جامعة طاهري محمد

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير

لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص الدولة والمؤسسات

من إعداد الدكتور/ مــؤدن مامون

أستاذ محاضر أ

السنة الجامعية 2021/2020

المقدمة

يعد التعمير والبناء من المستلزمات التي تتوقف عليها حياة الإنسان، ويتجلى ذلك في سد رغبات هذا الأخير المتعددة كحقه في بناء سكن أو شغله للأرض واستعمالها بعد تملكها،وهذا انطلاقا من المبدأ السائد والذي تضمنه جل التشريعات المقارنة وهو حق الملكية وحرية التصرف فيها كأصل عام، وهذا ما كرسته الدساتير المقارنة وأيضا الدساتير الجزائرية المتعاقبة ومنها دستور 1989 المعدل في 1996، 2002، 2008 و2016 و2020[1] الذي نص في المادة 60 على أن (الملكية الخاصة مضمونة). ونتيجة لاعتبار أن الحق مظهرا من مظاهر ممارسة الحرية. وقد يتعدد ويتشكل في عدة صور إلا أنه يظل داخل نطاق الحرية،ويكون دائما مستمدا منها ومصطبغا بطبيعتها وأهميتها. ومثال ذلك: أن حرية تملك العقار وشغله يخول الحق لمالك العقار في استغلاله واستعماله والتصرف فيه بالبناء والهدم والتجزئة والبيع والإيجار...إلخ وبذلك تكون الحرية صفة لاصقة به كإنسان، تخوله الحق في ممارسة ما يتفق مع مصالحه الخاصة من نشاط مادي ومعنوي ، ومنه وكأصل عام فالإنسان حر في التصرف في ملكيته العقارية فله حق القيام بالأعمال التي تتطلبها مختلف الأنشطة العمرانية ، لكن ممارسته لحريته على هذا الحق لا يبقى على إطلاقه وإنما في الحدود التي ترسمها السلطة العامة [2]، ومن ثمة كان لابد من تدخل الدولة لتنظيم أعمال البناء والتعمير،حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة ووضع حد لتعسف الفرد في استعمل حقه في حرية التملك للقيام بالتعمير مما قد ينجر عنه تعسف قد يضر بالغير والبيئة العمرانية في حال عدم الالتزام بالمقاييس العامة للعمران الحضاري.وعلى هذا الأساس فإن قانون التهيئة والتعمير ينبني في الحقيقة ويقوم على فكرة مؤداها أن أشغال التهيئة والتعمير يعد مظهرا أو

[1] – دستور 1996 المعدل والمتمم أخيرا المرسوم الرئاسي 442/20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية العدد 82 لسنة 2020.

[2] – محمد الطيب عبد اللطيف: نظام الترخيص والإخطار في القانون المصري (دراسة مقارنة)، مطبعة دار التأليف، 1957، ص 336.

شكلا لحق الملكية، ومن ثم فإن القيود التي يمكن أن ترد عليه هي فقط تلك الناجمة والناتجة عن ضرورات المصلحة العامة.

على اعتبار أن من بين أهم وظائف والتزامات المشرع وأيضا السلطة الإدارية في الدولة في هذا السياق هو إعداد وتنفيذ سياسة التنظيم و الإعمار الإقليمي والتوفيق فيها بين مقتضيات إعداد وتنفيذ مشاريع إقامة المنشآت القاعدية أو الأساسية وحماية البيئة والمحيط والمساحات الخضراء وبين حق الأفراد في استعمال ممتلكاتهم العقارية على الوجه الذي يرغبون فيه ويخدم مصالحهم الشخصية والمالية، من محال للسكن أو ممارسة أنشطتهم التجارية والصناعية...الخ . ليترتب على ذلك أن تكون عملية وحق البناء من اهتمامات القانون الخاص وتنتمي إليه وبخاصة القانون المدني من حيث أوجه توظيف وإعمال حق الملكية ، وفي المقابل انتماء التهيئة العمرانية والتعمير للقانون العام ومن اهتماماته باعتباره قانون الموازنة بين المصلحة العامة والمصالح الخاصة[3]

وعلى هذا الأساس وأمام التوسع العمراني السريع الذي شهدته الجزائر خلال القرن الماضي والناتج عن عدة عوامل تاريخية، اجتماعية، اقتصادية، نتج عنه مشاكل متعددة، بحيث أصبح موضوع قانون التهيئة والتعمير ومنازعاته يثير إشكالات عديدة ذلك بسبب التشوه الذي أصبح المميز للمدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناءات وانتشار البناءات الفوضوية وبدون تراخيص واستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة وعدم الالتزام بالشروط التقنية وهو ما أدى بانهيار العديد من المباني، وإلى جانب انتشار البناءات في الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأودية الأمر الذي أدى أيضا إلى احتلال المساحات الخضراء بسبب التوسع العمراني على حسابها، وإلى جانب هذا تم إقامة منشآت صناعية ذات تأثير خطير على البيئة والمحيط وفي الأماكن العمرانية وهذا في ظل تجاهل الأفراد أحيانا والإدارة

[3] – عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عكنون الجزائر ، 2007 ،ص 581

أحيانا أخرى دون احترام القوانين والنصوص التشريعية والتنظيمية وعلى رأسها القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990[4] المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري[5] والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004[6] والذي أجمع الأراضي القابلة للتعمير لمخطط شغل الأراضي وفقا للمرسوم المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها [7]المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 المتضمن تحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

وأمام التطور الذي شاهدته وتشهده الجزائر من الناحية العمرانية بوضع سياسة عمرانية حكيمة تؤطرها قوانين وتنظيمات مختلفة تتماش والمقاييس العالمية وفق ضوابط وقواعد وإجراءات تحقق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد والمصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها طبقا لمبدأ المشروعية إلى جانب الحماية القضائية في هذا المجال في حالة خرق هذا المبدأ من طرف السلطات أو الأفراد ، وهذا نظرا لارتباط موضوع التهيئة والتعمير بمواضيع أخرى قد تتصادم معها وقد تتعايش معها إذا وجدت البيئة المناسبة ومنها موضوع الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير من جانب التوفيق بين الحق والحرية من حيث تقييد حرية المالك في استعماله لحق الملكية في عملية البناء والتشييد هذا من ناحية ومن ناحية أخرى الحفاظ على النظام العام العمراني والبيئي ورواء وجمال المدن بتغليب المصلحة العامة العمرانية على المصلحة الخاصة في ممارسة واستعمال حق الملكية

---

[4] – أنظر الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

[5] – الجريدة الرسمية العدد 32 لسنة 1994.

[6] –انظر الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004 والمستدركة بالجريدة الرسمية العدد 71 لسنة 2004.

[7] – الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

ومنه أن قانون التهيئة والتعمير ينبني في الحقيقة ويقوم على فكرة مؤداها أن حق البناء يعد مظهرا أو شكلا لحق الملكية ، ومن ثم فإن القيود التي يمكن أن ترد عليه هي فقط تلك الناجمة والناتجة عن ضرورات المصلحة العامة. ومن هنا يقوم حق الدولة في تنظيم ممارسة حق استعمال هذه الملكية بعد ما تحولت الحقوق ومنها حق الملكية العقارية من حقوق طبيعية مطلقة لا تُحِدُّها حدود ولا تقيدها قيود إلى حقوق قانونية يختلف نطاقها تبعًا لظروف ونظام ممارستها بفعل تأثير النظريات الاجتماعية في اتساع نطاق تدخل الدولة في تنظيم ومراقبة النشاط الفردي وتوجيهه.[8] يتم هذا كما في قضية الحال عن طريق الأدوات القانونية في مجال التهيئة والتعمير والمتمثلة في مختلف الرخص الإدارية كرخصة البناء والهدم والتجزئة.....

مع الإشارة إلى أن قانون التهيئة والتعمير يتقاطع وله علاقة مع العديد من القوانين الأخرى وتنظيماتها من حيث الضبط العمراني والبيئي كقانون حماية البيئة والقانون المتعلق بالنشاط العقاري والتوجيه العقاري ...، دون أن ننسى بعض القوانين ذات العلاقة بالموضوع أيضا، منها خاصة التقنين المدني الجزائري.

وعلى هذا الأساس سنقصر محاضراتنا هذه على النظام القانوني للتهيئة والتعمير من خلال قانون التهيئة والتعمير 29/90 والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 والقوانين والتنظيمات ذات العلاقة به.

[8] عزاوي عبد الرحمن مرجع سابق، ص 578.

الفصـــل الأول

الإطار القانوني لسياسة التهيئة والتعمير في الجزائر

تقتضي منهجية البحث أولا إلقاء نظرة موجزة على المنظومة التشريعية العمرانية في الجزائر، وهذا بالوقوف أولا على معرفة البعد التاريخي لسياسة التهيئة والتعمير والمراحل التي مرت بها إلى غاية يومنا هذا، وذلك بتتبع الأحداث التاريخية التي شهدتها المدن الجزائرية مند نشأتها من أجل معرفة الأسس التي بنيت عليها المنظومة العمرانية الساري العمل بها حاليا ومدى تأثير تلك الأحداث على المشرع العادي في سنه لهذه القوانين وهذا في مبحث أول، ثم التعريف بقانون التهيئة والتعمير بما يتميز بته من خصائص في مبحث ثان.

المبحث الأول

التطور التاريخي للمنظومة القانونية للتعمير

من خلال هذا المبحث سنتطرق في مطالب إلى مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر في فترة ما قبل فترة الاحتلال ثم مرحلة الاحتلال وأخيرا بعد الاستقلال وصولا إلى المنظومة الحالية وما عرفته من إصلاحات.

المطلب الأول

مرحلة الاحتلال من 1830 إلى 1962:[9]

أولا: فترة ما بين 1830 إلى 1924: قام الاستعمار الفرنسي بتهميش الإرث المعماري العربي الإسلامي في كثير من المدن بإدخال تغييرات في بنيتها العمرانية والمعمارية من خلال تطبيق قوانين غربية جائرة لم تأخذ بخصوصيات المجتمع الجزائري. " وقد ارتبط التخطيط الحضري في هذه الفترة بما شهده العالم الغربي من انطلاقة فعلية للتعمير الحديث وفقا لإجراءات وقواعد قانونية مغايرة لما عرفته فترات الحكم السابقة في الجزائر **كفترة الحكم**

[9] – رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير واشكاية التنمية الحضرية (مدينة الحروش نموذجا) رسالة ماجستير تخصص علم الاجتماع ، جامعة قسنطينة، 45 و55,

الروماني الذي يعتبر بمثابة النواة الأولى للتشريع العمراني الجزائري حيث تم تأسيس مدن تخضع في تنظيمها وهيكلتها إلى قوانين قواعد تخطيطية يراعى فيها جوانب الحياة **كمدينة تيمقاد وجميلة...**، ومع دخول العرب الفاتحين الجزائر في القرن الثالث للهجرة والعثمانيون من بعدهم عرفت المدن انتعاشا انعكس على الشبكة العمرانية بظهور حركة واسعة وتشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن من حيث تحديد عرض الشوارع وتصفيف البنايات وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية، حيث خلف العثمانيون من ورائهم الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية بذليل الهندسة المعمارية الرائعة التي مازالت شاهدة على ذلك على الرغم من عدم إرساء هذه المنظومة التشريعية العمرانية رسميا . لكن هذا الرسم العمراني بدأ يضبط بمنظومة من القوانين تحكمها الشريعة الإسلامية السمحاء.

فخلال الفترة الممتدة 1830إلى 1910 عمل الاحتلال الفرنسي على استكمال الغزو وتوسيع عملية الاستيطان على حساب أراضي العروش والقبائل المتواجدة في السهول الساحلية الخصبة والأحواض الداخلية وإقامة المستوطنات والأحياء الأوروبية بالقرب من المدن الجزائرية العتيقة وتدعيمها بالهياكل الأساسية من طرق برية وسكك حديدية أنجزت بأيادي جزائرية استقطبت كلها من الأرياف، تبدأ هذه الشبكة عند مصادر الأولية من معادن وثروات طبيعية أخرى وتنتهي عند الموانئ من أجل ربط الجزائر بفرنسا في مجال الاستيراد والتصدير (المواد الخام مقابل المنتجات الفرنسية المصنعة) و بالمقابل ضلت الأغلبية الساحقة من الجزائريين تعيش في الأرياف ظروف مزرية جراء الأوضاع المتدهورة في جميع المجلات[10].

[10] – جبوري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة والمالية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، 2005 ص12

ومنه، فأول ما شرعت به فرنسا بعد الاحتلال هو إعادة تشكيل النسيج الحضري العقاري بما يتماشى مع إستراتيجيتها عن طريق تطبيق جملة من القوانين التي كانت أساسا في تغيير المجتمع، فبدأت بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير " بالاعتماد على مخطط التصفيف والاحتياطات العقارية (Le plan d'alignement et de réserves foncières) والذي يطلق عليه بتعمير التصفيف والتجميل على غرار ما طبقته في فرنسا وكانت بذلك أول أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر والتي أنتجت نسيجا عمرانيا مميزا يتكون من تحصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة ومهيكلة، وأحياء إدارية بأكملها، ... محادية للنسيج القديم المورث

فبعد الحرب العالمية الأولى نشأ لأول مرة التخطيط الحضري في فرنسا ومستعمراتها ومن بينها الجزائر من خلال قانون (كورنيدات La loi Cornudat) الذي طبق خلال الفترة الممتدة من 1919 إلى 1924 حيث تم إنشاء مخطط التهيئة وتوسيع وتحسين المدن ، والتي تم تطبيقها في الجزائر من خلال المرسوم 1922/01/05 وبهذا الشأن تم إنشاء مخابر في الجزائر متخصصة في تطبيق هذا المخطط.[11]

أما فترة 1924 إلى 1948 عرف تطور النسيج العمراني وفقا لمعايير التخطيط الغربي استمر تطور أدوات التهيئة والتعمير في هذه الفترة نتيجة التغيرات التي عرفها العالم بعد الحرب العالمية الثانية، **حيث تضمنت هذه الأدوات أفكار التخطيط والوثائق والبيانية في تطبيق الخطط العمرانية وفقا لمخططات جديدة تعتمد على تخطيط الشبكات المختلفة** وبخصوص شبكة الطرق والنقل بالاعتماد على معايير عمرانية دقيقة وشبكة التجهيزات (La grille des équipements) الذي بدأ العمل بها لأول مرة سنة 1948 في مخطط الجزائر العاصمة بعد أن كانت المخططات السابقة عامة، تحت إشراف المهندس المعماري الشهير " لكربيزي Le Corbusier" والذي اعتمد في خطته على شق وتوسيع الطرق وبناء الواجهة البحرية وإقامة

[11] - Maouia saidouni ,Elément d'introduction a lurbanisme histoire méthodologie réglementation, Alger.2000,P 201

أحياء واسعة في أعلى المدينة القديمة القصبة على المنهج الغربي وإنشاء التجهيزات على النمط التقليدي الحديث كمقر البريد المركزي ودار الولاية... وفي المقابل بدأت المدينة القديمة تفقد دورها الوظيفي تدريجيا وأصبحت مختصرة فقط في حي القصبة.

فترة 1948 إلى 1962 فترة استحداث أدوات التهيئة والتعمير

تم في هذه المرحلة إلغاء كل مخططات التهيئة السابقة واستحداث أخري تستجيب للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الجديدة بسبب نزوح الأهالي من الأرياف وتركزهم على أطراف المدن في أحياء تفتقد لأدنى شروط العيش هذا من جهة وعملت فرنسا على العمل على احتواء الثورة وتهدئتها من خلال وضع مخطط قسنطينة لمدة خمس سنوات من سنة 1958 إلى 1962.

حيث تم استحداث أدوات جديدة لتهيئة والتعمير تمثلت في وضع بعض المخططات ومنها:[12]

1/ المخطط العمراني الموجه (PUD) : والذي كان الهدف منه هو تحديد المناطق الواجب تعميرها لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم من خلال:

أ/ بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين وتشجيع التحصيصات (البناء الفردي الراقي) في شكل أحياء منظمة.

ب/تهيئة شبكة النقل والطرق.

ج/ تخصيص مساحات لاستقبال التجهيزات.

إلا أن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في نمو العمراني وفي مراقبة التعمير بسبب الحرب.

[12] - Maouia saidouni , Op cit, P 206

2/ المخططات التفصيلية: (Plan de détail)

وهو وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمير قد تم تأسيسها على مستوى البلديات ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمورة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيز.

ولم تحقق هذا المخطط أيضا الغاية المرجوة منه لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري

3/ مخططات التعمير وإعادة الهيكلة: وهي مخططات خاصة بمراكز المدن وكذا تجديد المناطق المتضررة.

4/ برنامج التجهيزات الحضرية ومخطط التحديث والتجهيزات (PME): وهي عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي.

5/ برنامج التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية (ZUP): وهو برنامج خاص بتعمير ضواحي المدن ومناطق توسعها حيث يستند على عنصر أساسي هو شبكة التجهيزات (La grille des équipements) والتي تم اعتمادها لأول مرة سنة 1959 حيث تعتمد على معايير خاصة من أجل برمجت التجهيزات حسب الأولوية انطلاق من وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن) ثم الحي (2500 إلى 4000 مسكن) وصولا إلى المجمعات السكنية الكبرى (10000 مسكن).

والهدف من كل هذه المخططات هو تهدئة الثورة ضد الاحتلال وكذلك من أجل خدمة الاقتصاد الفرنسي باعتبار تركيز المشاريع في الساحل الجزائري من أجل تسهيل النقل عبر الموانى وخلق سياسة اللاتوازن بين مختلف مناطق الوطن.

المطلب الثاني

مرحلة ما بعد 1962 إلى يومنا هذا

بعد الاستقلال مباشرة ومواجهة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين ومنها غياب السلطة التشريعية والتنفيذية كان ولابد على الحكومة الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية، إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية من أجل تسير البلاد خلال هذه الفترة لهذا أصدرت الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يجيز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بما يتماشي ومبادئ الدولة الجزائرية، فمن حيث جانب التعمير كان ولابد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التهيئة والتعمير تتجسد فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع الجزائري طبقا لتطور الحاصل على جميع الأصعدة، فبقي العمل جاري في مجال التعمير بأحكام المرسوم الفرنسي المؤرخ في 1922/01/05 المتعلق بتهيئة وتحسين المدن في الجزائر ،بعد أن أعقبه المرسوم المؤرخ في 1937/07/25 ليستمر العمل بالمرسوم الصادر في 1958/12/31 .

- **أولا: الفترة 1962إلى 1979**

حيث تعد هذه المرحلة بمثابة قاعد أساسية في بناء منظومة قانونية جزائرية بعيدة عن منظومة القوانين الفرنسية حيث ظهرت سياسة التهيئة والتعمير كقانون دون وسيلة لتطبيق أو كسياسة للتوازنات الجهوية أكثر منها سياسة التهيئة والعمرانية.[13]

فخلال هذه الفترة ظهرت عدة نصوص قانونية منظمة للعقار والممتلكات العقارية والتي لها علاقة بسياسة التعمير نذكر منها مثلا الأمر62/02 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بعد مغادرة المستعر وترك السكنات فارغة في المدن والتي

[13] – جبوري محمد، مرجع سابق، ص 13.

شغلها السكان النازحين من القرى، ومن أجل تطبيق هذا الأمر صدور مرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة[14]

أما فيما يتعلق بالتهيئة والتعمير فيعتبر الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخص البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء[15] أو تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكيم في تسيير هذا المجال.

كما تميزت هذه المرحلة أيضا بالتخطيط المركزي وذلك بوضع المخططين الرباعيين(1970-1973) و(1974-1977) والذي خصص لهما أكثر من 50% من الاعتمادات المالية آنذاك وكانا يهدفان إلى مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى والبرامج الخاصة بالقطاع الفلاحي كما خصصت عمليات أخرى على المستوى المحلي: المخططات الولائية والمخططات البلدية للتنمية والذي كان في سنة 1974، ومخططات التجديد العمراني وذلك بإقامة المجموعات السكنية الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة على الأراضي التي دخلت ضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 [16]والواقعة ضمن المنطقة العمرانية التي يحددها المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 156 من قانون البلدية لتلك الفترة. وقد حققا هذين المخططين الرباعيين بعض النتائج الايجابية نذكر منها على وجه الخصوص توفير مناصب الشغل في المناطق المستفيدة من المناطق الصناعية وكدا في إطار الثورة الزراعية التي مست المناطق الريفية. إلا أن كل هذه الأعمال كانت محدودة في الزمان ولم تأثر كثيرا في الخريطة الإقليمية للبلاد وزادت الفوارق الجهوية حدة خاصة بين المناطق الساحلية والمناطق الأخرى مع

[14] – الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1963.

[15] – الجريدة الرسمية العدد 38 لسنة 75.

[16] – الجريدة الرسمية العدد 19 لسنة 1974.

تبديد للأراضي الفلاحية الخصبة للبلاد. ويمكن القول أن هذه المرحلة ميزتها سياسة توازن جهوي أكثر منها سياسة تهيئة عمرانية[17].

- **ثانيا: الفترة 1979 إلى 1990**
- **ظهور سياسة عمرانية ذات صلاحيات لكن بدون سلطة وبدون وسائل للتطبيق.**

في مرحلة الثمانينيات شهدت الجزائر تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية عميقة، ونتيجة للأزمة الأمنية التي عرفتها البلاد لم تحظى عملية التهيئة والتعمير بالأهمية اللازمة[18] ، بحيث زاد الوعي بالمخاطر التي أفرزتها الاختلالات الموجودة بين أرجاء البلاد، فظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية، وهذا **بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية في سنة 1979** قصد تأطير ووضع سياسات للتهيئة من شأنها التغيير من الأوضاع المجالية السائدة آنذاك وقد تزامن هذا مع وضع المخطط الخماسي الأول[19] (1985/1980) الذي كان يهدف إلى تنمية المناطق الداخلية للبلاد وكذا إعادة هيكلة القطاع الصناعي، وفي **سنة1981 تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية** (ANAT)، **والتي كلفت على وجه الخصوص بإعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)**.والذي تندرج تحته مخططات جهوية للتهيئة العمرانية (SRAT) كما صدر في نفس السنة **قانونان يتضمنان تعديلات وتتميمات لقانوني الولاية والبلدية** ينصان على صلاحيات الجماعات المحلية **ويزودانها بأدوات خاصة للتهيئة** ويتمثلان في: **المخطط الولائي للتهيئة PAW، والمخطط البلدي**

---

[17] – جبوري محمد، مرجع سابق، ص 13

[18] – هواري سعاد، مخطط شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير،ة تخصص التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2015، ص 15.

[19] -جبوري محمد ، المرجع السابق، ص14 و ما يليها.

للتهيئة PAC، وهذا من أجل تخطيط النمو على مستوى كل الوحدات الإدارية وتحكم أكثر في عمليات التهيئة على المستوى المحلي (البلدية، الولاية)[20].

وبالإضافة إلى استحداث هذه الأدوات استحدث **تقسيم إداري جديد سنة 1984 بحيث ارتفع عدد الولايات من 26 ولاية سنة 1974 إلي 48 ولاية في سنة 1984** وبالتالي أصبحت الولايات الجزائرية تمثل كيانات عمرانية ووظيفة منسجمة ومتقاربة من حيث الإمكانات والموارد وقد روعي في هذا التقسيم تقليص مساحات كبريات المدن الجزائرية حتى لا تؤثر بهيمنتها على نمو الولايات الجديدة، وقد كان لهذا التقسيم الجديد عدة ايجابيات خاصة في المناطق الداخلية للبلاد، حيث أدى ظهور عواصم إدارية جديدة للولايات المستحدثة للمناطق المذكورة والتي كانت تعاني التهميش وإلى خلق تكافؤ من حيث شبكة العمران والاستيطان البشري، وعمل على تحقيق التوازن في العلاقات بين الأقاليم بفضل استفادتها من إجراءات هامة في الميدان الاقتصادي والاستثمارات في البنية التحتية لجعلها مراكز للخدمة المحلية أو الإقليمية وبذلك تعد الخريطة الإدارية أداة رسمية لنشر التنمية وتحقيق التوازن بين أقاليم البلاد والنهوض بالإمكانيات المحلية والحد من ظاهرة النزوح والتركز على الشريط الساحلي وتوجيه التنمية نحو المناطق الداخلية للبلاد (السهول العليا والصحراء).

وتزود أيضا مجال التهيئة العمرانية في12 جانفي 1987 بقانون التهيئة و التعمير رقم 87/03 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي يوضح أدواتها على المستويين الوطني و الجهوي وهذا بالمخطط الوطني للتهيئة العمرانية ((SNAT والمخططات الجهوية التهيئة العمرانية (SRAT) والذي تندرج تحتهم 48 مخطط ولائي للتهيئة (PAW) والمخططات البلدية للتهيئة

---

[20] – مخطط التهيئة الولائي PAW باعتباره الإطار المرجعي للتنمية المحلية، فإن الولاية تعتبر إطار التماسك الطبيعي الذي يساعد على تنمية الأقاليم حسب التوجهات المحدّدة في مخطط SNAT وخطط SRAT ويهدف إلى توضيح التوجيهات في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية أما مخطط التهيئة البلدي PAC باعتبار أن البلديات مجالات قاعدية فهي المجالات التي ينبغي أن تنفذ وتتجسّد فيها الأساسيات التي تحملها إستراتيجية التهيئة العمرانية.

(PAC) ويحدد هذا القانون تناسقها، دون أن يتبع بالنصوص الأساسية التطبيقية وقوانين التنظيم العقاري، وهكذا لم يتم تحديد إطار الإعداد و كيفيات اعتماد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية والمخططات الجهوية ولا الأدوات القانونية المحلية الخاصة، طبقا لما ينص علية القانون ولذلك كان تطبيق هذه السياسة محدود جدا ولا تشكل أية مرجعية في التخطيط لعدة أسباب أهمها:

– إتباع الدولة لمنهج التخطيط والتي كانت تعطي الأولوية فيه للنظرة القطاعية دون أن تولي الاهتمام بالتنسيق إزاء التوجهات المحلية .

– عمليات التخطيط المثقلة بالقرارات المركزية وضعت ضرورات التهيئة العمرانية في الدرجة الثانية بالإضافة إلى تهميش الخصوصيات المحلية لكل مجال نتيجة غياب المناقشة العامة والتشاور، بالإضافة إلى الأزمة الاقتصادية التي اجتاحت الجزائر سنة 1986 نتيجة انخفاض سعر البترول والتي كان لها تأثير كبير على كل السياسات التي انتهجتها الدولة ومن بينها سياسة التهيئة العمرانية. وكانت أحداث أكتوبر1988 دليل أخر على تفكك الأقاليم وكشفت وضعية الضواحي التي أصبحت فريسة للتهميش والفقر و انعدام الأمن.و يمكن القول أن هذه المرحلة هي مرحلة ظهور سياسة عمرانية ذات صلاحيات لكن بدون سلطة وبدون وسائل

ثالثا: الفترة 1990 إلى غاية يومنا هذا

- **غياب سياسة عمرانية واضحة المعالم في ظل الأزمة التي اجتاحت البلاد.**

وكانت هذه المرحلة بمثابة مرحلة انتقالية حيث دخلت الجزائر النظام الليبرالي والاقتصاد الحر وبالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط وهي مرحلة حرجة في تاريخ الجزائر حيث اجتاحت البلاد أزمة سياسية حادة كانت لها أثار وخيمة على الجانب الاقتصادي والاجتماعي وحجبت كل عمليات التهيئة وأصبح. قانون1987 يمثل المرجعية التخطيطية للمجال وسجلت الجزائر في هذه المرحلة أيضا الرجوع إلى ظاهرة التعمير الفوضوي وزيادة التمركز في المناطق الساحلية وزيادة التهميش والفقر في المناطق الداخلية للبلاد هذا ما أدى

إلى نزوح ريفي شديد وتفريغ بعض المناطق من السكان نتيجة غياب الأمن خاصة في المناطق الريفية. كما عرفت هده الفترة احتجاب الحقيبة الوزارية للتهيئة العمرانية حتى سنة 1994 أين أنشأت وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية.

وفي سنة 1995 شكلت منظمة استشارة وطنية واسعة حول الإستراتيجية الجديدة للتهيئة العمرانية في الجزائر شارك فيها إلى جانب السلطات العمومية، الوزارات المعنية، الجماعات المحلية، الجامعات وخبراء وجمعيات مدنية لإثراء وثيقة صممتها الوزارة المختصة تحت عنوان "الجزائر غدا" تضمنت حصيلة للوضعية الراهنة للتراب الوطني الاختلالات التي يعانيها وبعض المقترحات للتطوير، وقد كللت هذه العملية بوضع مشروع وطني لإستراتيجية جديدة على شكل مخططات تنموية امتدت من 1997 إلى غاية 2012 كان هدفها تهيئة وتنمية منطقة الهضاب العليا، والتكفل بمشاكل المدن الكبرى والتحكم في نموها والمحافظة على الموارد الطبيعية كالأراضي الزراعية.

غير أن تداعيات الأزمة وعدم الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي حال دون تطبيق هذه السياسة وجعل معظم المشاريع الكبرى تتأخر في الإنجاز.

وخلال هذه الفترة أصدرت الدولة جملة من القوانين تتعلق بمجال التهيئة والتعمير نذكر منها:

قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18[21] والذي ضبط الأسس العامة للملكية العقارية. وبعده القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير[22] والمعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14[23] الذي يعد البداية الفعلية لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تجسيد هذه التهيئة العمرانية إداريا وميدانيا من خلال الرقبة القبلية و البعدية للجهات

---

[21] – الجريدة الرسمية العدد 48 لسنة 1990.

[22] – الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

[23] – الجريدة الرسمية52 المستدركة بالجريدة الرسمية 71، لسنة 2004.

الإدارية المختصة، لاسيما بعد الكوارث الطبيعية المختلفة التي عرفتها الألفية منها وقوع كارثة باب الواد سنة 2001 وزلزال 21 ماي 2003 وفيضانات غرداية 2008. والتي كشفت النقص الفراغات التي تضمنتها تشريعات التهيئة والتعمير سابقا حيث تم تدارك ذلك وإيجاد الحلول من خلال بعض التعديلات وإصدار نصوصا قانونية في هذا المجال لاسيما في مجال الرقابة نذكر منها المرسوم 389/08 إلي يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران، وقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وأيضا المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها [24] المعدل والمتمم بالرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 المتضمن تحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[25].

المبحث الثاني

التعريف بقانون التهيئة والتعمير

إذا كان قانون التهيئة والتعمير ينبني في الحقيقة ويقوم على فكرة مؤداها أن حق البناء يعد مظهرا أو شكلا لحق الملكية ، ومن ثم فإن القيود التي يمكن أن ترد عليه هي فقط تلك الناجمة والناتجة عن ضرورات المصلحة العامة، ومنه سنقف في هذا المبحث على تعريف قانون التهيئة والتعمير، وخصائصه، وعلاقته بالقوانين ذات الصلة بمواضيعه في المطالب الموالية.

[24] – الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

[25] - الجريدة الرسمية 71 لسنة 2020.

المطلب الأول

تعريف قانون التهيئة والتعمير

قانون العمران ومن مكوناته قانون البناء، قانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري[26] الصادر بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والمعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 هو قانون موضوعي أو خاص، نوعي ومتخصص، يعنى بمعالجة وضبط أحد المجالات المحورية في الدولة الحديثة ويتعلق الأمر بالتخطيط و الإعمار الإقليمي بالدولة،ومنه تتمثل وظيفته الأساس في التأطير القانوني لأحد أهم وأخطر موضوعات الضبط الإداري والصلاحيات المعترف بها للإدارة ومنحها سلطة الضبط العمراني في مجال تنظيم البناء والعمران في الدولة، نتيجة لارتباط عملية البناء بأحد أهم الحقوق التقليدية المعترف بها للشخص في كل من القانون الدستوري والدستور والقانون الإداري والقانون المدني[(27)]، ألا وهو حق الملكية ، ثم في بعض القوانين الخاصة ذات الصلة، كالقانون المتعلق بالتوجيه العقاري ، فمن حيث الأساس الدستوري نجد المادة 60 من التعديل الدستوري الجزائري لسنة 2020 نصت عليه بقولها (الملكية الخاصة مضمونة)، وأيضا في القانون المتخصص في تنظيم حق الملكية وهو القانون المدني نجد المادة 674 من التقنين المدني الجزائري نصت على ذلك معرِّفة به، بقولها : "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة". ومن جهتها قضت المادة 677 بأنه: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون...".

1- [26] -كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، السنة الجامعية 2017/2016، ص 04.

[27] - عزاوي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 579.

وقضت المادتان 690 و691 منه دائما على أنه يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل ، والمتعلقة بالمصلحة العامة ، أو المصلحة الخاصة به، وبخاصة مراعاة (حقوق الجوار مضار بيئة القوانين المنظِّمة للبناء والتعمير...الخ)

ونصت المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري معرفة الملكية العقارية الخاصة بقولها:|"الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

وتدعيمًا لذلك، نصت المادة 28 من ذات القانون على أن :" الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور..."

أما فيما يخص قانون التهيئة والتعمير الذي نحن بصدد التعريف به فقد بينت المادة الأولى الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية لاستعمال الملكية العقارية عندما ُتشَيَّدُ عليها مبان وإنشاءات ذات الاستعمالات المختلفة علاوة على بُعدِها العمراني الواضح والمباشر، مما يُضفي عليها وظيفة اجتماعية، إذ جاء فيها:"يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة العامة للتهيئة العمرانية".

ومن خلال ما سبق يتبين أن المسألة لا تتعلق ولا ترتبط بطرق كسب ملكية العقار، وإنما بحق استعماله وكيفية وطرق هذا الاستعمال وإجراءاته، ثم استغلال هذا المال والانتفاع به في وجه من أوجه الانتفاع المشروع، لكن ليس فقط في إطار ما أشار إليه القانون المدني ، بل وفي فرع قانوني آخر لها علاقة وطيدة بالموضوع كالقانون الإداري من حيث الصلة القانونية الإدارية بين حق الملكية العقارية ومختلف الرخص المنظمة لاستعمال هذا الحق كرخصة البناء

ورخصة التجزئة ورخصة الهدم وشهادة المطابقة باعتبارها تصرف قانوني إرادي إداري صادر عن السلطة الإدارية من جانب واحد[28]، حيث تتصرف الإدارة في تقييد حرية الفرد في استعمال حق الملكية كسلطة ضبط إداري بقراراتها الإدارية المتنوعة السالفة الذكر كطرف قانوني وسيطا بين الأفراد ومختلف القوانين المنظمة لاستعمال هذا الحق وعلى رأسها قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له لاسيما المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير المعدل والمتمم بالرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 التي تبين حدود حرية استعماله مثلما سيأتي التوضيح في أوانه.

ومن التعريفات والأفكار سيقت في تعريف قانون التنظيم العمراني، قانون التهيئة والتعمير وتحديد مفهومه، نذكر:

تعريف "Couteux Pierre Soler " لقانون العمران على أنه: " أحد فروع القانون الإداري التي تم إدراجها حديثا فظهر في بداية القرن العشرين كمفهوم مستقل، تم بعد ذلك توسع ليشمل كل الجوانب والدراسات المتعلقة بتدخل الأشخاص العامة في استعمال الأراضي وتنظيم الفضاءات في المحيط العمراني للتجمعات السكنية والريفية والمدينة"[29].

- قانون التهيئة والتعمير فرع جديد من فروع القانون الإداري وموضوعاته، يمكن أن نطلق عليه مبدئيا **القانون الإداري العمراني**، فهو إذا قانون يتضمن مجموعة القواعد القانونية التي تشمل أو تجمع الحيز المكاني في إقليم معين (البلدية الولاية)..بما يحقق الصالح العام.

كما يمكن تعريفه بأنه":مجموعة القواعد القانونية والمؤسسات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتنمية الحضاريتين، فهو قانون يهدف إذا إلى إيجاد التأطير المادي والنظامي للمدينة(قانون المدينة)، وبعبارة أخرى هو قانون يهدف إلى التكفل بإيجاد التأطير القانوني لاستعمال العقار

[28] - عزاوي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 577. راجع أيضا كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 5.

[29] - Couteux Pierre Soler, droit de l'urbanisme, Dalloz, 3ème édition, Paris, 2000, p 30.

وذلك عبر الآليات أو الترتيبات المتمثلة في وجوب إتقان أعمال البناء المراد إنجازها واتساقها مع الأصول الفنية والمواصفات العامة للعمران والبناء وبيان وتحديد الإجراءات المتعلقة بالعملية العمرانية ثم إحكام الرقابة على تنفيذ العملية العمرانية من قبل سلطات الضبط الإداري .

ويعرف أيضا على أنه : "هو مجموعة من القواعد والمؤسسات المقامة قصد الحصول على تخصيص الفضاء والمحيط من اجل تهيئة المجموعات العمومية.

و نجد تعريف آخر يقول بأنه هو تلك القوانين التي تنظم حركة البناء وفقا لقواعد مرسومة وبالتالي عدم تركها لأهواء الأفراد

وهذا ما يضمن صلاحية المباني من النواحي وهذا ما يضمن صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية"[30] .

- **عرف من زاوية تعلقه بأعمال البناء وما يتضمنه من قواعد وإجراءات الضبط الإداري المنظمة له،** على أنه":مجموعة القواعد والأحكام والقرارات المنفذة لها لتنظيم حركة المباني ذاتها، أيا كانت الأعمال المزمع إقامتها إنشاء مبان أو إقامة أعمال عمرانية أخرى كأعمال التعلية أو التوسيع أو التعديل أو التدعيم أو غيرها مما نصت عليه المادة 6 من قانون المباني، وتنظم إجراءات الحصول على ترخيص لتلك الأعمال وتحدد الشروط الموضوعية والشكلية اللازمة، والاشتراطات البنائية المقررة، كما تقرر توقيع الجزاء المناسب لمن يخالف تلك الأحكام بحسب نوع الجزاء إداري أم جنائي أم مدني[31].

-عرفه الفقه الفرنسي على أنه: "مجموعة القواعد التي تنظم الأهداف العامة وتراقب استعمال المساحات أو الفضاءات لأجل البناء الضروري شغله" [32]

---

[30] -خالد رامول – محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير – تخصص قانون عقاري – جامعة التكوين المتواصل – مركز البليدة – سنة 2008 – ص 3.

[31] - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 5 و6.

[32]- Roger Saint Alary et Corine Saint Alary-Hocin, Droit de la construction, Dalloz, 3ème édition, Paris 1991, p 01.

« le droit de l'urbanisme peut être défini comme l'ensemble des règles et institutions relatives a l'aménagement et au développement urbains. Il a vocation a encadrer l'évolution physique des villes ».[33]

وعرفه "Jacqueline Morand deviller جاكلين مراند دفيال" انطلاقا من اعتباره فرع من فروع القانون العام والمتعلق أساسا بالقانون الإداري على أنه: مجموعة القواعد المتعلقة بتنظيم وتهيئة المجال العمراني" [34]

وأيا ما كان القول، فإن قوانين المباني والعمران ما هي إلا فرع حديث من فروع القانون الإداري، يتضمن مجموعة القواعد القانونية المتصلة بتنظيم استخدام حيز المكان في أقاليم البلدان بما يحقق الصالح العام .وان كانت قوانين حديثة النشأة في فرنسا إلا أنها ذات طابع إداري لا عقابي أو أنها ذات طبيعة تنظيمية إدارية لكونها تنظم علاقة الإدارة بمالك العقار وتحدد الإجراءات الواجب اتخاذها لإتمام عملية البناء ."

المطلب الثاني

مميزات وخصائص قانون التهيئة والتعمير

يتميز قانون التهيئة والتعمير ببعض الخصائص نوجزها في ما يلي:

1/ من حيث مصادره (الداخلية)، يجد مصدره الأول في العملية التشريعية ولكنها من نوع خاص، بحيث يتم التشريع على دفعات وبقوانين نوعية خاصة على رأسها الدستور ثم قانون التوجيه العقاري المصدر الأم وأخيرا قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية[(35)] .

2/ يمكن القول أن فرع قانون التهيئة والتعمير يعد تخصصا قانونيا حديثا إذا قورن بغيره من فروع القانون الأخرى، فقد ارتبط بشكل وثيق مع مواجهة ظاهرة التصنيع التي شهدتها

---

[33] -Henri Jacquot et François Priet : « Droit de L'urbanisme », DALLOZ, 4e édition, Paris 2001, p8. نقلا عن كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 6

[34] - Jacqueline Morand deviller, droit de l'urbanisme, Dalloz, 7ème édition, Paris, 2006, p 01..

[35] – كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 7.

المجتمعات البشرية المعاصرة، والتي كان من بين أهم انعكاساتها السلبية على نظام العمران وتهيئة الإقليم وإفراغ الأرياف من سكانها والهجرة نحو المدن طلبا لفرص أحسن للعيش مما ينجم عنه في الوقت ذاته زيادة سريعة في الكثافة السكانية للمدن، الأمر الذي دعا إلى التفكير في ضرورة إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة لدرجة أصبح معها موضوع البناء مسألة جوهرية يعبر عنها ب"**سياسة التهيئة والتعمير**"، لتكون أعمال البناء ذاتها مسألة تقنية تجسد منهجا سياسيا واقتصاديا وقانونيا لتنظيم البلاد[36].

3/ يطبق قانون العمران عن طريق وسائل وأدوات قانونية كرخصة البناء والتجزئة والهدم، وشهادة المطابقة في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

4/ يلتقي قانون العمران بالعديد من فروع القانون سواء كانت عامة كالقانون الإداري والجنائي، أو خاصة كالقانون المدني والعقاري والتجاري، كما له علاقة بقوانين أخرى كقوانين البيئة والمياه [37].

5/ قانون التهيئة والتعمير، ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية، باعتبار أن الأصل هو أن الإنسان حر في التصرف في ملكيته العقارية،فهو حر في الأعمال التي تتطلبها مختلف الأنشطة العمرانية دون حاجة لاستصدار ترخيص إداري، ومنعه من ممارسة هذا الحق هو منع ليس فقط للملكية، بل كذلك وسائل الانتفاع بها بحسبان أن الملكية وسيلة وليست غاية في ذاتها،لكن الأخذ بهذا الأصل على إطلاقه، يؤدي إلى تعسف الفرد في استعمال حقه في حرية التملك للقيام بالتعمير وما يترتب عن ذلك من أضرار للغير من حيث الشكل العمراني والهيكلي وتشوه جمال المدينة نتيجة الانحراف عن المقاييس العامة للعمران الحضاري، ومن أجل هذا وجدت استثناءات على هذه الحرية ويظهر ذلك من خلال تدخل الدولة كجهة ضبط لتنظيم البناء والتعمير بهدف المحافظة على النظام العام وترجيح المصلحة العامة على المصلحة

---

[36] – عزاوي عبد الرحمن": محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير"، موجهة لطلبة الماجستير تخصص قانون عام دفعة 2011/2010. كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تلمسان، ص 12.

[37] – قلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 28

الخاصة حتى في أصل حق الاستئثار بحق الملكية العقارية،ومنه فما بالنا بحق الدولة في تنظيم ممارسة حق استعمال هذه الملكية بعد ما تحولت الحقوق ومنها حق الملكية العقارية من حقوق طبيعية مطلقة لا تُحِدُّها حدود ولا تقيدها قيود إلى حقوق قانونية يختلف نطاقها تبعًا لظروف ونظام ممارستها بفعل تأثير النظريات الاجتماعية في اتساع نطاق تدخل الدولة في تنظيم ومراقبة النشاط الفردي وتوجيهه .ويتم بواسطة مختلف الرخص التي تستصدرها في هذا المجال كما سبق و أن أشرنا في المقدمة الخاصة بهذه المحاضرات[38].

5/ يمزج قانون العمران بين الأحكام القانونية الخاصة ومن بينها المسائل المتعلقة بالملكية الخاصة كالبناء الفردي، وبين الأحكام القانونية العامة باعتبار قانون العمران يتناول بالتنظيم دور ومجال تدخّل الهيئات الإدارية العامة (الدولة، الولاية والبلدية) في مجال العمران[39].

6/ **من حيث الشمولية وتجزئة أو توحيد أحكامه،** تجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري قد جمع سنة 1990 كلا من موضوع التهيئة والتعمير والبناء في موضوع لقانون واحد، وبالنتيجة تجميع موضوعات كل من قانون التنظيم العمراني وقانون البناء في قانون واحد سماه" **قانون التهيئة والتعمير** "الصادر بموجب القانون 29/90 لسنة 1990 المعدل والمتمم، بالإضافة الى المراسيم المطبقة له والقوانين ذات الصلة به [40].

المطلب الثالث

التمييز والعلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وبعض القوانين الأخرى ذات الصلة به

تعدد موضوعات قانون التهيئة وتنوع المسائل التي يعالجها وتشعبها لسبب موضوعي وهو ارتباطه اللصيق بالعقار ، هذا الأخير الذي تتناوله العديد من التشريعات بالتفصيل أو بالإحالة على تشريعات أخرى لها ارتباط ببعضها البعض بحكم موضوع العلاقة المتمثل في العقار،

---

[38] – عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 578.

[39] – قلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 28

[40] – كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 9.

حيث تتفاوت درجة الارتباط والتأثير المتبادلين بين قانون التهيئة والتعمير وفروع القانون الأخرى المختلفة والمجاورة والمكملة كقانون البناء وقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وقانون تهيئة الإقليم وقانون حماية الساحل وتهيئته وتطويره، وقانون التوجيه العقاري،وهو ما سنقف عليه بالتفصيل من خلال ما يلي:

أولا: التمييز بين قانون التهيئة والتعمير وقانون البناء والعلاقة بينهما

إذا كان قانون العمران هو مجموعة القواعد العامة المحددة للتطور العمراني وذلك بتحديد مقاييس ومعايير التعمير وشغل الأراضي والبناء عليها ومراقبتها وضبط البنايات، فقانون البناء هو المحدّد لشروط ومقاييس البناء وهيكلة البنايات وتجديدها.

كما أن قانون البناء ذو علاقة بالقانون الخاص إذ يرتبط بملكية الأرض؛ بينما قانون العمران فرعا من فروع القانون الإداري، ورغم ذلك فإنّه لا يمنع من وجود علاقة لصيقة وعلاقة متداخلة بين قانون التهيئة والتعمير وقانون البناء، لارتباطهما المباشر بأعمال البناء التي تقام على الأرض وتحديدا العقار المملوك ، إذ أن قواعد قانون البناء متضمنة داخل قانون العمران وغير مستقلة عنه، ذلك أن الحق في البناء يلزم باحترام الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة باستعمال الأراضي كشرط الحصول على رخصة البناء التي تضمن احترام قواعد حقوق البناء على الأرض، إضافة إلى الشهادات والرخص العمرانية الأخرى التي وضعها المشرع كآليات لمراقبة احترام مقاييس شغل الأراضي المحدّدة في قانون العمران[41].

وعلى الرغم من القول بفكرة الجمع بين قانون البناء وقانون التهيئة العمرانية في تقنين واحد، فهناك اتجاه من الفقه الفرنسي، قد هجر هذه الفكرة ،حيث جرى العمل على تخصيص تقنين خاص للتنظيم العمراني(التهيئة)وآخر للبناء والإسكان .فهناك من يذهب بعيدا في التمييز بين قانون البناء وقانون التهيئة والتعمير والتنظيم العمراني وتنظيم الإقليم من حيث الموضوع

[41] - Livet-veaux Georges Thuillier Andrée, droit de la construction 11ème édition, Litec, Paris 1994, p. 41.

والهدف والطبيعة القانونية، فأهداف قانون البناء محدودة بالمقارنة مع أهداف وآفاق قانون التهيئة والتعمير وتنظيم الإقليم، فالأول يهتم بإقامة البنايات (العمارات أو المنازل) وتشييدها منظور لها كما هي منعزلة أو منفردة، أما الثاني فيهتم بالإضافة الى ذلك بالتجهيزات الجماعية وتهيئة الحي بكامله وبمجموعه مما يضع رخصة البناء على المحك في الحالتين .وهو ما نلمسه في النظام القانوني الفرنسي الذي ميز بين **قانون البناء والتهيئة ، وقانون التعمير**[42] .

وعليه، يمكن القول :أن الإشكال الذي يطرحه موضوع رخصة البناء كإجراء ضبط إداري في سياق تجسيد العلاقة بين قانون العمران والبناء، يكمن في الاختلاف من حيث الهدف والطبيعة القانونية بين "**حق البناء** "و"**عملية البناء** "في حد ذاتها، وهما جوهر اهتمام مالك العقار أو حائزه أو الموكل في بنائه من جهة، وبين أغراض قانون التهيئة والتعمير من جهة أخرى، الذي يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة عن طريق ضبط عمليات البناء والتعمير سواء للاستعمال الخاص أو العام عبر عدة أدوات والتي من بينها بكل تأكيد رخصة البناء[43] .

ثانيا: العلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة

لقد عمل المشرع الجزائري كغيره من المشرعين على إدراج المعيار البيئي في العديد من المجالات ومنها مجال التهيئة والتعمير، حيث تتجل مساهمة قانون التهيئة والتعمير في حماية البيئة من خلال أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير **PDAU** ، ومخطط شغل الأراضي POS ، كذلك رخصة التجزئة ورخصة البناء التي تعتبر تجسيدا فعليا لقواعد التهيئة العمرانية في الجزائر.

هذا الإدراج من المشرع للمعيار البيئي في قانون التهيئة والتعمير خلق نوع من العلاقة الوطيدة بين القانون المتعلق بالبيئة في إطار المستدامة رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 [44]، بعد

---

[42] - -كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 11

[43] - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 581.

[44] – الجريدة الرسمية العدد 43 لسنة 2003

أن أصبح الاهتمام بالبيئة والمحيط من بين أولويات السلطات الإدارية المختصة بسياسة التنظيم العمراني، نتيجة لما يهدف إليه قانون البيئة من حماية للطبيعة وأفراد المجتمع من كل مظاهر التلوث والأضرار والإزعاج والمضايقات التي يمكن أن تسببها لهم الفوضى العمرانية نتيجة عدم احترام المقاييس الفنية والتقنية التي تم وضعها من طرف المشرع العادي والفرعي من أجل خلق التوازن بين الجانب العمراني والبيئي في نفس الوقت مما ينعكس بالإيجاد على الجميع، إذ يتقاطع مع قانون العمران والتهيئة والتعمير في العمل على إقامة بنايات آمنة ومرحة وخالية من المظاهر غير اللائقة والمقلقة للراحة، الأمر الذي يضمنه قانون التهيئة والتعمير.

وعليه، يعتبر مجال التعمير من بين أهم المجالات التي لها إرتباط وتأثير في البيئة وهذا بحكم تقاسمهما نفس نطاق التدخل، فإذا كانت مهمة قواعد التعمير هي ضبط وتنظيم عمليات شغل الأراضي بمختلف مظاهرها، فإن البيئة هي الوعاء الذي يحوي هذه العمليات ويتأثر بها ممّا يستوجب وضع اختيارات عمرانية تلتزم بالضوابط البيئية بمراعاة استعمال الفضاءات الطبيعية والحضرية بشكل متوازن والحفاظ على الأنظمة البيئية والمساحات المخصّصة للنشاطات الفلاحية والغابية والوقاية من التلوث.

يمكن الكشف عن هذه العلاقة التبادلية بين القانونين من خلال التخطيط العمراني كونه يقوم على جملة من الدراسات المتكاملة البيئية وهي تشمل الخصائص الطبيعية للمواقع وتتناول طبيعة سطح الأرض والخصائص الجيولوجية والهيدرولوجية ومراعاة المجالات ذات العلاقة بالبيئة بمراعاة الفترة الزمنية اللازمة لتجديد موارد البيئة والمجال الجغرافي، وكذا مجال الصحة والسكن، كما أنّه عند البدء في دراسة تخطيط منطقة معينة لابدّ أن يكون العامل الأساسي في بداية الدراسة التخطيطية هو جمع المعلومات البيئية لتلك المنطقة وما حولها وتقويم تراثها البيئي والمكونات النوعية له وتحليل ذلك التراث ومراحل الأزمنة التي مرّت به وما طرأ عليه من تغيرات[45] .

[45] – قلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص. 37

وفي هذا الإطار إذا ما رجعنا الى كل القانونين لوجدنا الكثير من حالات التقاطع والتكامل بين القانونين، من ذلك **مثلا ما تقضي به المادة الأولى** من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه ":يهدف هذا القانون الى تحديد القواعد العامة الرامية الى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية."

وأيضا ما تقضي به المادة 8 من ذات القانون على أنه":يجب تصميم المنشآت والبنايات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم ."وما تقضي به المادة 13 منه من أن يهتم ويحدد مخطط شغل الأراضي، من بين أشياء أخرى، القواعد التي تهم المظهر الخارجي للبنايات وفي ذلك مراعاة لمقتضيات النظام العام الجمالي للمدينة أحد اهتمامات قانون حماية البيئة وهو جمال المحيط والرونق والرواء، وهو ما دعمته النصوص القانونية التطبيقية لهذا القانون وبخاصة ما تعلق بشروط وإجراءات منح تراخيص أعمال البناء والتشييد ذات الاستخدامات المختلفة مثلما قضت به المادة 3/46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم والتي نصت على أنه:"... يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال **حماية البيئة** والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي."

ومن جهة أخرى ، فإن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة قد استند في مرجعياته إلى جانب نصوص قانونية أخرى الى كل من القانون المتعلق بالتوجيه العقاري 25/90 المؤرخ

في 18 نوفمبر 1990[46] المعدل والمتمم، وقانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم السالف الذكر 29/90 حيث تم تخصيص فصل لدراسة التأثير في البيئة وموضوع المنشآت المصنفة(المؤسسات المقلقة للراحة ومضرة بالصحة)حيث تخضع لتصنيف خاص حسب درجة خطورتها وإضرارها بالبيئة الى رخص بناء خاصة من حيث بناؤها وتشييدها وأخرى لتشغيلها واستغلالها[47] .

ثالثا:_العلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وتهيئة الإقليم

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

فعملية التهيئة الإقليمية باعتبارها ترشيد خاص تسترشد به الدولة للتنظيم وتحقيق التكافؤ في الفرص فهي تخطيط تنموي ذو أبعاد إستراتيجية وفق برامج عمل إقليمية فيما بين مختلف القطاعات عبر التراب الوطني بمراعاة الانسجام والتكامل قصد النهوض بالإقليم وفق معايير وأسس لتحقيق أهداف التنمية.

وعلى الرغم من أن كل من قانون العمران وتهيئة الإقليم يسعى لحل مشاكل التهيئة لكن ليس على المستوى الجغرافي نفسه، فقانون التعمير يختص بمشاكل الأرض حدوده وتنظيم الشغل العقلاني للأرض أمّا قانون تهيئة الإقليم فيختص بتهيئتها بما يضمن توزيع متساو للنشاطات في كافة تراب الإقليم الوطني.

عموما فإن قانون تهيئة الإقليم يبحث ويختص في تنظيم أكثر ما يمكن وفي الإطار الجغرافي للدولة في توزيع السكان على الإقليم بالتناسق مع الموارد الطبيعية والإمكانات المتوفرة

---

[46] –الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.

[47] – عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات....، مرجع سابق، ص 24.

والتي يمكن توفيرها والنشاطات التي ستخلق الثروة، ويضع القواعد والتدابير التأشيرية والتوجيهية، ومن ثمة فهو إذن قانون التوقعات والتخطيط والبرمجة على المدى المتوسط والبعيد، في حين قانون التعمير يضع القواعد التقنية والإلزامية الآمرة لوضع مثل هذه الأهداف والتوقعات موضع التطبيق والتنفيذ في أرض الواقع وبخاصة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير مثلما يقضي به قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 ونصوصه التطبيقية وقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ومما لاشك فيه أن أحكام قانوني التهيئة والتعمير وتهيئة الإقليم ستتقاطع وتتكامل بمناسبة إعداد وتنفيذ تصاميم ومضامين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخططات الجهوية والمحلي خاصة بمناسبة تخصيص الأرض لإنجاز مشاريع بعينها[48].

رابعا: العلاقة بينه وبين القانون التوجيه العقاري

يمكن القول أن هناك علاقة عضوية ووظيفية بين قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم بالقانون 26/95 وقانون التهيئة والتعمير، باعتباره النص القانوني المرجعي الرئيس في مادة التهيئة والتعمير والبناء في النظام القانوني الجزائري، ولكون قانون التوجيه العقاري هذا أنموذجا تطبيقيا لأحد أنواع القوانين التي يسنها المشرع الجزائري بمقتضى اختصاصه التشريعي وسلطته التقديرية الواسعة المخول له بموجب الدستور، مما يسمح له انتهاج سياسة تشريعية معينة يقدرها في مجال البناء والتعمير والتخطيط والإعمار الإقليمي، وبعبارة أخرى من منطلق كون قانون التوجيه العقاري هذا أنموذجا تطبيقيا متخصصا للقانون التوجيهي للتأطير القانوني للأعمال القانونية التي تقوم بها الإدارة أو الأفراد في مجال محدد هو" **البناء والتعمير**."

ولعل من بين ما يؤشر على ذلك ما نصت عليه المادة 21 من قانون التوجيه العقاري من أن الأراضي القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير

[48]- https://cte.univ-setif2.dz/moodle/mod/book/tool/print/index.php?id=12026

تاريخ الزيارة 2021/08/16 على الساعة00 H 22

في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير، والتي على رأسها قانون التهيئة والتعمير ذاته ثم النصوص المطبقة له .وما نصت عليه المادة 22 من نفس القانون من أنه":نظرا لاعتبارات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو معمارية، أو سياحية و بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف سالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة ."ففي مقدمة هذه التشريعات الخاصة يأتي قانون التهيئة والتعمير الذي صدر بعد شهر واحد من نفس السنة، ومن ذلك أيضا ما نُص عليه في تأشيرات القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير ومرجعياته، حيث جاء ترتيب قانون التوجيه العقاري في المرتبة 25 في ما يخص ترتيب الإصدار نظر لأهمية ذلك بعد توافر الإرادة السياسية[49].

خامسا : علاقته بقانون المدينة

بالنسبة لعلاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون المدينة وتهيئة الإقليم، فإن المستهدف الأول والمباشر من قانون التنظيم العمراني والبناء هي المدينة، وهذا في إطار سياسة التنظيم العمراني والتهيئة والتعمير التي تعتمدها في فترة معينة من خلال المخطط العمراني، سواء من حيث إنشاء مدن جديدة أو تطوير الموجود منها وترقيتها عبر أدوات وتقنيات التعمير والبناء المستحدثة ومواد البناء المطورة والمكتشفة .فقد بدأ الاهتمام بسياسة المدينة وتخصيصها بقانون خاص والتخطيط لإنشاء مدن جديدة مع بداية سنة 2002 بصدور القانون 08/02 المؤرخ في ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها[50]، وتتمثل فلسفة هذا القانون في جوهرها في تجسيد سياسة الأعمار الإقليمي والتنمية المستدامة التي تنتهجها السلطات السياسية في الدولة الرامية الى تعميم جهود التنمية أفقيا لتغطي كامل إقليم الدولة الجزائرية بتعمير المساحات الشاسعة وغير العامرة من التراب الوطني بخلق تجمعات سكانية وفك الاكتظاظ عن المدن القديمة الكبرى.

---

[49] – عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات....، مرجع سابق،،ص 28

[50] - الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 2002.

فقد استند المشرع في سنه لهذا القانون من بين مرجعياته إلى قانون التهيئة والتعمير وهو ما نصت عليه بوضوح 2 من القانون 08/02 السالف الذكر والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة حيث نصت على أنه":تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة.

تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز ."على أن يتكفل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتحديد موقع المدينة الجديدة ووظيفتها، مثلما أشار له القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 [51] حيث نصت المادة19 منه على أنه ":تتمثل أدوات التخطيط المجالي والحضري في:

-المخطط الوطني لتهيئة الإقليم،

-المخطط الجهوي لجهة البرنامج،

-المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى،

-مخطط تهيئة الإقليم الولائي،

-المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران،

-مخطط شغل الأراضي،

-مخطط تهيئة المدينة الجديدة،

-المخطط الدائم لحفظ القطاعات واستصلاحها،

-مخطط الحماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها،

-المخطط العام لتهيئة الحظائر الوطنية.

وهكذا يجب أن تأخذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من حيث المنطلق الخصائص الجهوية للمناطق التي تستهدفها بإنشاء مدن جديدة بها أو إقامة تجمعات سكانية

[51] - الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 2006.

بما تحتاجه من تجهيزات وبنى قاعدية خاصة[52]، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 4 من القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة[53]، حيث جاء فيها":تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الى تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي.

كما تهدف الى:

-تساوي الحظوظ في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين.

-الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل والحواضر والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.

-دعم الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات وتفعيلها من أجل استقرار سكانها.

-إعادة توازن البنية الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحواضر والمدن الكبرى.

-الحماية والتثمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة."

فمما لا شك فيه أن تلبية كل هذه المطالب يستوجب القيام بإنجاز العديد من الإنشاءات والبنايات الأساسية وتعمير الأراضي الفضاءات من الأرض وإقامة الوحدات السكنية والمنشآت الصناعية والمحال التجارية والخدمية لخلق فرص العمل ومناصب الشغل لاستغلال جميع الطاقات البشرية والكفاءات، ومنه بالنتيجة خلق الثروة للرفع من المستوى المعيشي للمواطنين.

وعموما، فان قانون تهيئة الإقليم يبحث ويختص في تنظيم أكثر ما يمكن، وفي الإطار الجغرافي للدولة، في توزيع السكان على الإقليم بالتناسق والتناسب مع الموارد الطبيعية والإمكانات المتوفرة والتي يمكن توفيرها والنشاطات التي ستخلق الثروة، ويضع القواعد والتدابير

[52] - عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات....، مرجع سابق،،ص 28.

[53] – الجريدة الرسمية العدد 61 لسنة 2001.

التأشيرية والتوجيهية، ومن ثمة فهو إذن قانون التوقعات والتخطيط والبرمجة على المدى المتوسط والبعيد، في حين أن قانون التعمير يضع القواعد التقنية والإلزامية الآمرة لوضع مثل هذه الأهداف والتوقعات موضع التطبيق والتنفيذ في أرض الواقع وبخاصة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير مثلما يقضي به قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم السالف الذكر ونصوصه التطبيقية وقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة .ومما لا شك فيه أن أحكام قانوني التهيئة والتعمير وتهيئة الإقليم وقانون تنظيم البناء ستتقاطع وتتكامل لا محالة بمناسبة إعداد وتنفيذ تصاميم ومضامين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتعميره والمخططات الجهوية والمحلية خاصة بمناسبة تخصيص الأرض لانجاز مشاريع بعينها[54].

المطلب الرابع

مقتضيات وأهداف قانون التهيئة و التعمير

على إثر التزايد الخطير للمشاكل العمرانية على أمن المواطنين وصحتهم وسلامتهم، وتفاقمها على البيئة وعلى المظهر الجمالي للمدن وعلى العقار الفلاحي والسياحي من خلال التشوه الذي أصبح يميز المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران وعدم صرامة تطبيقها فضلا عن عدم ثباتها بسبب كثرة التعديلات الواردة عليها وكثافة الشروط التقنية لطلب رخص البناء، مما ساهم في انتشار البناءات الفوضوية غير المشروعية وبدون تراخيص[55]، إلى جانب ذلك استعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة في ظل ضعف الرقابة العمرانية، وعدم الالتزام بالشروط الفنية مما أدى إلى انهيار العديد من المباني. فضلا عن انتشار البناء في الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأودية وبجوار الأماكن المعرضة للخطر الزلزالي والانجراف والصناعي على حساب اختفاء المساحات الخضراء، زيادة إلى جانب إقامة منشآت صناعية ذات تأثير خطير

---

[54] –– عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات....، مرجع سابق ، ص 24.

[55] – لشخم محمد، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2015/2014، ص 07.

على البيئة والمحيط وفي الأماكن العمرانية كل ذلك أدى إلى البحث عن ضابط صارم يقوم بدور الدرع الحامي للقيم والمصالح العليا للدولة ومن ثم تم استعارة مضمون فكرة النظام العام ليكون الأداة القانونية في الضبط العمراني كحد على سلطان الإرادة في استعمال واستغلال الحق في السكن، وفي تنظيم اقتنائه وتداوله.

وأمام التجاهل المتعمد لمخاطر الفوضى العمرانية بسبب عدم احترام القوانين والنصوص التنظيمية، تدخل المشرع بالقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 والذي أخضع الأراضي القابلة للتعمير لقيد من النظام العام وهو احترام مخطط شغل الأراضي و وفقا للمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقد التعمير وتسليمها [56] المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 المتضمن تحدد كيفيات تحضير عقد التعمير وتسليمها[57].

ومن هذا المنطلق يلاحظ اتجاه المشرع[58] في كل التعديلات التي ادخلها على التشريع العمراني إلى أحكام الرقابة القبلية والبعدية في مجال الضبط العمراني والعقاري، و اتجاه نحو توظيف مقتضيات النظام العام في القوانين الحديثة في مجال تهيئة الإقليم وقوانين التعمير والترقية العقارية.

وعلى هذا الأساس سنتناول أهداف قانون التهيئة والتعمير من خلال الفروع الموالية

---

[56] – الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

[57] – الجريدة الرسمية العدد 71 لسنة 2020

[58] – مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مقالة منشورة بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06،جامعة ورقلة، جانفي 2012، ص 49

الفرع الأول

الحفاظ على النظام العام العمراني

أولا : مفهوم النظام العام العمراني

كل تجمع بشري بحاجة دائمة إلى منظومة من القواعد الضابطة لسلوك الأفراد ونشاطهم، منظومة تتمتع بسلطان الأمر والنهي المصحوب بجزاء، يوقع على المخالف هذه المنظومة تعبر عن أولوية المصلحة العليا للجماعة على الإرادات الفردية والمصالح الخاصة، هذه الأولوية هي ما تهدف الدولة إلى تحقيقه ووسيلتها في ذلك تأميم عملية صناعة القانون واستبعاد العرف والإرادة الفردية منه مسخرة وسائل الإكراه المشروع في تنفيذه، غير أن هذه القواعد سرعان ما تعرضت للتملص والخرق كلما غابت أعين سلطة القانون مما يعني عجز عنصر التقرير المقرون بالجزاء لوحده في إقناع الجماعة بالخضوع للقواعد القانونية مهما كانت أهميتها.

ومن ثم كان لزاما الاستنجاد بمقتضيات فكرة النظام العام كوسيلة لإقناع الجماعة بضرورة قاعدة قانونية ما وأولويتها على اعتبار تعلقها بحماية المصالح العامة العليا للجماعة كأحد أهم الأدوات القانونية لضبط حركة المجتمع و السيطرة على تضارب الإرادات الفردية لما تتمتع به من قدرة في بث القيم و الأصول التي تؤمن بها الجماعة في شكل قواعد قانونية قسرية لا يملكون حيالها سوى الالتزام والانصياع، ومن ثم القضاء على الاختلالات التي أصابت التوازن الاجتماعي، حيث تلجأ الدولة إذا ما رغبت في توفير أكبر قدر من الاحترام والانصياع لبعض تشريعاتها الضرورية، من التي لها الأولوية إلى تسخير فكرة النظام العام بأن تمنحها وصف القاعدة فوق العادية. وهذا ما تم من خلال إبداع العقل القانوني الأوروبي لفكرة النظام العام الجمالي والصحي والبيئي والعمراني،ولعل هذه الوظيفة تمثل أهم الأدوار التي سنؤسس عليها

فكرة النظام العام في مجال العمران كضرورة لتثبيت دور الدولة الضابطة للنشاط العمراني والمانعة للفوضى العمرانية حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة[59].

ثانيا: عناصر النظام العام العمراني:

صحيح أن المواطن بحاجة إلى الأرض من أجل البناء،لكن هو بحاجة إلى الأرض أيضا من أجل زراعتها واستغلالها في مجال الاستثمار من اجل الصالح العام،[60]وهو أيضا بحاجة إلى الطبيعة لذات دخل المشرع واصدر ترسانة من القوانين والمراسيم التفصيلة، لحماية العقار الحضري والفلاحي والصناعي بما يحقق حسن استغلاله وضمان عدم تآكله، ومن هنا تبرز أهمية النظام العام العمراني من خلال الوقوف على حجم الأضرار المترتبة على الإخلال به، فهو ليس مجرد قواعد قانونية ضابطة لممارسة نشاط عمراني بناء وتشيدا أو ترميما وإنما هو ابعد من ذلك بكثير يشهد ذلك جسامة الآثار التي يخلفها العمران في حالة عدم أخذ الاحتياطات اللازمة المتعلقة بطبيعة الأرض محل البناء و مدى ربطها بشبكات الصرف الصحي فضلا عن احترام قوانين التهيئة العمران في مجال احترام المسافة بين البناء الطرق العمومية وأيضا بين خط السكك الحديدية والمطارات والأودية والمصانع، فضلا عن الآثار الاقتصادية الناتجة عن التوسع الرأسي على حساب الأراضي الزراعية الخصبة والمواقع الحساسة ذات الطابع السياحي التي تمثل ثروة مستمرة للأجيال القادمة وقد ذاقت الجزائر العديد من هذه الآثار[61]. ومنه تتمثل عناصر النظام العام العمراني في:

---

[59] – عليان مزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 ، مداخلة بالملتقى الوطني لترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق يومي 28/27 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص 05

– عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، بسكرة العدد 6 لسنة 2009، ص 207

[61] – أنظر، كل من عليان مزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 ، مداخلة بالملتقى الوطني لترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، مرجع سابق، ص 6 . وأيضا الزين عزري؛ دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير؛ مجلة الاجتهاد القضائي؛ العدد السادس؛ نشرية مخبر اثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع؛ سنة 2009 ؛ ص32

1-**الأمن العام:** يقصد بالأمن العام عموما":توفير الأمان والحماية لأرواح السكان وأموالهم وأعرضهم من أي اعتداء عليها سواء كان مصدر الاعتداء الإنسان أم الحيوان أو من فعل الطبيعة وسواء كان الظرف الذي تمر به الدولة عاديا أم استثنائيا[62].

ويهدف الضبط الإداري العمراني إلى حماية الأمن العام لأفراد المجتمع والتأكد من مطابقة البنايات والمنشآت للأصول الفنية والتقنية الصحيحة ومطابقة القواعد السليمة لمخططات التهيئة والتعمير وفق ما رسم لها حتى لا تنهار تلك البنايات والمنشآت وتؤدي إلى كوارث إنسانية من ناحية الأرواح والأموال والممتلكات الخاصة والعامة مما ينعكس على الأمن العام[63]، وهو تضمنته المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 والمحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المعدل والمتمم[64] .

ومنه، تشمل حماية الأمن العام اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية أفراد المجتمع من جميع الأضرار التي قد تنشأ بسبب الكوارث الطبيعية كالزلازل والبراكين والفيضانات والحرائق وانهيارات المباني القديمة الآيلة للسقوط والمباني الحديثة المخالفة للمواصفات الهندسية المطلوبة في عملية التهيئة وكذا التعمير.

وفي هذا الصدد فقد شهدت الجزائر العديد من الكوارث الطبيعية نذكر منها

فيضان باب الواد في العاصمة في 10-11-2001 الذي تسبب في مقتل 800 شخص، وجرح 7543 ، حيث أرجعت أسباب تلك الخسائر إلى تساقط الأمطار الكثيف بشكل متواصل

---

[62] – عدنان عمرو":مبادئ القانون الإداري، نشاط الإدارة ووسائلها"، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، الإسكندرية مصر2004 ، ص 17

[63] – شهرزاد عوابد، الضبط العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثامن لشهر جانفي 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حاج لخضر ، باتنة، ص 304.

1- [64] - المرسوم التنفيذي رقم175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

الذي قدر بـ 200 ملم في 24 ساعة والإخلال بقواعد البناء والتعمير المتمثلة في انعدام أو النقص في المساحات الخضراء و الأشجار بالمنطقة المنحدرة وارتفاع الكثافة السكانية بها، فقد قدر عدد سكان باب الواد في سنة الحادثة بـ 64.050 ساكن بسبب تعمير فوضوي دون تخطيط عمراني متوازن بسبب قيام الأفراد بالبناء في مجرى الوادي فضلا عن غياب تجهيزات شبكة صرف المياه غير صالحة أو غير كافية.

وأيضا فيضان غرداية في أكتوبر 2008 الذي تسبب في مقتل 34 شخصا و جرح 89 شخصا، وخسائر مادية بقيمة 20 مليار دينار وأرجعت أسباب الخسائر إلى البنايات الطينية المشيدة في مجرى الوادي مع انعدام تجهيزات صرف المياه و عدم احترام مخططات التعمير.ومن ثم فان قواعد النظام العام العمراني تفرض ضرورة إجراءات دراسات فنية وجيولوجية معمقة قبل إصدار رخص البناء للمراقين العقارين لأن ضعف القواعد التقنية والفنية في التوقع من الأخطار الطبيعية.يساهم في فشل القواعد العامة للتهيئة والتعمير وأدوات التعمير.

وأيضا زلزال بومرداس الذي أظهر هشاشة البنايات والانتشار الرهيب للبنايات غير الشرعية بسبب تضرر البنايات وانهيار العديد منها في ولاية بومرداس، بسبب عدم احترام أدوات التعمير و قواعد البناء، لاسيما المحددة منها بالوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بالنظام الجزائري لمقاومة الزلازل، و بسبب ضعف المواد المستعملة في البناء وعدم مقاومتها. حيث كشف الإحصائيات عن حجم البنايات المنهارة بفعل الزلزال أن تضرر البنايات المتواجدة بولاية الجزائر أكثر من البنايات على مستوى بومرداس،رغم أن بؤرة الزلزال تقع بزموري في ولاية بومرداس، ويعود سبب ذلك إلى التوسع العمراني الحديث وغير المنظم بالجزء الشرقي من العاصمة في شكل تجزئات شرعية أو مجموعات سكنية غير شرعية مشيدة على أراضي طينية غير صالحة للبناء كما أنها لم تحترم قواعد التعمير.مما يبرز دور الدراسات الفنية للمشاريع العمرانية كنوع من الرقابة حركة

التعمير بدراسات جيولوجية. كذلك منع تشيد بنيات تحت الأسلاك الكهربائية ذات التوتر العالي حماية للأفراد.

وعلى هذا الأساس حماية لأمن الأفراد فقد نصت المادة الثانية المرسوم التنفيذي رقم175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء [65] على أنه:" إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس **بالسلامة** أو **الأمن العمومي** من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها ." كما نصت المادة الثالثة من ذات المرسوم على أنه":إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلزال والجرف، يمكن رفض منح رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها."

كما أن التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية والمواقع السياحية وعدم إخضاع الأراضي المشيد عليها لأسس وضوابط التخطيط العمراني يشكل ضررا بالاقتصاد الوطني بسبب نموها السريع وزحف البناءات غير الشرعية مما أدى إلى تآكل الأراضي الزراعية المحدودة وغير المتجددة رغم صدور قرارات كثيرة بالمنع وقلع الأشجار والقضاء على العديد من المساحات الخضراء، ومنه تمثل الأرضي الفلاحية ذات الطابع الزراعي جزء لا يتجزء من عناصر النظام العام، كذلك لم يسلم العقار السياحي هو الآخر من آفة الشغل غير الشرعي والاعتداء وتشويه المنظر، بسبب كثرة البنايات غير الشرعية المشيدة ضمن مناطق التوسع السياحي كما عرفت هي الأخرى المضاربة في الصفقات العقارية وتحويل الموارد عن طبيعتها السياحية.

[65] - الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

2 – الصحة العامة: يقصد بها بصفة عامة":حماية المواطنين ضد الأخطار التي تهدد صحتهم من الأوبئة وأخطار العدوى والأخطار الناجمة عن غياب عام لأدوات حماية للصحة""، ويعرفها البعض بأنها "":عنصر النظام العام الذي يتميز بانعدام الأمراض وتهديدها، والذي يتطلب حالة صحية مرضية ويتمخض عن إجراءات تتعلق بصحة الأشخاص والحيوانات وبمكافحة التلوث والوقاية من الأوبئة والجائحات الحيوانية ومراقبة الأطعمة المعروضة للبيع[66].

حيث يتم منع البناء على الأراضي المعرضة للخطر الصناعي: باعتبار أن تشييد البنايات ضمن الأراضي المجاورة للأنشطة الصناعية تشكل خطر على صحية الأفراد بسبب أخطار الانفجار أو انبعاث الأبخرة السامة والحريق وكذا أخطار التلوث، وحماية من تأثير النشاط الصناعي غير المدروس في المناطق العمرانية على صحة المواطنين أوجب المشرع القيام بدراسة التأثير على البيئة كما حددها المرسوم التنفيذي 07-145 المؤرخ في 19-05-2007 المتعلق بدراسة وموجز التأثير على البيئة، حيث بلغ عدد المنشآت التي تم غلقها من قبل وزارة البيئة و تهيئة الإقليم في سنة 2008 مثلا حوالي 450 مصنعا، كما تم توجيه 2700 إعذار لمؤسسات أخرى بسبب عدم التزامها بالمعايير و القوانين البيئية والعمرانية[67].

وفي هذا الصدد فقد تضمنت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بشأن الصحة العامة أبر القواعد التي تلزم إرفاق طلب رخصة البناء بمذكرة تتضمن نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبعناصر الفلاحة وبالمحيط، ذلك

---

[66] - دايم بلقاسم":النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة"، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان، 2004/2003، ص 23.

[67] – عليان مزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 ، مداخلة بالملتقى الوطني لترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، مرجع سابق، ص 7.

على شكل دراسة مدى التأثير المنصوص عليها في أحكام المرسوم رقم 145/07 السالف الذكر وهو تضمنته المادة 15 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة[68].

2-السكينة العامة:

يقصد في المجال العمراني بالخصوص بها المحافظة على الهدوء ومنع الضوضاء داخل المناطق السكنية وفي الطرق العامة، ذلك أن بعض الحوادث لا تمس في ذاتها النظام العام بشكل مباشر، إلا أنها حين تتجاوز حدود معينة، تتسبب في مضايقات على درجة من الجسامة للأفراد تستدعي تدخل الإدارة لمنعها، ومن هذا القبيل الضوضاء المقلقة لراحة الناس مثل : الأصوات المنبعثة من السيارات والقطارات والطائرات، وأيضا بعض الأجهزة الراديو والتلفزيون ومكبرات الصوت في حفلات الزفاف ، أو التي قد يسببها الباعة المتجولون في الطرق العامة . وحفظا على السكينة العامة تقوم الإدارة بتخصيص أماكن للأسواق العامة الكبرى أو المنشآت الصناعية بعيدا عن المناطق السكنية للمحافظة على الهدوء فيها[69].

ومنه، يهدف الضبط الإداري العمراني إلى حماية السكينة العامة عن طريق مراعاة مسافات فيما بين المنشآت وتصميمها بشكل معين يمنع وصول الضوضاء داخل الأماكن السكنية وفي الطرق العامة[70] كبناء الأسواق الكبرى للجملة مثلا والمطارات والمصانع والورشات وما ينتج عن كل هذا من ضوضاء أو صخب وهذا ما تضمنته المادة 4 من المرسوم التنفيذي 175/91 السالف الذكر ومواد أخرى مثل المادة 10 منه، حيث أثبتت الدراسات والأبحاث أن تأثير الضوضاء لا يقتصر على الجانب العضوي للإنسان بل يتعداه إلى الجانب النفسي والعصبي كالتوتر والقلق فضلا عن ارتفاع ضغط الدم .

---

[68] – القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بالبيئة في إطار المستدامة الجريدة الرسمية العدد 43 لسنة 2003.

[69] – دايم بلقاسم، مرجع سابق، ص 24.

[70] - - BEN KELILI MOUNA, Le contentieux pénal des permis de construire, mémoire pour l'obtention du diplôme des études approfondies en droit de l'environnement et de l'urbanisme –DEA- Tunis, el manar, 2002-2003, p.74.

كل هذا استدعى تنظيم المجال العمراني من خلال تدخل السلطة العامة في حماية السكينة العامة وذلك بوضع ضوابط ومخططات حماية للأفراد من الضوضاء عن طريق تحديد مسافة قانونية وفقا لمقاييس ومستويات خاصة بالمستوى الصوتي المسموح به ومستوى الانبعاث الضوضائي للطائرات و القطارات ووسائل النقل الأخرى.

ففي هذا الشأن ففي النص القانوني، قضت المادة الثانية (2) من المرسوم التنفيذي رقم 184/93 المؤرخ في27 جويلية 1993والمتضمن تنظيم إثارة الضجيج،[71] بأن": يقدر مستوى الضجيج الأقصى، الذي يمكن قبوله في المناطق السكنية وفي الطرق والأماكن العامة والخاصة، بسبعين70 دسيبل في النهار(من الساعة السادسة إلى الساعة الثانية والعشرين) وبخمسة وأربعين45 دسيبل في الليل(من الساعة الثانية والعشرين إلى السادسة).

كما أضافت المادة الثالثة (3) من ذات المرسوم التنفيذي على أن:" يقدر مستوى الضجيج الأقصى الذي يمكن قبوله بجوار الأقرب من المؤسسات الاستشفائية أو التعليمية وفي مساحات التسلية والاستراحة وكذا داخل هذه المؤسسات بخمسة وأربعين45 دسيبل في النهار(من الساعة السادسة إلى الثانية والعشرين) وبأربعين دسيبل في الليل(من الساعة الثانية والعشرين إلى السادسة .

وفي مجال البناء قضت المادة السابعة من نفس المرسوم على أنه"":يؤخذ بعين الاعتبار عند بناء الهياكل القاعدية أو انجازها أو استغلالها، الضجيج الجوي الذي تثيره الأعمال التي تتم داخلها ."وتضيف المادة الثامنة بأن"البنايات ذات الاستعمال السكني أو المهني تصمم وتنجز اعتبارا لقدرة جدرانها وأرضياتها لكتم الصوت".

[71] – الجريدة الرسمية العدد 50 لسنة 1993.

الفرع الثاني

الحفاظ على النظام العام الجمالي للمدينة

بعد النضال من أجل حماية الصحة العامة ، والسكينة العامة ، تطلعت الأنفس للاهتمام بحماية جماليات الشوارع ورونقها ، حتى لا يصاب عابر السبيل بتقزز في العين لسوء المنظر بما يسمى الإرهاب البصري، ومن ثم برزت إلى الوجود فكرة المطالبة بحماية قانونية لجمال الرواء.

وفي هذا الشأن فقد رأى جانب من الفقه أن إشاعة جمال الرواء في الشارع يؤدي إلى تحقيق السكينة النفسية للأفراد نظرا لحاجة الإنسان إلى حماية إحساسه بالجمال بقدر حاجته إلى حماية لوازمه المادية، وشيوع الفوضى في جماليات المكان يؤدي إلى الضيق والاضطراب. وتوتر الأعصاب وبدلا من أن تكون الأماكن العامة مصدرا للبهجة والتمتع بجمال الطبيعة وبهاء المعمار ، تتحول إلى سياط عذاب لأحاسيس الأفراد، ومن ثم فإن بعض الفقهاء لم ترددوا في وضع جماليات الأماكن العامة في نطاق مفهوم النظام العام الذي يجب على سلطات الضبط الإداري العمراني صيانته[72].

وبالتالي يبقى جمال المدينة أو ما يسمى جمال الرواء من بين أهم أهداف المشرع العمراني التي يقع عليه التزام القيام على تحقيقه من خلال ضبطه تشريعيا لتأتي من وراءه السلطة التنفيذية لتجسيده على أرض الواقع.

وعليه يمثل النظام العام الجمالي أحد أهم الأبعاد الحديثة للنظام العام، ويرجع الفضل في بلورته إلى الفقه الفرنسي الذي لم يقف عند العناصر الثلاثة التقليدية للنظام العام، بل **اهتم ببحث تطور المفهوم التقليدي للنظام العام**، لأن لهذا الأخير **بعدا اجتماعيا** قابلا للتطور بصفة مستمرة بل أنه لازم التطور للمظهر الجمالي للمدينة ونظافتها في إطار برامج **التخطيط العمراني** والإعمار الإقليمي، ومنه بالنتيجة إيجاد محيط معيشي بيئي نظيف ملائم ومريح لحياة المواطن فقد أقر معظم الفقه الفرنسي فكرة النظام العام الجمالي منذ فترة ليست بالقصيرة واعتبر

---

[72] – دايم بلقاسم، مرجع سابق ، ص 33.

الحفاظ على جمال الرونق و الرواء من عناصر النظام العام مما يبرر لسلطات الضبط الإداري اتخاذ إجراءات ضابطة وقاية للنظام العام[73].

كما اعتبر الفقه الفرنسي الإضرار بالفنون الجميلة مثله مثل الاضطرابات العامة وحماية الجمال في الشارع مهمة من مهام الشرطة أو يجب أن تكون أحد مهام رجال الضبط الإداري وكذلك الأمر بالنسبة لتجميل المدن واعتبر مفهوم الجمال جزءًا من التراث الثقافي الفرنسي .ويؤسَّس هذا الاتجاه أيضًا على أن الدولة لم تعد دولة بوليسية، وأن القانون أصبح يبغي أهدافا أسمى من الأمن، فالجمال يخلق نظامًا وتوازنًا وهو عامل للسلام[74] الاجتماعي .

وفي هذا الشأن وفي هذا الشأن فقد كان المشرع الفرنسي سباقا في تنظيم مجال هذه الحماية حيث أصدر العديد من القوانين تستهدف حماية جمال الرونق والرواء منها قانون 2 ماي لسنة 1930 الخاص بتنظيم المدن وقانون 12 أبريل لسنة 1943 المعدّل بالقانون الصادر في 29 ديسمبر 1979 المتعلّق بالرقابة على لصق الإعلانات ، وأخيرا .مرسوم 28 ماي 1970 المنظم لتصاريح البناء[75].

كما عبر مجلس الدولة الفرنسي عن موقفه من حماية جمال ورونق ورواء المدينة ، ومن وراء المشرع بالجمال كهدف للقرارات الإدارية، من ذلك قراره الصادر سنة 1936 في قضية اتحاد نقابات مطابع باريس[76]، تتلخص وقائعها في أن الجهة الإدارية المختصة سبق لها وأصدرت لائحة تحظر توزيع الإعلانات على المارة في الطرق العامة، نظرا لأن إلقاءها عقب الاطلاع عليها يسبب تشويهًا للمنظر الجمالي العام للمدينة الذي يجب الحفاظ عليه، فطعن اتحاد نقابات المطابع في هذه اللائحة مطالبًا بإلغائها لخروج أهدافها عن الأهداف المرسومة

---

[73] - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 24.و أنظر أيضا عادل السعيد محمد أبو الخير":الضبط الإداري وحدوده"، مطابع الطوبجي التجارية القاهرة، 2991 ، ، ص229

[74] – محمد جمال عثمان جبريل":الترخيص الإداري، دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق جامعة عين شمس مصر 1992 ، ص 105 و106.

[75] – دايم بلقاسم ، مرجع سابق، ص 175.

[76]- C.E 23 Oct, 1936, Union parisienne des Syndicats de l'Imprimerie,34 نقلا عن دايم بلقاسم ، ص

لسلطات الضبط الإداري وهي الحفاظ على النظام العام بمفهومه التقليدي، فرفض مجلس الدولة ذلك مؤكدًا أن حماية جمال الرونق والرواء تعتبر أيضا من أغراض الضبط الإداري بوصفها إحدى عناصر النظام العام الجديرة بالحماية .وبذلك استقر قضاء مجلس الدولة الفرنسي على مشروعية تدخل سلطات الضبط الإداري لتحقيق أغراض جمالية بحتة لا علاقة لها بالعناصر التقليدية للنظام العام(الأمن العام، الصحة العامة السكينة العامة[77])

ومن ثمة، فإن الجانب الجمالي للمدينة يمثل أحد الأهداف التي يرمي إليها كل من المشرع والسلطة التنظيمية، إذ يقوم على فكرة انجاز البنايات أو تمامها بمواصفات مطابقة للقواعد القانونية والفنية الهندسية المعمول بها ولقرارات الترخيص بالبناء[78].

وكما هو متعارف عليه في الدراسات القانونية المشرع في أغلب الأحيان لا يعرف الأشياء إلا في بعض الحالات الاستثنائية، وعليه لم يعرف لنا فكرة جمال المدينة أو النظام العام الجمالي.وإنما بالرجوع للنصوص المرتبطة بموضوع المدينة نجد المشرع أشار إليه هنا وهناك ومن هذه النصوص نذكر القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[79]، وبالتحديد المادة 08 منه نجدها تنص على أنه: "يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية ."وكذا تنص المادة 10: منه على أنه " يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري".

---

[77] – عادل السعيد محمد ، مرجع سابق ، ص229 .

[78] - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 26

[79] – الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2011.

كما قضت المادة 12 من القانون رقم15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها[80] بأنه: "**يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام**، ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته."

ومنه، نرى أن المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنظيمية أكد من خلال قواعد قانونية ملزمة على وجوب المحافظة على انجاز الأعمال المعمارية حفاظا على المحيط أو تحسينه، وينبغي للسلطات المختصة بمنح وتسليم **رخص البناء** ورخص التجزئة أن تتأكد من مدى احترام هذا الاهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية والتعمير، كما يلزم كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في انجاز بناء أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد ومهندس مدني لانجاز المشروع طبقا لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها[81].

الفصـــل الثانـــــي

أدوات التهيئة والتعمير

قبل التطرق إلى أدوات التهيئة والتعمير، نتناول بالدراسة في المبحث الأول القواعد العامة التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير 90/ 29 المعدل بالقانون 05/04 في حالة غياب المخططات العمرانية كاستثناء، لنتبعه بمبحث ثان نتناول فيه الأدوات التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

المبحث الأول

القواعد العامة للتعمير في غياب المخططات العمرانية

لقد نص المشرع الجزائري صراحة في المادة 3 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على أن الأصل في التهيئة العمرانية هي أدوات التعمير، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

---

[80] – الجريدة الرسمية 44 لسنة 2008

[81] – كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 26

و كذا مخطط شغل الأراضي وفي حالة غياب هذه الأدوات فالبديل يكمن في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهي الاستثناء،ومجالات هذه القواعد هي القواعد المتعلقة بشغل الأراضي (مطلب أول)، والقواعد المتعلقة بالبناء (مطلب ثان) والأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى (مطلب ثالث)

المطلب الأول

القواعد العامة المتعلقة بشغل الأراضي

لقد وضع المشرع ضوابط لاستغلال الأرض في مجال البناء حسب طبيعة كل أرض، سواء الفلاحية (فرع أول) أو مناطق الساحلية والسياحية (فرع ثان) .

الفرع الأول

أحكام شغل الأراضي الفلاحية

لقد أولى المشرع حماية للأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية من التوسع العمراني على حسابها،من أجل بقاء ها على طبيعتها حيث عرفت المادة الرابعة من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم الأراضي الفلاحية على أنها:" الأرض التي تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله ".كما صنفت المادة 5 من ذات القانون الأراضي الفلاحية، إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة، وأراضي متوسطة الخصب وأراضي ضعيفة الخصب.

وقد وضع المشرع قيود خاصة لاستغلال هذه الأراضي، إذ لا يمكن البناء عليها إلا بعد الحصول على رخصة صريحة ولا تسلم إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية وهو ما تضمنته المادة 35 من ذات القانون ، هذا دليل على محدودية البناء على مثل هذه المناطق الحساسة من الإقليم، والقيام بإنجاز أي بناء لا صلة له بالفلاحة دون الحصول على رخصة صريحة من الجهة المختصة يؤدي إلى فقدان صفة

العضو في المستثمرة[82]، بالتالي يتضح أن لهذه المناطق أهمية خاصة مما جعل المشرع يعنى بحمايتها والمحافظة عليها، إذن تمنح رخصة البناء ضمن أحكام خاصة بالنسبة للبناءات التي بطبيعة موقعها ومألها لا تعرقل النشاط الفلاحي .أو الغابي نظرا لقيمة هذه الأراضي[83].

وقد اعتبر قانون التهيئة والتعمير أن حق البناء في الأراضي ذات المردود العالي أو الجيد تنحصر فقط في البنايات اللازمة للاستغلال الفلاحي، أو ذات المنفعة العمومية بترخيص من رئيس المجلس الشعبي البلدي لإنجاز هذه البنايات عليها، والمنشآت المتعلقة بالري والاستغلال الفلاحي أو تلك المتعلقة بالمصلحة الوطنية، أو اللازمة للتجهيزات الجماعية بحيث يشترط إدراجها في مخطط شغل الأراضي[84]. وفي حالة غياب هذا الأخير يمكن أن ترفض البلدية انجاز هذه البنايات والمنشآت المتعلقة بالري أو المتعلقة بالمصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية، وكذا يمكن الترخيص بالقيام بالتعديلات في البنايات القائمة وكل ذلك بعد استشارة المصالح غير ممركزة المكلفة بالفلاحة.

الفرع الثاني:

أحكام شغل المناطق الساحلية والسياحية

ففي ما يخص شغل المناطق الساحلية، قد أشار القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه إلى المناطق الساحلية حيث عرفته المادة 7 من هذا القانون على أنه:"**مجموع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله 800 متر على طول البحر** "[85] ، كذلك عرفته المادة 44 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بأنه: " **يضم كافة الجزر والجزيرات**

---

[82] – منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2010 ، ص .11

[83] – أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

[84] – عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 33.

[85] – الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 2002.

وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى 800 متر على طول البحر ويشمل كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي..."

كما أنه يجب على الدولة والجماعات المحلية في إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير أن تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة على الساحل والشاطئ البحري وتشجع بتحويل المنشآت الصناعية القائمة التي يعد نشاطها مضرا بالبيئة الساحلية إلى مواقع ملائمة، يمنع البناء على قطعة أرض تقع على شريط منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ وتقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه .

وتصنف السواحل على أنها أملاك وطنية عمومية وطبيعية وهذا استنادا إلى نص المادة 15 من القانون 30/90 المعدل والمتمم ، كما أنها أملاك غير قابلة للتصرف ولا التقادم ولا الحجز عليها[86] . وبذلك إنشاء بنايات في هذه المناطق تخضع لشروط : وهي حفاظ التوسع العمراني بالساحل على مساحات، توافق النشاط العمراني مع أحكام شغل الأراضي المحددة في مخطط شغل الأراضي، وهذا لا يعني أن النشاط .العمراني محظور بصفة مطلقة عليها بل يمكن إقامة المنشآت أو البنايات الخفيفة الضرورية[87] .

كما أنشأت التشريعات عدة أجهزة عمومية و كذا مخططات من أجل حماية هذه المناطق الساحلية، حيث تم إنشاء المحافظة الوطنية للساحل كذلك إنشاء المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل[88].

---

[86] – أنظر المادة 15 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990 والمعدل والمتمم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 . الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.

[87] – غواس حسينة، الأليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة العامة، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة سنة 2012، ص 55.

[88] - أظر في هذا الشأن المادة 7 من القنون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77 لسنة 2001.

أما فيما يتعلق بالأحكام الخاصة بشغل المناطق السياحية

تعتبر المناطق السياحية من بين المناطق المحمية وذات المنفعة الوطنية، ونظرا لأهمية هذه المناطق كمناطق سياحية محمية وضع مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية[89] ،هذا المخطط يعادل رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء [90]إذ يساهم المخطط في التنمية المنسجمة للمنشآت والهياكل السياحية والاستغلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي كما يمنع كل استعمال لهذه المناطق باعتباره يؤدي إلى تشويه طابعها السياحي،ويجب أن يخضع بناء واستغلال الأراضي القابلة للبناء بالمناطق السياحية لمواصفات مخطط التهيئة السياحية، حيث نجد أن من بين الأجهزة والهيئات العمومية التي تعمل على الرقابة من أجل حماية هذه المناطق وتثمينها نجد الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إذ تسند لهذه الوكالة مهمة تنفيذ ومتابعة عمليات التنمية السياحية حيث تتولى في هذا الإطار مهمة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي الواقعة في المناطق التوسع والمواقع السياحية للمستثمرين من أجل انجاز المشاريع والمنشآت السياحية، تمارس حق الشفعة للدولة في هذه المناطق وعلى جميع عمليات البيع والتأجير.

ومنه فلا يسمح بالبناء داخل هذه المناطق إلا بعد الحصول على رخصة البناء التي لا تسلم إلا بناء على رأي وزير السياحة بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالثقافة إذا كانت هذه المناطق المصنفة ضمن المعالم الثقافية. وفي حالة إنجاز أشغال مخالفة لأحكام هذا المخطط تقوم الجهات المختصة بالرقابة إلى إجراءات وقف الأشغال مخالفة لأحكام هذا المخطط، وفي حالة عدم الاستجابة تعمل على إعادة الحال على ما كانت عليه تلك المنطقة من خلال هدم تلك البنايات المخالفة لأحكام المخطط مع المتابعة الجزائية[91].

---

[89] – المادة 12 من القانون 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بمناطق التوسيع السياحية

[90] - منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، مرجع سابق، ص11

[91] - نفس المرجع، ص 12.

المطلب الثاني

القواعد العامة المتعلقة بالبناء

نتناول في هذا المطلب الأحكام المتعلقة بالمناطق العامرة أو القابلة للتعمير (فرع أول)، الارتفاقات المقيدة لحق البناء (فرع ثان)

الفرع الأول

الأحكام المتعلقة بالمناطق العامرة أو القابلة للتعمير

طبقا للمادة 20 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم فإن الأراضي العامرة هي كل "قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه الأرض غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات".

أما القابلة لتعمير فقد عرفتها المادة 21 من القانون السالف الذكر بقولها هي كل "القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير"[92]

فكل أشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة، يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة، بشروط التوسع العمراني، بالإضافة إلى الحصول على الرخص والشهادات من الإدارة المختصة والمتمثلة في رخصة البناء مثلا والتجزئة والمطابقة، كما يجب على المباشر في أعمال البناء احترام المظهر الخارجي للبنايات، وحماية قواعد البيئة، عن طريق احترام قواعد التهيئة وإعداد قنوات صرف المياه القذرة وقنوات الربط بالمياه الصالحة للشرب.

أما إذا كان البناء المراد إنجازه يقع في منطقة مخططة لإنشاء مدينة جديدة فعلى الباني احترام مخصصة تهيئة المدينة الجديدة والشروط المتضمن فيه حسب ما جاء في القانون 08/02 المؤرخ 08/05/ 2002 المتعلقة بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

---

[92] - الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.

أما إذا كان البناء يقع في منطقة محمية، تدخل ضمن التراث الثقافي المصنف فإنه تقع على الباني قيود جديدة محددة بموجب القانون 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، التي تشترط الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة وفق ما نصت عليه المادة 13 من القانون السالف الذكر، فيما يخص المشاريع الآتية:

- مشاريع ترميم العقارات المشمولة في المواقع وإعادة تأهيلها وإضافة بناء جديد إليها وإصلاحها.
- مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها.

أما فيما يخص الأحكام والضوابط المتعلقة بالشروط العامة للبناء

فإن عملية البناء والتعمير تنظم عن طريق ضوابط قانونية في شكل قيود قانونية حسب نص المادة 4 من القانون05/04 ، وتتمثل هذه القيود في ما يلي

أ-عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي:يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض إذا كانت البنايات من طبيعتها تمس بالسلامة والأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أ واستعمالها

ب-عدم المساس بالبيئة :يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة إذا كانت البناءات بفعل موقعها ومألها تكون لها عواقب ضارة للبيئة .

ج- البناء المقرر في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية :إذا كانت أي عملية بناء مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات، الزلازل، يمكن رفض رخصة أو التجزئة، أو منحها وذلك بعد القيام بدراسات من المصالح المختصة.

د/ عدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية: يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن البناء المساس أو التغيير في المعالم الأثرية والتاريخية كما يمكن أن يعلق تسليم رخصة البناء على احترام الشروط المنصوص عليها في القانون 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل

بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية وهو ما أشارت إليه المادة 31 من القانون السالف الذكر.

و-إذا كانت البناءات تتعرض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها.[93]

الفرع الثاني

الارتفاقات المقيدة لحق البناء

فهذه الارتفاقات مقررة كحق بموجب القانون، مفادها تقيد جزئيا أو كليا لحق البناء وتنقسم إلى ارتفاقات البناء وارتفاقات عدم البناء.

أ/ بالنسبة لارتفاقات البناء: فلا يمكن تشييد بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة للبلدية إلا إذا ابتعد الباني بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليها طبقا لما نصت عليه المادة الخامسة من القانون 29/90 المعدل والمتمم، أما إذا وجدت هذه البنايات قبل إنجاز الطريق فإنه يفترض وكأنها تبتعد بأربعة أمتار.

كما يجب أن تمنح رخصة البناء إلا في حالة الابتعاد عن الطرق السريعة ب 50 متر من جانب الطريق، والابتعاد ب30 مترا من كلا جاني الطرق الوطنية وهذا في إطار الضبط العمراني من حيث ضمان الأمن والسكينة ولحظ الصحة.

ب/ بالنسبة لارتفاقات عدم البناء: وتتمثل في عدم البناء في حالة وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عنها من ذلك وهو ما تضمنه المرسوم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء في المادة 10 و11 منه.

ونص على هذه الارتفاقات بعض القوانين الخاصة كالقانون المتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز فلا تمنح رخصة ويمنع البناء في الأماكن التي تمر منها أسلاك نقل الكهرباء ذات الضغط العالي[94].

[93] - منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، مرجع سابق، ص11

المطلب الثالث

الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى

وفقا لنص المادة 2 من القانون 20/04[95] فإنه:" يوصف بالخطر الكبير كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته، يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية استثنائية أو بفعل نشاطات بشرية"، وبذلك فإنه في حال غياب مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يوجد حد أدنى للحماية من أجل تفادي الأخطار الكبرى،أي هناك قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث، والتكفل بآثارها على المستقرات البشرية ونشاطاتها وبيئتها ضمن هدف الحفاظ على التنمية وتراث الأجيال القادمة، ووضع ترتيبات تستهدف التكفل المنسجم والمندمج والمتكيف مع كل كارثة ذات مصدر طبيعي أو تكنولوجي طبقا لما نصت عليه كل 7 و8 من القانون السالف الذكر.

كما تشير المادة 19 من ذات القانون بقولها أنه "**:دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير، يمنع البناء منعا باتا، بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية:**

- المناطق ذات الصدع الزلازل النشيط،
- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي،
- الأراضي المعرضة للفيضانات ومجاري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود،
- مساحات حماية المناطق الصناعية، والوحدات الصناعية ذات الخطورة، أو كل منشأة صناعية أو طاقوية تنطوي على خطر كبير،
- أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة".

كما أنه يتم إنشاء مخططات عامة للوقاية من الأخطار الكبرى، ويتم المصادقة عليه بموجب مرسوم، يحدد هذا المخطط مجموع الإجراءات والقواعد التي تهدف إلى التقليل من حدة القابلية للإصابة إزاء الخطر المعني والوقاية من الآثار المترتبة عليه.ومن بين هذه المخططات نجد المخطط العام للوقاية من الزلازل والأخطار الجيولوجية الذي يوضع لتصنيف مجموع الأخطار المعرضة لهذه الأخطار بحسب أهمية الخطر، وكذا المخطط العام للوقاية من حرائق

---

[94] - نفس المرجع السابق، ص 16

[95] - القانون 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84 ، لسنة2004 .

الغابات وذلك بتصنيف المناطق الغابية بحسب الخطر المحدق بالمدن طبقا للمادتين 21 و22 من ذات القانون السالف الذكر.

ومن أهم هذه الارتفاقات نذكر أيضا ما يلي:

- الارتفاقات العسكرية :وهي تشمل الثكنات وتهدف إلى حماية الأملاك والأشخاص على حدود هذه المنشآت.
- الارتفاقات المرتبطة بنقل الطاقة :وهي كذلك مهمة من ناحية سلامة السكان وتتمثل في أنابيب نقل الغاز

والبترول وخطوط الضغط العالي والمتوسط.

- الارتفاقات المرتبطة بالاستغلالات الخاصة :كالمناجم، الفضلات، وبعض الصناعات الثقيلة.
- الارتفاقات الخاصة بحماية المواقع الأثرية والطبيعية.
- الارتفاقات المرتبطة بحماية الساحل.
- الارتفاقات المرتبطة بالموارد بهدف ضمان سلامة الصحة والنظافة وتتمثل في حماية مياه الشرب وحماية العيون ،التنقيبات الموجهة للشرب و حماية الفضاء الذي يشمل الأنشطة المائية.

المسافات الأمنية الخاصة بأهم الارتفاقات المتعلقة بالعمران:

- الارتفاق بالنسبة لخط نقل الغاز الطبيعي 150 م.
- الارتفاق بالنسبة للساحل أو شاطئ البحر 100 م.
- الارتفاق بالنسبة لخط السكة الحديدية 80 م.
- الارتفاق بالنسبة للطرق الوطنية 50 م.
- الارتفاق بالنسبة للطرق الولائية 30 م.
- الارتفاق بالنسبة لخط الضغط العالي والمتوسط 30 م.
- الارتفاق بالنسبة لشبكات صرف المياه والمياه الصالحة للشرب 30 م[96].

[96] - http://digiurbs.blogspot.com/2013/08/blog-post.html الموقع مدونة العمران في الجزائر، تمت زيارته يوم 2021/02/28.، على الساعة 23H16

المبحـــث الثانـــي

أدوات التهيئـــة والتعميـــــر

يتميز قانون 29/90 المعدل والمتمم بوضع مخططات وهما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ، ومخطط شغل الأراضيPOS ويعتبر هذين المخططين أدوات قانونية تهتم بالمجال الحضري سواء بما يتضمنه من توضيح التوجهات الكبرى عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية والعمرانية لكل جزء من المجال عن طريق مخطط شغل الأراضي ويعد هذين المخططين بعد المصادقة عليهما حجة قانونية في مواجهة الغير.

وسأتناول بالدراسة في هذا المبحث كلا المخططين لتحديد إستراتيجية عملية البناء من خلالهما بحيث سيتم التطرق إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU (المطلب الأول)، مخطط شغل الأراضي POS (مطلب ثان)

المطلب الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 والنصوص التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به[97] والمعدل والمتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 28 مارس 2012[98].

[97] – الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

[98] – الجريدة الرسمية العدد 62 لسنة 2012.

وبناءً على هذه القوانين والنصوص التطبيقية سأتطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، والإستراتيجية التي سطرها المشرع الجزائري للمخطط لتنظيم عملية البناء(الفرع الثاني) ، وكذا محتوياته والوثائق المتعلقة به (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

عبارة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU وهي اختصار بالفرنسية

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

رغم أنه تم النص عليه سنة 1990 بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم إلا أن التطبيق العملي له لم يبدأ إلا في سنة 1995 واستمر تمديده لسنة 1997[99].

عرفت المادة 16 من قانون 29/90 المعدل والمتمم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه " أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي."

ويتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية ، إذ يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات فهو وثيقة ذات طبيعة محددة الهدف، ترمي لتحديد الخيارات التي يبنى عليها التطور والتوسع العمراني في الوقت الحاضر أو مستقبلا في جميع المجالات ويعمل على تحقيق التوازن بين البعد العمراني والنشاط الفلاحي والاقتصادي والطبيعي وتحقيق الحماية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، كما يعمل على تنظيم الأراضي القابلة للتعمير وتكوين البناء وتحويله في إطار

[99]- Mona ABBADIE et Ali HADJIEDJ.**Quelle Politique Urbaine Pour la Capitale ?** reveu courrier du savoir, Biskra.N06,juin2005 ,p8.

تسيير اقتصادي للأراضي وتحقيقا للتوازن بين وظائف السكن والفلاحة وحماية البيئة والتراث الأثري والثقافي[100] يحدد تبعا لذلك:

- توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- و يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

ومن ثم يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة توجيه وأداة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير ولا يجب مخالفة توجيهاته تحت طائل المخالفة القانونية والإجراءات الردعية ، ويغطي المخطط محيط كل بلدية يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته حسب نص المادة 24 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ، وكذا المادة 113 من قانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية[101] ، وفي غياب هذا المخطط يخضع تنظيم البناء للقواعد العامة في التهيئة والتعمير التي سبق التطرق لها.

ومن ثم فإن المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ينظم التجمع الحضري داخل الإطار البيئي الطبيعي وينظم العلاقة بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة ،إضافة الى انه يرسم الحدود وآفاق التوسع المستقبلية كجزء وخلية عمرانية من النسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني لأنه أداة تخطيط على المدى المستقبلي له

صلاحيات تقدير حاجيات التعمير من (15 إلى 20 سنة).

لذا من خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية أنه أكثر شمولية من مخطط شغل الأراضي كونه أداة تخطيط في حين مخطط شغل الأراضي أداة تنفيذية له[102].

---

[100] – عايدة ديرم ، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة ، باتنة ، 2011 ، ص 17.

[101] – الجريدة الرسمية 37.لسنة 2011

[102] – عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة،2015/2014، ص 77.

الفرع الثاني

أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتمثل أهداف المخطط التوجيهي باعتباره أهم أدوات التعمير التي اقرها المشرع الجزائري في تجسيد سياسة التعمير المنتهجة من طرف الدولة على أرض الواقع ، حيث نصت المادة الأولى من قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم على أن هذا القانون يهدف الى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

ومنه، تتضح المعالم والأهداف التي من أجلها يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي يمكن إجمالها في ما يلي:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال العمران لبلدية أو البلديات المعنية، انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة و التعمير الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية.
- يحدد شروط استغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية.
- يحدد آجال انجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.
- يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، وقابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط وقطاعات التعمير المستقبلية، وأخرى غير قابلة للتعمير[103].
- كما يهدف هذا المخطط إلى تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بعمليات عمرانية عليها مع مراعاة خصوصية الأراضي الفلاحية والغابية تجسيدا للقانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المعدل والمتمم[104]،والمساحات الخضراء والأماكن الطبيعية والتاريخية المتعلق بحماية والأثرية بحسب القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 والمتعلق بحماية

---

[103] – حسيبة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع إدارة عامة والقانون والتسيير الإقليمي، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة،2012، ص 16

[104] –القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم بموجب القانون 20/91 المؤرخ 1991/12/02 ، الجريدة الرسمية العدد 62.

الحفريات الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية التي يستوجب حمايتها وإبراز قيمتها طبقا لمقتضيات حماية البيئة والتنمية المستدامة خاصة وأن الجزائر تزخر بالموروث الثقافي والتاريخي والسياحي وتنوع المناخ الطبيعي والعمران الهندسي الخاص وغيرها التي تستوجب مراعاتها في إعداد المخطط[105].

- ويهدف أيضا إلى تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع كل من:

- المناطق الغابية والزراعية.
- المناطق السكنية وكثافتها.
- المناطق الصناعية والتجارية والسياحية.

كما يستهدف أيضا تحديد التجهيزات الجماعية الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية، بحيث يبرز خطوط مرور الطرق وكذا تحديد منشآت ذات المنفعة العمومية كالمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية ، ويمكن هذا المخطط من مد أنابيب المياه والصرف الصحي تبعا لما تتطلبه التجمعات السكنية من إيصال ماء الشرب وماء التطهير، وتستوجب الأشغال المطلوب الترخيص لها بالبناء مراعاة المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ومخطط شغل الأراضي والأحكام العامة للتهيئة والتعمير في حالة غياب هاته المخططات كما سبق و أن أشرنا سابقا.

- كما أن للمخطط أهداف وقائية واقتصادية من خلال تحديد شروط استغلال الأراضي وحماية النشاطات الفلاحية والمساحات الغابية، ومن جهة أخرى تحديد المساحات المخصصة للنشاطات الاقتصادية والمخصصة حاليا ومستقبلا للاحتياجات السكانية[106].
- أيضا من أهدافه الوقائية تحديد المناطق الأكثر عرضة للكوارث الطبيعية سواء لخطر الزلزال أو الفيضانات أو أخطار التكنولوجية، ويحدد قواعد البناء فيها عن طريق أدوات التهيئة والتعمير التي تحدد محيطات الحماية المتعلقة بها[107].

---

[105] – عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مرجع سابق، ص 79.

[106] – عربي باي يزيد، نفس المرجع السابق، ص 80.

ويقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المناطق إلي قطاعات ليضمن الربط بين سياسة تهيئة الإقليم وسياسة التعمير والرقابة عليها، وقد حددت المادة 19 من قانون29/90 المعدل والمتمم هذه القطاعات كما يلي :

1- القطاعات العامرة "Secteurs Urbanisés "

ويرمز لها بالحرفين اللاتينيين "SU " وقد نصت عليها المادة 20 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم وهي عبارة عن أراضي تتواجد أساسا وسط المدينة 2 وفي أحيائها القديمة والتي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة بسكنات فردية أو ذات كثافة عالية بسكنات جماعية ومناطق ذات تعدد وظيفي تجارة وخدمات، وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات والنشاطات القائمة ، ومن ثم فالمخطط التوجيهي لا يقترح فيها نشاطات للتوسع وانجاز بناءات جديدة لأن هذه القطاعات المعمرة مشبعة لا طاقة لها للاستيعاب ويكون عمل المخطط على إجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني من إعادة هيكلة أو تأهيل أو صيانة وترميم بعض البناءات القائمة حتى تتكيف مع المنتوج الجديد لمواد البناء والأشكال الهندسية والمعمارية الحديثة.

2- القطاعات المبرمجة للتعمير " Secteurs a Urbanisés"

ويرمز لها بالرمز اللاتيني "SAU" نصت عليها المادة 21 من القانون 90/ 29 المعدل والمتمم وهي قطاعات مخصصة لكي تعرف كثافة تعميرية عالية في آجال قصيرة تمتد إلى 5 سنوات أو مدة متوسطة تمتد من خمس سنوات إلى 10 سنوات، وتمتاز هذه القطاعات بالمضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي نظرا لقابليتها للتوسع الجديد ، فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة

---

[107] – زهرة أبرياش، دور البلدية في التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير، فرع إدارة محلية، كلية الحقوق جامعة بن خدة يوسف، الجزائر، سنة 2011، ص 21.

أدوات التعمير تجسيدا للرقابة السابقة بتنظيم أشغال البناء على هذه القطاعات، وقد تكون هذه القطع الأرضية عند انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أراضي فلاحيه أو غير مجهزة هذه القطع الأرضية عند انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أراضي فلاحيه أو غير مجهز.[108]

3- قطاعات التعمير المستقبلية Secteur d'Urbanisation Future

ويرمز لها بالرمز اللاتيني SUF وقد نصت عليها المادة 22 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الآجال لمنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، والهدف من تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية من خلال تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات والتي يجب أن تخضع للارتفاقات المؤقتة بعدم البناء ، إلا انه يمكن الإذن أو الترخيص بالبناء فيها وفق لحقوق البناء الضعيفة جدا واستثنائية طبقا للفقرة الأخيرة من المادة22 وهي الحالات التالية:

1-حالة تجديد وتعويض وتوسيع المباني المعدة للاستعمال الفلاحي.

2- حالة البناءات ذات الاستعمال العام أو تلك المصنفة ضمن المنشآت ذات المصلحة الوطنية.

3- حالة البناءات التابعة للبلدية وذات مصلحة عامة والمرخص بها قانون من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس البلدية بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

ويظهر أن الهدف الرئيسي من نص المادة 22 هو حماية هذا النوع من الأراضي من البناء كأصل عام وإبقائها على حالتها الأصلية خاصة إذا كانت أراضي فلاحيه ،يعني أن هناك منطقة وسطى بين المدينة والريف مما يجعلنا نتساءل هل أن قانون التهيئة والتعمير والقوانين التطبيقية له وأدوات التهيئة والتعمير أخذت بفكرة المحيط العمراني أم لا؟

[108] - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 82.

علما أن المحيط العمراني هو الذي يرسم الحدود الفاصلة بين ما هو مخصص للتعمير وما هو غير مخصص للتعمير من فلاحة وغيرها ، فهذا النمط من التعمير القائم على تقسيم وتقطيع أراضي إقليم البلدية إلى قطاعات يؤدي إلى فتح حدود المدينة على الريف من جهة وفتح حدود الريف على المدينة من جهة أخرى، لنخلص أن الغرض من المحيط العمراني هو ترشيد استعمال الأراضي المخصصة للتعمير في إطار الحفاظ على الأراضي الفلاحية.

4- القطاعات غير القابلة للتعمير Secteurs Non Urbanisables

طبقا لنص المادة 23 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها ومحددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، والتي يمنع البناء عليها بأي شكل من الأشكال ولا يمكن أن تكون محلا لرخصة البناء وذلك لطبيعتها الخاصة أو لظروف استثنائية كونها مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحيه أو ذات خطورة على سلامة المواطنين، ولكن المنع ليس باتا وإنما يخضع لرقابة السلطة الإدارية المختصة التي تمنح رخصة البناء في هذه القطاعات.

الفرع الثالث

محتويات المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير

تنص المادة 17 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 على أنه: يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية، وقد تضمنت المادة 17 و17 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 2005/06/10 تفصيلا حول التقرير التوجيهي والمستندات والبيانات، كما

أضافت المادة 17 من المرسوم[109] التقنين المحدد لكل منطقة باعتباره لائحة تنظيم، وعليه يتكون المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير على وثائق كتابية وأخرى بيانية على النحو التالي:

أولا: التقرير التوجيهي:

نصت المادة 17 من المرسوم 177/91 على أن يقدم التقرير وفيه عرض مفصل الأوضاع التي سيتم تغطيتها بموجب أحكامه وكذا كل المقترحات المقدمة في هذا الشأن ويقدم فيه على الخصوص:

أ/ تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية.

ب/ تقسيم نمط التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

ويعد هذا التقرير تمهيديا لإنجاز المخطط التوجيهي يغطي ويوضح الحالة الواقعية لبلدية أو عدة بلديات تحدد فيها نمط التوجهات الوطنية والجهوية للتهيئة العمرانية من خلال وضع الخطوات لتطبيقها على أرض الواقع مع مراعاة الظروف الاقتصادية، والبيئية للمحيط العمراني، لذا يجب أن يعالج التقرير التوجيهي الوضعية الحالية من مختلف الجوانب مع الأخذ بعين الاعتبار تطور العمران خلال السنوات الأخيرة

والمشاريع المحلية إضافة للنشاطات التي ستنجز من خلال تحديد برمجتها إضافة للاستثمار وشغل الأراضي وكذا التهيئة المتعلقة بها.

ثانيا: لائحة التنظيم

أوجبت المادة 17المعدلة والمتمم من المرسوم رقم 177/91 المعدل والمتمم على أن يحدد تقنين في إطار لائحة تنظيم تحدد كل القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في

---

[109] – عدلت المادة 17 بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10، وتم إضافة المادة 17 مكرر في ذات المرسوم.

القطاعات المحددة طبقا للمواد 20 ، 21 و23 من القانون 29/90 المعدل والمتمم حيث حددت هذه المواد القطاعات المعمرة ، والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير، فهذا النظام يحدد:

- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة والخاضعة إلى شروط خاصة كأن تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة، ويكون هذا التخصيص بتقسيم إقليم البلدية أو مجموعة من البلديات إلى أربع وهي القطاعات المذكورة سابقا.وضمن هذا التقسيم يتم تحديد المناطق المعرضة للأخطار كالمناطق الزلزالية، وتم إضافة هذه الفقرة في التعديل الأخير لعام 2005 على أثر زلزال ماي 2003 بباب الواد بالجزائر العاصمة.
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
- وإذا اقتضى الأمر وضع شروط للبناء الخاصة بالساحل والأقاليم ذات مميزات طبيعية وثقافية البارزة وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد التي يمنع فيها البناء[110].

كما نصت المادة 17 على أن تحدد اللائحة التنظيمية شروط البناء والتعمير داخل أجزاء التراب المنصوص عليها في الفصل الثالث من القانون 29/90 المعدل والمتمم والتي تتعلق بالمادة 43 وما يليها وهي تخص المناطق الساحلية التي يجب المحافظة على مساحات التوسع العمراني فيها، وذلك نظرا لطبيعة هذه المناطق المميزة للتراث الطبيعي والثقافي والتاريخي للتراب الوطني، وكذا الحفاظ على التوازنات البيئية والايكولوجية.

[110] - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 88، وأيضا ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص 07.

الفرع الرابع

الوثائق الإدارية والتقنية المكونة لمخطط التهيئة والتعمير

الوثائق والبيانات هي عبارة عن مخططات التي توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانيا، يجب أن تعد وفق مقياس ملائم بحيث تكون واضحة مقروءة، هذا ما تضمنته المادة 17 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 177/91 بقولها أن الوثائق البيانية تشتمل على المخططات التي تبين حدود كل قطاع من قطاعات المخطط.[111].

– مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

– مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون 29/90 المعدل والمتمم، وبعض أجزاء الأرض والساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة كما هو محدد في 29/90 المعدل والمتمم، والمساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي .

– مخطط الارتفاقات الذي يجب الإبقاء عليه أو تعديله أو إنشائه.

– مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

كما أضافت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 317/05 السالف الذكر المعدلة والمتممة للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 وثائق أخرى.

– مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة بالتدخل وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها، وتسجل

---

[111] –المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 317/05المؤرخ في 2005/09/10.

المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط ،ويجب أن تعد هذه المخططات في الوثائق البيانية وفق مقياس ملائم.

إجراءات الإعداد و المصادقة:

1- المبدأ أنّه يجب تغطية كلّ بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتمّ إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتتمّ الموافقة على مشروع المخطط بعد مداولة المجلس الشعبي للبلدية أو البلديات المعنية طبقا لما نصت عليه المادة 2 وما يليها من المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 والذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 وبالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28 مارس 2012.

2 – إجراء تحقيق عمومي من قبل رئيس المجلس الشعبي المعني خلال مدّة 45يوم.

3 – عرض المشروع للإطلاع على كلا من رؤساء غرف الفلاحة, رؤساء المنظمات المهنية, رؤساء الجمعيات المحلية و كذا كل الاستشارة وجوبا من الهيئات التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات و المبينة في المرسوم أعلاه.

4 – المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي على المشروع بعد إلحاق نتائج التحقيق العمومي به، وبعد إجراء التعديلات المطلوبة إن تطلب الأمر ذلك[112].

5 – المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و حسب الحالة و تبعا لأهمية البلديات[113]:

112 – أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم، وأيضا المادة 27 من القانون 90-29.

بقرار من الوالي : بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي للبلديات المعنية التي يقلّ عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير أو وزراء آخرون(الدّاخلية) بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يكون عدد سكانها 200.000 و يقلّ عن 500.000 ساكن.

بموجب مرسوم تنفيذي يتّخذ بناء على تقرير من الوزير المكلّف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن.

6 – يبلغ المخطط المصادق عليه للوزير المكلّف بالجماعات المحلية ، الوزير المكلّف بالتعمير و مختلف الأقسام الوزارية و رؤساء المجالس الشعبية الولائية و البلدية.

7 – يوضع تحت تصرّف الجمهور و ينشر باستمرار في الأمكنة المخصّصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات[114].

المطلب الثاني

مخطط شغل الأراضيPOS

يعتبر مخطط شغل الأراضي ثاني أداة لتهيئة والتعمير وهو مرتبط ارتباطا وثيقا تلازميا مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فلا يمكن إعداد مخطط شغل الأراضي في غياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

فمن خلال هذا المطلب سنتطرق إلى الوقوف بالتعريف بمخطط شغل الأراضي أهدافه في فرع أول، ثم إجراءات إعداده في فرع ثاني.

---

113 – عمار عباس ، تشويه النسيج العمراني "الأسباب والحلول " مجلة العمران، عدد خاص، الصادرة سنة 2000 ، عن كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار، عنابة ، ص 65، والمادة 27 من القانون 29/90 المعدل والمتمم والسالف الذكر.

114 – المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم والسالف الذكر.

الفرع الأول

تعريف مخطط شغل الأراضيPOS وأهدافه

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضيPOS

هو ثاني أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة أو عدة بلديات تجمعها مصالح اقتصادية، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء، من حيث الشكل الحضاري للبنايات الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام،المظهر الخارجي للبنايات، المساحات العمومية ، وكذلك الخضراء، الارتفاقات والشوارع والطرقات ، ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها من البناء عليها، تماشيا مع مخطط التهيئة والتعمير[115].

وعرفه قانون التهيئة والتعمير 29/90 في نص المادة 31 بقولها : " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء..."

ويعرف أيضا على أنه:" عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي، يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على مستوى محلي[116].

ثانيا: أهداف مخطط شغل الأراضي:

تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي والتي حددها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 فيما يلي:

---

115 – عمار عباس، المرجع السابق ،ص65.

116 – لعويجي عبج الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2012/2011، ص 34.

– يحديد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي،

– يعين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء ، أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالها.

– يحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة. وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور ويحدد الارتفاقات،

– يحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،

– يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها[117].

– تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يمكن لكل بلدية أن تغطى بأكثر من مخطط لشغل الأراضي وفق طبيعة كل بلدية ومساحتها والكثافة السكانية بها. والهدف من ذلك هو خلق مركز للبلدية والتنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلة شاملة للبلدية [118]، كما يمكن أن يغطي مخطط شغل الأراضي جزء منها فقط [119] .

الفرع الثاني

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضيPOS

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ10 سبتمبر 2005 والمتمم والمعدل بموجب

---

117 – أنظر المادة31 من القانون رقم 29/90 المعدل بالقانون 05/04 السالف الذكر.

118 –محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير ، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر1، 2005/2004، ص 12.

119 – المادة 34 من القانون 29/90 المعدل والمتمم السالف الذكر.

المرسوم التنفيذي 12-166 المؤرخ في 28 مارس 2012 و المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والتي تضمنت أحكامها من المادة 2 إلى غاية المادة 20 منه، والمعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي 189/18 المؤرخ في 15 جويلية 2018 .

يكون إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويجب أن تتضمن المداولة ما يلي:

– تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعدادها وفقا لما حدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به

– بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي[120].

تبلغ المداولة المذكورة سابقا للوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية[121]، ويتم رسيم الحدود بعد المداولة بموجب قرار من الوالي ، إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة، أو الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة[122]، ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بجمع الآراء وإطلاع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية ، مثل رؤساء غرفة التجارة، غرفة الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ولهم مهلة 15 يوم من يوم استلامهم المقرر لإعطاء رأيهم إذا كان يريدون المشاركة في إعداد المخطط[123].

بعد انتهاء المدة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار بقائمة الإدارات ، المصالح ،الجمعيات التي يتم طلب استشارتها.

---

[120] – أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم السالف الذكر أعلاه

[121] – أنظر المادة 3 من ذات المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم السابق الذكر

[122] – المادة 4 من ذات المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم السابق الذكر

[123] – المادة 7 من ذات المرسوم التنفيذي .

– يستشار وجوبا مصالح التعمير ، الفلاحة ، التنظيمات الاقتصادية ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية البريد والمواصلات ، البيئة ، التهيئة العمرانية ، السياحة ، الصناعة وترقية الاستثمار ، توزيع الطاقة والمياه ، الضبط العقاري.[124]

وينشر القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي.

– يرسل المشروع للمتعاملين المعنيين لمدة 60 يوم لوضع ملاحظاتهم وعدم الرد خلال الفترة يعتبر ردها ايجابي[125].

التحقيق العمومي وفتح سجل خاص:

– يخضع مشروع مخطط شغل الأرض للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء والتحقيق العمومي لمدة60 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بهذا الصدد[126].

– يحدد مناطق استشارة مشروع مخطط شغل الأرض.

– يعين المفوضين المحققين.

– يبين تاريخ انطلاق ونهاية التحقيق.

– يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.

– ينشر القرار طول مدة التحقيق وترسل نسخة إلى الوالي.

– يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص مرقم وموقع لوضع الملاحظات أو ترسل مباشرة للمحققين المفوضين.

– خلال 15 يوم الموالية يعد المحقق محضر قفل الاستقصاء ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مع الملف والاستنتاجات[127].

---

[124] –المادة 8 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم التنفيذي 166/12 ألمؤرخ في 15 أبريل 2012

[125] – المادة 9 من ذات المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم

[126] - المادة 10 من ذات المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم السابق الذكر

[127] – المادة 13 من ذات المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم السابق الذكر

المصادقة على مخطط شغل الأرض

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل التحقيق والاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف[128].

-المصادقة النهائية: يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأرض المعدل عند الاقتضاء لأحد نتائجا لاستقصاء العمومي بعد أخذ أ ري الوالي في الحسبان[129].

- تبلغ للوالي المختص إقليميا ، المصالح المكلفة بالتعمير ، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية.[130]

- يقرر رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضعه تحت تصرف الجمهور ويحدد تاريخ الوضع ، أماكنالاستشارة والوثائق الكتابية والبيانية[131].

محتواه

يضم ملف مخطط شغل الأرض لائحة التنظيم والوثائق البيانية.

لائحة التنظيم : وتشمل ما يلي:

-**مذكرة تقديم** : ويتم فيها تقديم دراسة تحليلية مع تحديد أفاق التنمية للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط مع التقيد التام بأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموافقة نتائج الدراسة مع برامج التنمية المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية.

القواعد : تحدد كل منطقة متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في القانون 29/90 كنوع المباني المرخص بها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.

الوثائق البيانية : تتكون الوثائق البيانية[132] مما يأتي:

---

[128] – المادة 14 من ذات المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم .

[129] – المادة 15 من ذات المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم .

[130] – المادة 16 من ذات المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم .

[131] – المادة 17 من ذات المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم والسابق الذكر

- مخطط الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000
- مخطط طبوغرافي 1/500 أو 1/1000
- خريطة 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية والإرتفاقات المختلفة.

-مخطط الوضع القائم 1/500 أو 1/1000 يبرز الصورة الحالية لتركيبة النسيج الحضري من إطار مبني ، شبكة الطرق ، الشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة.

- مخطط التهيئة العامة 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يلي :

° المناطق المتجانسة .

° موقع إقامة التجهيزات والمنشات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية .

° المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

مراجعة وتعديل مخطط شغل الأرض

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأرض إلا للأسباب التالية[133]:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقرير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إ ذا كان الإطار المبني الموجود قد تعرض للتدهور ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا استدع ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية.

---

[132] - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم بموجب 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

[133] – المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم السالف الذكر

وتتم المراجعة أو تعديل مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المختص أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليميا، بع استشارة الوالي أو الولاة المختصين إقليميا[134].

المبحث الثالث

الرخص والشهادات في مجال التعمير

تعتبر الرخص والشهادات التي تصدر لتنظيم مجال العمران، بمثابة وسائل قانونية فعالة في مجال الرقابة سواء القبلية أو البعدية على البناء، إذ يهدف المشرع من وراءها إلى تحقيق سياسة عمرانية رشيدة بضبط المجال العمراني وحماية مجالات أخرى ومنها البيئة والمناطق الساحلية والتراثية والسياحية والارتفاقات بمختلف أنواعها...وعلى هذا الأساس فقد نص المشرع على هذه الوسائل وضبط أحكامها من خلال التنصيص عليها، ومن وراء المشرع السلطة التنفيذية من خلال التنظيمات القانونية المختلفة ومن هذه الوسائل رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة التجزئة ، رخصة الهدم، ومن الشهادات شهادة المطابقة، شهادة التقسيم، شهادة التعمير، وهو ما سنتناوله بالدراسة من خلال المطالب الموالية:

المطلب الأول

رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أهم شهادات عقود التعمير وأكثرها طلبا من الأشخاص ، وعليه سيتم التطرق بالدراسة والتحليل إلى أحكام هذه الرخصة من خلال هذا المطلب في الفروع الموالية:

[134] - المادة 20 من ذات المرسوم التنفيذي .

الفرع الأول

مفهوم رخص البناء

لم يتناول المشرع تعريف رخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير 29/90 بل اكتفى بتحديد نطاق تطبيقها، في المادة 52 منه والتي نصت على أنه : " **تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة، مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة، و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج**"

ومنه وقع تعريفها على عاتق الفقهاء، حيث **عرفها بعض من الفقه على أنها** " القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد وتغيير بناء قديم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير".

إنّ رخصة البناء تشكل عنصرا فعّالاً في مجال البناء والتعمير باعتبارها وسيلة الضبط الإداري لضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء على الأراضي بالإضافة إلى أنّه تتّم عن طريق احترام الرخصة لحقوق الغير ومتطلبات حماية البيئة[135].

كما تعرف بأنّها الوثيقة الرسمية التي تُثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار على ساحة أو طريق عمومي أو تعليق أو توسع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة من المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير التحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.

وعموما فقد أصبح مبدأ ترخيص البناء في الوقت الحاضر مقررًا في معظم دول العالم،وذلك لأن رخصة البناء أصبحت من الوسائل الرئيسة لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن، لمنع البناء العشوائي الذي يؤثر في النواحي الصحية

---

[135] – أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، .دار النهضة العربية، مصر، ص21

والجمالية والاجتماعية للمناطق السكنية، وكذا المناطق الصناعية والتجارية، أخذًا في الاعتبار مطلبًا حديثًا هامًا هو مطلب حماية البيئة والمحيط والطبيعة وجمال الرونق والرواء، أحد المظاهر والأبعاد الحديثة لمفهوم النظام العام[136].

كما يمكن أن ُتعفى بعض المصالح من رخصة البناء تنفيذا لقرارات وزارية، كالبريد والاتصالات والآثار التاريخية، المناطق العسكرية والشركة الوطنية للنقل بالسكك الحديدية[137] ... كما تشمل الإعفاءات الأعمال المغطاة بالسرية والتي تخص الدفاع الوطني، مثل مراكز المعلومات، ومؤسسات التدريب وصناعة المواد المتفجرة والذخائر، وقواعد الصواريخ، ومراكز التوجيه واللاسلكي، والمنشآت المقامة داخل القواعد البحرية، والمطارات العسكرية، ومحطات الطاقة الإشعاعية ومراكزها .فهذا النوع من الأعمال معفى من إبلاغ رئيس البلدية.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية ونطاق تطبيق رخصة البناء

رخصة البناء عبارة عن قرار إداري تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توفر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه.

وبمعنى أخر تعتبر رخصة البناء بمثابة الترخيص الأولي الأكثر معرفة من المواطن مادام أنها تنشئ للمستفيد منها حق البناء، شريطة ما تمليه عليه من التزامات[138] فهي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري إنفرادي، منشئ لحق للمستفيد تمنح بمقتضاها الإدارة لطالبها الحق في إنجاز مشروعه، وهي تمثل الأداة الأساسية لضمان احترام قواعد ونظم حقوق البناء على الأرض.

وعليه يمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على أنها قرار إداري مسبق وهذا بالنظر إلى الجهات التي تصدرها، وهي جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي،

---

[136] - عزاوي عبد الرحمن، الرخص في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 591

[137] –نفس المرجع السابق، ص 593.

[138] – شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مرجع سابق، ص34.

الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه، ورخصة البناء مرتبطة دائما بحيازة العقار[139] .

ومنه يترتب على اعتبار رخصة البناء قرارا إداريا أن الشخص المتضرر منه، له الحق بالطعن فيه لدى القاضي الإداري أمام المحاكم الإدارية، إذا كان القرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أما القرار صادر من وزير التعمير فيطعن فيه أمام مجلس الدولة، وهذا حسب نص المواد 800 و801و 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[140]

إلى جانب ذلك، فإن رخصة البناء هي عمل تقديري وعمل مقيد في نفس الوقت للجهة الإدارية، فليس لها إمكانية منح أو رفض تسليمها إلا للأسباب المستخلصة من القوانين و التنظيمات المعمول بها، و يجب أن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معلل باستقراء مواد قانون التهيئة والتعمير و المراسيم التنظيمية التنفيذية له، نجد أن إلزامية الحصول على رخصة البناء يسري على كامل التراب الوطني دون استثناء، يعني أنها تشترط قبل الشروع في البناء في أي مكان مهما كانت أهميتها، سواء في المدن أو المناطق الريفية، حيث نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم على أنه" **يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية... حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون 29/90**".

---

[139] – زغيش بوبكر، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التعمير،مذكر لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 13

[140] – القانون 09/08 المؤرخ في 26 فيفري 2008،المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008.

كما أن رخصة البناء تشترط على كل شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا، أراد القيام بأي عمل من الأعمال الواردة في المادة 52 من القانون 29/90[141] و سواء كان عام أو خاص بما في ذلك المستخدمين للمرافق العامة للدولة وللبلديات.

تشترط رخصة البناء كذلك في التغييرات على البناءات الموجودة، أو الإضافات التي تطرأ عليها وجاء هذا رغبة من المشرع لضمان احترام قواعد التعمير، أما التغييرات الداخلية فتخرج من نطاق تطبيق رخصة البناء إلا إذا كانت تهدف إلى تغيير مسار البناء الموجود مهما كانت أهمية هذا التغيير، أو تهدف إلى إضافات في البناء الموجود كما نصت المادة 53 من قانون 29/90 على أنه لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وبعض الهيئات كما سبق وأن أشرنا.

الفرع الثالث

ملف وإجراءات إعداد ومنح رخصة البناء

نعرض في هذه النقطة الفرعية وبالترتيب لأول مسألة تخص رخصة البناء، وتتمثل في مبادرة صاحب المصلحة بالسعي لدى السلطة الإدارية المختصة بإيداع طل ٍ ب بالترخيص له بالبناء على قطعة أرض معينة ومحددة، ومن له الحق أو الصفة قانونًا للتقدم بمثل هذا الطلب، مع بيان الوثائق والمستندات الواجب إرفاقها بالطلب المذكور، مرورًا بالتحقيق وانتهاء بالبت فيه بقرار إداري تنفيذي، ومن هي الجهة الإدارية المختصة ومدى سلطتها، وبخاصة من حيث الآجال والمواعيد الممنوحة لها لمعالجة الموضوع.

أولا: طلب رخصة البناء (الصفة والمضمون)

يمكننا القول بداءة، أن موضوع منح رخصة البناء كعملية قانونية يبدأ بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة، وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء، إذ من البديهي القول بأنه

---

[141] – القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004

يتعذر الحصول رخصة بدون تقديم طلب بذلك، الأمر الذي تنص عليه قوانين التنظيم والبناء والإعمار في كل الدول وقوانينها المقارنة ومنها الجزائر، حيث أعادت المادة 41 من المرسوم التنفيذي[142] رقم 19/15 في 25 يناير 2015 المعدل والمتمم الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم والمتمثلة في رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء والهدم وشهادة المطابقة الإحالة والاستناد إلى أحكام القانون 29/90 المعدل والمتمم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير[143]، والذي يحيل بدوره في بعض مواده إلى كل من التقنين المدني الجزائري والقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، وهي مواد تدور أحكامها جميعها حول التعريف ب" **من له الحق** أو **الصفة** "قانونًا في تقديم طلب للحصول على رخصة البناء إلى المصالح المختصة على مستوى البلدية.

ويقصد بالصفة هنا" طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء والعقار " المراد إقامة البناء الجديد عليه، أو إجراء تعديلات جوهرية عليه أو تدعيمه إذا كان موجودًا، على النحو السابق بيانه عند حديثنا عن مفهوم البناء.

وعليه، فلكي يُقبَلَ إيداع طلب رخصة البناء لا شك أنه يجب إيداعه وتوقيعه من قبل ذي المصلحة والصفة، وإرفاقه بما يُثِب به طبيعة علاقته القانونية بالعقار، وهو ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15،المعدل والمتمم حيث جاء فيها:" يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونًا، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يُتقدم بطلب رخصة البناء...."

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية:

---

[142] – الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015

[143] – الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه [144]في المادة 39 منه .
- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني.
- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية .
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

أما فيما يخص الملف: يرسل طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، محل وجود قطعة الأرض في ثلاث نسخ، بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية وفي ثمانية نسخ لبقيت المشاريع التي تحتاج إلى رأى المصالح العمومية و يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلم للطالب بعد التحقق من توفر جميع الوثائق الضرورية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، حسب ما نصت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي[145] رقم19/15 المعدل والمتمم.

حيث يرفق طلب البناء بالملفات والوثائق المذكورة في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 وتشمل الملف الإداري أولا ثم الملف الخاص بالهندسة المعمارية، وأخيرا الملف التقني.

ثانيا: الجهة المختصة بصدور رخصة البناء

أ/ الجهة المختصة بصدور القرار

1/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

فعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية. في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي

[144] – الجريدة الرسمية العدد 48 لسنة 1990.

[145] – الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015

البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي[146] 20/ 342 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد ، ويجب أن يفصل الشبك في طلب رخصة البناء خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب.

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية وذلك في الحالات التي تكون فيها البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء ويلزم فقط بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة .

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة في غياب مخطط شغل الأراضي لكن بعد إطلاع الوالي والموافقة على القرار المتضمن منح رخصة البناء على عكس الحالة السابقة.

2/ اختصاص الوالي أو الوالي المتنتدب بمنح رخصة البناء: المادة 49 من المرسوم 19/15 المعدلة والمتمم في المرسوم التنفيذي 342/20 والسالف الذكر سابقا [147].

يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

– مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي

– مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية بالنظر إلى خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها

– مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكناتها 200 وحدة سكنية.

– الأشغال والبنايات و المنشآت المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية والمنظمات الدولية

– المشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.

---

[146] – الجريدة الرسمية 71 لسنة 2020.

[147] – نفس الجريدة الرسمية.

– مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية الذي تحدد تشكلته وكيفيات سيره بموجب المادة 59 من هذا المرسوم.

وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع التالية:

– مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي

– مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية بالنظر إلى خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها

– مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

– الأشغال والبنايات و المنشآت المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية والمنظمات الدولية

– المشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.

– مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي تحدد تشكلته وكيفيات سيره بموجب المادة 58 مكرر من هذا المرسوم.

3/ اختصاص الوزير المادة 49 من المرسوم

يختص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:

– مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي

- مشاريع التجهيزات العمومية الخاصة ذات منفعة وطنية.
- المشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر.

في غير هذه الحالات يكون منح رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب/ قرار رخصة البناء

1/ قرارا المنح رخصة البناء: قد نصت المادة 51 من المرسوم التنفيذي[148] 19/15 المعدل والمتمم في حالة إذا ما جاء الطلب إيجابيا باعتباره يتماش والقوانين والتنظيمات العمرانية لاسيما مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، حيث يقع على عاتق رئيس المجلس الشعبي عندما يكون مختص بتبليغ القرار المتعلق بالترخيص مرفقا بنسخة من الملف (المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية) إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية خلال 20 يوما الموالية.

كما أضافت المادة 52 من المرسوم أنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي،كما توضع نسخة مؤشر عليها تحث تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي للإطلاع إلى غاية انقضاء السنة وشهر وتحفظ نسخة كذلك في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية وتحفظ البلدية بنسخة مؤشر عليها من القرار.

2/ قرار رفض رخصة البناء

باعتبار أن لرخصة البناء طابع وقائي فلا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب مخالفة للأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها، وفي حالة الرفض يجب أن يكون القرار معلل تعليلا كافيا ومبررا، حيث يصدر قرارا بالرفض إذا المشروع غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي، أو إذا كان المشروع غير مطابق لتوجهات رخصة التجزئة هذا ما أكدته المادة 25 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم ، وبإمكان صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وتكون في هذه الحالة مدة أجل تسليم

[148] – الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015

الرخصة أو الرفض المبرر خلال 15 يوما أو يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد وهي بدورها تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب أو بالرفض المبرر في أجل 15 ، كما يمكنه رفع دعوى قضائية كما يمكن رفضها.

3/ قرار تأجيل رخصة البناء

يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه وذلك عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير ولا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة طبقا لنص المادة 53 من المرسوم التنفيذي[149] 19/15 المعدل والمتمم.

4/ حالة السكوت

في حالة السكوت وعدم الرد يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا إداريا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وتكون في هذه الحالة مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خلال 15 يوما أو يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد وهي بدورها تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب أو بالرفض المبرر في أجل 15 ، كما يمكنه رفع دعوى قضائية .

الفرع الرابع

آثار إصدار رخصة البناء

تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالوقع العمومي أو ارتفاقات خاصة. كما تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستمل البناء في الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء في مضمون القرار مما يستوجب على المعني تقديم طلب جديد للحصول على هذه

[149] – الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

الرخصة، إلا أن ذلك لا يتطلب إجراء دراسة جديدة شريطة أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها بما يخالف هذا التجديد للرخصة وبذلك فإن الطلب هو تجديد الرخصة.

أما إذا كانت رخصة البناء قد سلمت من أجل إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص، فإن عدم إتمام الحصة الواحدة في الأجل المنصوص عليه في قرار رخصة البناء يجعل رخصة البناء ملغاة، كما أشارت المادة 2/6 من القانون 15/08 تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها، كما أن استظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناية الذي يعده أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية يعطي الحق للمعني في ربط البناء بمختلف الخدمات[150]

المطلب الثاني

شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من الوسائل الرقابة السابقة عن عملية البناء، حيث نظمها المشرع الجزائري ضمن الإطار الخاص بالعمران في القانون 29/90 المعدل والمتمم ونصت عليها المادة 51، وفي المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى، والمرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد من 2 إلى 6، هذه الشهادة التي يعود أصلها إلى القانون الفرنسي، أين كانت الشهادات المتعلقة بالتعمير تدخل ضمن الممارسات الإدارية، أين جعل منها شهادة من الشهادات مكسب ومنشأ للحقوق وجعل منها قاعدة الشرعية من أجل ضبط وتنظيم المجال العمراني وكان ذلك في القانون 1971[151].

---

[150] – أنظر في هذا المواد 54، 57، 61. من المرسوم التنفيذي 19/15

[151] - Henri jacquot , certificat d’urbanisme, Dalloz action sos la direction D’yves hegouz, 1996 , P 32. نقلا عن جبار عمر وبن عريوة ، أدوات التعمير الفردية في الجزائر بين النظري والتطبيق (دراسة حالة بلدية بئر العرش) ، مذكرة ماستر، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسة ، جامعة محمد البشير الإبراهمي، برج بوعريريج، السنة الجامعية 2020/2019، ص 18

ومنه سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم شهادة التعمير، وخصائصها، وإجراءات الحصول عليها وتسليمها من خلال الفروع الموالية.

الفرع الأول

مفهوم شهادة التعمير

سنتناول مفهوم شهادة التعمير في نقطتين الأولى نقف على التعريف الفقهي والثانية على التعريف القانوني.

أ/ **التعرّف الفقهي لشهادة التعمير:** لقد تعددت التعريفات الفقهية لشهادة التعمير إلا أنها كلها تقترب من بعضها وتصب في في معنى واحد بالرغم من اختلاف المصطلحات، حيث عرفها البعض على أنها: "وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه، تعين حقوق الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض[152].

كما عرفت أيضا على أنها: " تعتبر من الوثائق التي تضبط القابلية للتعمير، كما تسمح هذه الشهادة لصاحبها من التعرف على اهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء والتنظيم العمراني..."[153].

كما تعرف على أنها" وثيقة تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها توقعتها نزع الملكية من أجل المنفعة العامة[154].

---

[152] – شعلال سهام، وعطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 29/90، مذكرة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة أكلى محند أولحاج – البويرة – السنة الجامعية 2017، ص 79 و80.

[153] - عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 586.

[154]– شعلال سهام، وعطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 29/90، مرجع سابق ، ص80

كما اعتبرها البعض أن وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض وتكون قبل الشروع في أي دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء [155].

ب/ التعرّف التشريعي لشهادة التعمير:

نصت المادة 51 من القانون 29/90 على أنه: " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"[156].

وعرفها المشرع الفرعي في المادة 1/2 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم والسالف بالذكر بأنها: " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوق في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية..." ، كما أشار المشرع الفرعي إلى جانب هذه الشهادة إلى بطاقة المعلومات التي يمكن لكل شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير[157].

ومنه فالمشرع الفرعي لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الرخصة بل جعلها اختيارية لذلك لم يرتب المشرع أي جزاء عن عدم الحصول عليها[158].

---

[155] – عميري أحمد،شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني،مجلة التعمير والبناء، العدد الأول مارس 2017، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص 128.

[156] - القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004 والمستدركة بالجريدة الرسمية العدد 71 لسنة 2004 ، وهو مرجع سالف الذكر.

[157] – المرسوم المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقد التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 المتضمن تحدد كيفيات تحضير عقد التعمير وتسليمها

[158] – شعلال سهام وعطاف نادية، مرجع سابق، ص 81.

الفرع الثانـي

خصائص شهادة التعميرومضمونها

سنتناول هذا الفرع في نقطتيين

أ/ **خصائص شهادة التعمير**: من خلال استقراء المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر يتبين أن شهادة التعمير تتميز بجملة من الخصائص تميزها عن غيرها من العقود العمرانية الأخرى من أهمها نذكر أنها:

1-وثيقة إدارية صادرة عن البلدية[159] تخضع لأحكام القانون العام في نظامها القانوني، ومنازعاتها يفصل فيها القضاء الإداري .

2-شهادة التعمير عبارة عن بطاقة معلومات تبين كافة الارتفاقات المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد تشييد البناء عليها.

3- شهادة المطابقة شهادة تبى على أساسها أحكام رخصة البناء إد تبين الأرض المسموح فيها البناء وكل ما يتعلق بها من الحقوق الأخرى التي يحددها معامل شغل الأراضي COS، ومعامل مساحة البناء على الأرض CES ، والارتفاع الأقصى ومواصفات أخرى.

4-تتميز أيضا بأنها إجراء إداري اختياري، وهو ما يفهم من عبارة " التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني" وعدم طلبها لا يرتب أي جزاء على خلاف باقي العقود الأخرى كرخصة البناء مثلا.

5- تمنح شهادة التعمير لصاحبها الحماية القانونية في حال استعمال الأرض، وتجنبه الاصطدام مع الجهات الإدارية في حالة البناء المخالف لتوجهات مخطط شغل

[159] – أنظر المادة 6/3 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.

الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويكون على يقين أن قواعد التخطيط المتعلقة بأرضه أو مشروعه لن تتغير في المستقبل أو الأشهر القادمة[160].

ب/ مضمون شهادة التعمير:

بما أن شهادة التعمير وثيقة توضيحية ذات طابع إعلامي فهي تتضمن ما يلي[161]:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.

لذلك يرى البعض أن شهادة التعمير لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك، لأنها مجرد إجراء شكلي ، إلا أنه يمكن القول أن شهادة التعمير من خلال تحديدها للارتفاقات المرتبطة بالقطعة الأرضية محل الشهادة، فإنها من الأهمية بما كان، إذ تجعل المعني بالبناء على دراية تامة بحقوقه، مما يجعله يتجنب الكثير من النزاعات القضائية المستقبلية.

وبالرجوع إلى المادة 2/4 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجدها تحدد مضمون شهادة التعمير ومنها:

– مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.– الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،– خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،– الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما:

---

[160] – بن عمور عائشة، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، موجهة لسنة الثانية ماستر تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة تسمسيلت، السنة الجامعية 2021/2020، ص42.

[161] – بن عمور عائشة، المرجع السابق، 43,

– ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.– تحركات القطعة الأرضية (إنزلاق، انهيار، انسحاب الوحل، رص، تمييع، تساقط...– القطع الأرضية المعرّضة للفيضانات،– الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

الفرع الثالـث

إجراءات منح شهادة التعمير

أوّل إجراء يجب القيام به، هو تقديم طلب بشأنها إلى الجهة الإدارية المختصة لدراسته، فقد اشترط المشرع الجزائري أن يقدم طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني وفق نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19 الذي يحدّد كيفيات تحضير عقود التعيمير وتسليمها، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية[162]:

– طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.– اسم مالك الأرض.– تصميما حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.– تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

وبعد إرفاق الطلب بالوثائق اللازمة واحتواءه على الموضوع وهو الحصول على شهادة التعمير، يودع في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلّم في اليوم ذاته.

أما المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15–19 الذي يحدّد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قضت بأن تبلغ شهادة التعمير خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويجب أن تبيّن شهادة التعمير وبطاقة المعلومات ما يأتي:

[162] - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

– مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.– الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،– خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،– الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما:

– ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.– تحركات القطعة الأرضية (إنزلاق، انهيار، انسحاب الوحل، رص، تمييع، تساقط...– القطع الأرضية المعرّضة للفيضانات،– الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

أما بشأن تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات فتسلم طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني)وتبلغان خلال **الخمسة عشر(15) يوما** وفق النموذج المرفق بهذا المرسوم.

وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي وهي مدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى ، في حين أصبحت في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي ، أما بطاقة المعلومات المستحدثة بموجب هذا المرسوم الجديد فتحدد مدة صلاحيتها **بثلاثة (03) أشهر طبقا لما تضمنته المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم.**

وفي حالة عدم اقتناع الطالب بالرد الذي يبلّغ له من قبل الإدارة، أو حالة سكوتها عن الرد خلال الآجال المطلوبة يمكنه أن يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل ويحدد أجل تسليم

الرخصة أو الرفض المسبب **بخمسة عشر(15) يوما**، كما يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالتعمير في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن ، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل **خمسة عشر(15) يوما** ابتداء من تاريخ إيداع الطعن،أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لكن المشرع لم يحدّد مواعيد وكيفية هذه الطعون وهو ما أشارت إليه المادة 6 من ذات المرسوم[163] السالف الذكر.

المطلب الثالث

رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة **من بين أهم وسائل الرقابة المسبقة على أشغال التهيئة والتعمير لما تضيفه من حماية للأراضي والممتلكات في الحدود المقررة قانونا**، إذ تعتبر ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، ولا يقل دورها عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني .ولذلك أخضع المشرع أشغالا معينة لوجوب استخراجها، وعلى هذا الأساس فأن حق البناء يرتبط أساسا بهذه الرخصة بموجب نص المادة 50 من القانون 29/90 المعدل والمتمم [164] والتي تنص على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ويخضع لرخصة ....أو التجزئة".... ، فإن وجودها إلزامي لكل عملية تجزئة لأثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها.

---

[163] – الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

[164] – الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

الفرع الأول

مفهوم رخصة التجزئة

وتعرّف رخصة التجزئة بأنها ذلك القرار الإداري الذي يشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة، تنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة.

كما **عرفها الفقه** بأنها عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع لملكية عقارية من أجل البناء عليها .

وعرفت أيضا بأنها وثيقة تفصح عن الرخص الممنوحة من قبل السلطات الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية إلى وحدتين أو أكثر وأيضا عرفت بأنها رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بناءات عليها.

مما سبق نخلص إلى أن رخصة التجزئة هي قرار إداري تمنحه الجهات الإدارية المختصة لصاحب الملكية العقارية المراد تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع من اجل القيام بعملية البناء عليها.

فهذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته الغير مبنية تمنح لطالبها سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا من السلطة المختصة بذلك وبالتالي ينجم عن رخصة التجزئة المتبوعة بشهادة تنفيذ الأشغال تغيير في طبيعة قطعة الأرض التي كانت عبارة عن وحدة عقارية واحدة بأن تتحول إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر لكل منها حقوق بناء معينة،ارتفاقات،حدود،شكل ومساحة.

كما وورد تعريف للتجزئة في القانون رقم 15/08على أنها القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير[165].

[165] – المادة 08 / 02 - من القانون رقم 15/08 ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، لسنة2008

كما تجدر الإشار إلى أن المشرع وحّد بين رخصة التجزئة ورخصة البناء في كثير من الإجراءات والأحكام واشترط المشرع رخصة التجزئة من خلال المادة 57 من القانون رقم المعدل والمتمم[166] 90/29 وكذا المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم[167]، وذلك لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

كما يثار لبسا بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، وعليه يكمن الفرق بينهما في أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة، ومبنيا في حالة شهادة التقسيم .على اعتبار أن المشرع في الواقع نص على أن رخصة التجزئة تتعلق بتقسيم الأراضي غير المبنية، وهو وجه الاختلاف الأهم بينها وبين شهادة التقسيم التي تخص تقسيم أرض مبنية، ولا أهمية لعدد القطع في كل منها طبقا للمادة 33 من المرسوم التنفيذي [168]19/15 المعدل والمتمم، التي تنص على....:شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد مالك أو موكله تجزئة الأراضي العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية ولا تطلب في العقارات الفلاحية.

ومن خلال ما سبق يلاحظ أن المشرع الجزائري ربط الاستعمال بتشييد بناية باعتباره حق في البناء بمنح رخصة التجزئة ، فبمفهوم المخالفة لا يمكن البناء وتشييد البناية على قطع أرضية إلا بعد الحصول على تجزئة للملكية العقارية المراد التشييد عليها أو المعدة للبناء عليها ، ولم يحدد المشرع نوع أو الغرض من البناء هل هو سكني أو تجاري أو صناعي... إلخ.

---

[166] – من القانون رقم 29 / 90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 والمتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر.

[167] – والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 بتاريخ2015/2/12.

[168] - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015

ولم يعرف المشرع الفرنسي رخصة التجزئة وإنما حدد فقط ما المقصود بالتجزئة بأنها " :تقسيم الملكية إلى عدة قطع بغرض البناء عليها"، و من هنا أشار المشرع الفرنسي لمفهوم التجزئة دون ذكر الرخصة المتعلقة بها، وذلك لأن التجزئة اعتبرت منذ زمن بعيد أنها عملية ذات طابع خاص إذ يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة لأنها من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليها في القانون المدني ، غير أنه ابتداء من القرن العشرين أعتبرت التجزئة عملية تهم الجماعات المحلية ولذلك صدر قانون 1919/03/14 .يوجب ضرورة الحصول على ترخيص إداري لكل عملية تجزئة

ومنه يتبين من خلال هذه التعاريف أن المشرع ربط منح رخصة التجزئة بتشييد بناية ومن هذا المنطلق وبمفهوم المخالفة فإن القطع التي لا يمكن أن تستعمل لتشييد بناية لا يمنح بشأنها قرار رخصة التجزئة.

وإن كان المشرع في هذا الشأن لم يحدد بدقة طبيعة البناية المشيدة، أو البناء الذي تمنح على أساسه رخصة التجزئة، سواء كان للسكن أو ممارسة النشاط التجاري أو الصناعي، فإن هذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته غير المبنية ،على أن تكون موافقة لمخطط شغل الأراضي، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير، لذلك منع المشرع تسليم رخصة التجزئة إذا كانت مخالفة لأدوات التعمير، حماية للمصلحة العمرانية العامة، ولا يجوز للإدارة مخالفة هذا المنع لأنه من النظام العام.

وبمعني أخر فالأصل أنّ لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر الترخيص له بتقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها ومع هذا فإنّ المشرع وحماية للمصلحة العامة العمرانية فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن

الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك **والامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا من النظام العام** أي لا يجوز للإدارة

مخالفته وليس لها أية سلطة تقديرية ويعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرارا معينا يمكن الطعن فيه لمخالفة.

كما يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول.

الفرع الثاني

أهمية رخصة التجزئة في عملية البناء

إن الهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية إلى عدة قطع وأجزاء لغرض إقامة البناء عليها مهما كان نوعه سكني أو تجاري أو صناعي فهي إجبارية للأراضي العمرانية بخلاف الأراضي الفلاحية التي تكفي الحصول فيها على شهادة تقسيم من المصالح الفلاحية.

فرخصة التجزئة تهدف لتحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين:

- **مادي** : يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحاتها.
- **قانوني** : زوال الوحدة العقارية وإنشاء وحدتين أو أكثر .

وتبرز أهمية رخصة التجزئة أيضا من خلال نص المادة 02 والمادة 03 من قانون 15/08[169] التي منعت إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ومنعت المادة 04 من نفس القانون تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنته فيها أشغال التهيئة والشبكات المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

---

[169] –القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، والذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.

كما **تبرز أهمية رخصة التجزئة باعتبارها تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشىء وحدات عقارية جديدة،** حيث ألزم المشرع ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية الكائنة بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة فالقرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية، أما التجزئة الفعلية

للوحدات العقارية الجديدة فهو متوقف على إنجاز التجزئة خلال ثلاث سنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة إذا تعلق الأمر ببيع أو إيجار قطعة أرضية في التجزئة ، و يجب أن تسلم السلطة مصدرة الرخصة شهادة تنفيذ الأشغال عند الانتهاء من أشغال التجزئة.

الفرع الثالث

نطاق تطبيق رخصة التجزئة

بخلاف النطاق الزماني والمكاني والشخصي الذي حدده القانون لرخصة البناء فإن رخصة التجزئة تلزم في كل تقسيم لوحدة عقارية إلى عدة أجزاء ووحدات عقارية مهما كان موقعها، ولكن يجب أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناء أي أن رخصة البناء أساسية في تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء عليها.

وعليه فإنّ رخصة التجزئة تفرض في كل تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها غير أن نطاقها قيّد ب:

– إلزامية رفض رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابق لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك

– يمكن أن تقدر عدم منح رخصة التجزئة في غياب مخطط شغل الأراضي إذا كانت الأراضي المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو توجهات القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

كما أورد استثناء للتجزئات التي لا تتطلب معها رخصة طبقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي[170] 19/15 التي تخص الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعًا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات والمؤسسات.

الفرع الرابع

الجهة المختصة وإجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري

أولا: طلب الحصول على رخصة التجزئة

التجزئة ليست مجرد عملية تقسيم لقطعة أو مجموعة أرض بل تتطلب إجراءات وشروط ينبغي للمستفيد منها أن يقوم بها حسب المادة 58 من قانون 29/90 حيث يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة لتقوم بدراسته والتحقيق وتصدر قرارها في المواعيد القانونية، فنصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليها ويجب أن يدعم المعني بطلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر 58/75 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، هذا بخلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء الذي توسع في منحها مما يثور التساؤل في هذا الشأن عن عدم إدراج الحائز حسب المادة 43 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري[171] بخلاف المشرع الفرنسي الذي خول هذا الحق لكل شخص يثبت أنه شاغل دائم لقطعة الأرض[172].

---

[170] - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015

[171] – الجريدة الرسمية العدد 48 لسنة 1990.

[172] – عزري الزين، مرجع سابق، ص50.

ومنه فعلى المالك ليثبت صفته أن يقدم نسخة من عقد الملكية مثل عقد هبة أو عقد شهرة أو دفتر عقاري وغيره .

وإذا تعذر على المالك استخراج رخصة التجزئة يمكنه أن يوكل غيره لاستخراجها طبقا لأحكام عقد الوكالة بموجب المادة 571 وما يليها من القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معينا من الوكالة لأن النص جاء عاما فيجوز أن .تكون الوكالة عامة أو خاصة.

ويرفق الطلب بملف تقني يحتوي عل الوثائق التالية:

أ/ تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو1/5000 يشتمل على الوجهة والهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

ب/التصاميم الترشيدية والتي تشمل على البيانات الآتية: يعد على سلم 1/200 أو 1/500 يحدد القطعة الأرضية ومساحتها ومنحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائص التقنية ونقاط وصل شبكة الطرق، تحديد القطعة الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف الصحي وشبكة توزيع الكهرباء والغاز والهاتف والإنارة العمومية، وتحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة، موقع البيانات المبرمجة وطبيعتها.

ج/ مذكرة توضيح والمتعلقة تشمل البيانات الخاصة بقائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها، الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها، ودراسة مدى التأثير على المحيط.

ح/ برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر انجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكلفتها وتوضيح مراحل الانجاز وآجال ذلك.

خ/ وكذا دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، ولابد أن يوضح هذا الدفتر تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

يلاحظ من خلال هذه المادة أن هذه الوثائق التقنية الملزمة في طلب رخصة التجزئة راعى فيها المشرع الجزائري مدى مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير، لما للرخصة من أهمية في عملية البناء بعد تجزئة القطعة الأرضية ، وتأكد ذلك بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي[173] 19/15 المعدل والمتمم المتعلقة بوثائق طلب رخصة البناء والتي تؤكد على أن تقدم مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر وهي أساسية في ملف طلب رخصة البناء.

يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي طبقا للمادة 9 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي[174] 19/15.

ثانيا: السلطة المختصة بإصدار قرار التجزئة

بالنسبة للجهة المخولة قانونا بإصدار رخصة التجزئة فإن المشرع جعل اختصاص منحها ثلاثي الأطراف مثلما هو الحال في رخصة البناء.

حيث نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم 20/ 342على أنه ": تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها يكون تسليم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن الوالي المنتدب. "، وعليه يختص بمنح رخصة التجزئة الجهات المختصة قانونا بإصداره وهي

1/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:طبقا لنص المادة 65 من قانون29/90 المعدل والمتمم فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة

[173] - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

[174] - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع موافاة الوالي بنسخة من الرخصة **وفي حالة غياب مخطط شغل**

الأراضي يتصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي،

– كما حددت المادتان 14 من المرسوم التنفيذي19/15المعدل والمتمم اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وبصفته ممثلا للولاية.

1- كما نصت المادة 95 من قانون البلدية 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 [175] أيضا على اختصاصه في منح رخصة التجزئة حسب الشروط

والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

2/ اختصاص الوالي:يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات الآتية طبقا لنص المادة3/15 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي[176] 342/20 السالف الذكر:

– المشاريع ذات الأهمية المحلية.

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

– للمشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

وفي الولايات المنتدبة التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها يكون تسلم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي المنتدب بالنسبة:

– المشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

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

– للمشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

3/اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

[175] – الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 2011.

[176] – الجريدة الرسمية 71 لسنة 2020.

–تنص المادة 67 من قانون 29/90 المعدل والمتمم على ما يأتي":تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية."

وهذا لم يتضمنه المرسوم التنفيذي 342/20 السالف الذكر بعد تعديله للمرسوم التنفيذي 19/15 الذي تناول اختصاص الوزير في هذه المسألة.

ثالثا : إجراءات منح رخصة التجزئة:

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للبلدية نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف،حيث يتم التحقيق في هذا الملف.

أما إذا كان يتصرف بصفته ممثلا للدولة فعليه أن يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي(مديرية التعمير والبناء) لإبداء رأيها بالموافقة ذلك **في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.**

يجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول الانعكاسات التي يمكن أن تنتج عن إنجاز الأراضي المجزأة.

أما إذا كان تحضير رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تحضير الطلب يكون من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية، على هذه الأخيرة أن ترسل أربع نسخ مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة.

رابعا: قرار التجزئة بالقبول أو الرفض

يكون قرار رخصة التجزئة إما بالقبول أو الرفض أو تأجيل البت فيه.

1/ قبول طلب رخصة التجزئة :إذا كان طلب رخصة التجزئة موافقا للشروط المحددة قانونا بموجب المادتين 2 و 3 من المرسوم 175/91 المتعلقة بعدم المساس بالسلامة والأمن العمومي وعدم تعرض الأرض للأخطار الطبيعية في حالة غياب أدوات التعمير ، فإنه سيحظى بقبول الجهات الإدارية المختصة لإصدار القرار، و يجب أيضا احترام كل من الشروط الآتية:

2- يجب على صاحب طلب الرخصة إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال خاصة من حيث إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف،واحترام مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه طبقا للمادة 19 من المرسوم 19/15المعدل والمتمم .

3- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية أي نشاطات داخل الأراضي المجزأة لتسهيل الحياة فيها مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية لفعل انجاز مشروع الأرض المجزأة.

– .تعديل أو إلغاء دفتر الشروط عندما يكون مخالف لطابع الأرض المجزأة .

ونصت المادة 9 من المرسوم التنفيذي[177] 19/15 المعدل والمتمم على القرار المتضمن رخصة التجزئة يحدد في مضمونه الأحكام التي يتكفل بها صاحب الطلب والإجراءات والارتفاقات ذات المنفعة العامة التي تطبق على التجزئة وكذا آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.

يرسل القرار ونسخة من الملف إلى صاحب الرخصة ، ونسخة إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، ونسخة ثالثة توضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود قطعة الأرض المجزأة ، وتحتفظ نسخة من الملف لدى أرشيف الولاية.

[177] - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

أما النسخة الخامسة تحتفظ بها الجهة مصدرة الرخصة والتي تلتزم بإشهار رخصة التجزئة لدى مصالح الشهر العقاري على نفقة صاحب الرخصة خلال أجل شهر من تاريخ إبلاغه بها ، وتكون رخصة التجزئة مرفقة مع مخطط التجزئة المؤشر عليه من مصلحة التعمير واستمارة تتضمن قائمة الأجزاء وأرقامها ومساحاتها إضافة إلى دفتر الشروط، أ ما إذا كانت أجزاء القطعة الأرضية في بلدية ممسوحة طبقا للمادة 78 من المرسوم 63/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام[178] المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم **بالمرسوم** 80-210 **المؤرخ** في 13/09/1980 و **المرسوم** التنفيذي 93-123 **المؤرخ** في 19/05/1993 [179]لابد من تقديم وثيقة القياس الممثلة لمخطط التجزئة يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بالأرض المجزأة التي تم منح الترخيص بشأنها قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي بقرار من الوالي المختص بعد استشارة المجلس الشعبي الولائي وإجراء تحقيق عمومي الذي يتوجب نشره طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذ 19/15 المعدل والمتمم.

نصت المادة 30 من المرسوم السالف الذكر على أنه إذا لم يشرع صاحب رخصة التجزئة في أشغال **التهيئة خلال ثلاث سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار** يصبح منقضيا، و تعتبر رخصة التجزئة لاغية إذا لم تكتمل أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد في القرار والذي يجب أن لا يتجاوز ثلاث سنوات ، خلاف ذلك فإن المشرع الفرنسي حددها بمدة 10 سنوات.

غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال الممنوحة والمقررة لانجاز ذلك في ما سبق تطبق أشغال المرحلة الأولى ، وتضاف إلى هذه **الآجال ثلاث سنوات إضافية** قصد انجاز أشغال المراحل الأخرى.

ويخول القرار المتضمن رخصة التجزئة لصاحبه الحق في التجزئة دون التصريح له بالوجود الفعلي للوحدات العقارية الجديدة عن عملية التقسيم ، ويبقى الوجود المادي لهذه

---

[178] – الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976.

[179] – الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 93

الوحدات مرتبطا بانجاز أشغال التهيئة في أجل ثلاث سنوات وإلا سقطت رخصة التجزئة إذا لم تنجز الأشغال ، وهذا حتى يتم التأكد من قيام طالب الرخصة بالتجزئة الفعلية لعقاره وبالتالي بسط الرقابة على استغلال وانتقال ملكية العقار المجزأ الذي أصبح يشكل وحدة عقارية منفصلة عن الوحدة الأصلية وبانتهاء أشغال النفع والتهيئة بناء على رخصة التجزئة خلال الأجل المحدد لها، للمستفيد أن يطلب الحصول على شهادة النفع والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص التي تثبت مطابقة الأشغال للرخصة

2/ رفض وتأجيل البت في قرار رخصة التجزئة

حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم **حالة رفض** الجهة الإدارية المختصة منح رخصة التجزئة إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي POS المصادق عليه **ويكون الرفض وجوبيا، وتكون للإدارة السلطة التقديرية في الرفض بصيغة جوازية** إذا كانت التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU في حالة غياب مخطط شغل الأراضي POS .

وإذا كانت أدوات التعمير في طور الإعداد يكون للإدارة وفق سلطاتها أن تأجل منح رخصة التجزئة **خلال مدة سنة** طبقا لنص المادة18 من المرسوم التنفيذي[180] 19/15 المعدل والمتمم يتم الفصل فيه طبقا لأحكام المادة 64 من القانون 29/90 المعدل المتمم بالقانون 05/04 السالف الذكر.

المطلب الرابع

رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم كذلك وسيلة قانونية في مجال التهيئة والتعمير وهي إحدى أدوات الرقابة اللاحقة ومنه فإذا كانت رخصة البناء والتجزئة تساهم في إحداث بناء جديد فإن على

[180] - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

خلاف ذلك ، فإن رخصة الهدم التي استحدثت بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 و تناولها المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد من 70 إلى 85 مع مرعاة تعديل المادة 82 بموجب المرسوم التنفيذي 342/20 السالف الذكر، حيث اشترطها المشرع الجزائري في كل عملية هدم لبناية قائمة أو آيلة للسقوط، لأنها تشكل خطرا على الأفراد والممتلكات ، ورغم ذلك فإن المشرع لم يترك للأفراد حرية مباشرة في إنجاز عملية الهدم بل قيدهم بالحصول على رخصة إدارية تراعي الشروط التقنية والهندسية وتحد من مخاطر الهدم [181] بالنسبة للمواطنين أو البنايات القريبة واللصيقة بها.

وعليه سأتناول دراستها من خلال تحديد مفهومها في نقطة أولى، ثم تحديد إجراءات تسليمها في نقطة ثانية.

الفرع الأول

مفهوم رخصة الهدم ونطاقها

أولا: تعريف رخصة الهدم:

تعتبر رخصة الهدم أحد أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم كلّي أو جزئي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة، ولاسيما عندما تكون واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة، كأن يقع البناء المراد هدمه في موقع دو أهمية إستراتيجية كوقوعه في وسط المدنية بحي تجاري مثلا فهدم البناء يكون له أثر إيجابي في القيمة التجارية للعقار بالنسبة لطالب الهدم[182].

---

[181] – الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص4

[182] – سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومه ، الجزائر ، 2002 ، ص 223.

وأمام غياب التعريف التشريعي لرخصة الهدم، فقد تعددت التعريفات الفقيه والاجتهادات سعيا إلى تحديد تعريف دقيق لها، حيث تم تعريفها بأنها:" القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف[183] ".

وعرفت أيضا بأنها ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال[184] .

وعليه فإن رخصة الهدم قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير معد للاستعمال أو أنه آيل للسقوط ، وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على عملية الإزالة للجزء أو كل من البناية وتفكيكها متى كانت هاته البناية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطرا على الأفراد والبنايات المجاورة.

ورخصة الهدم بهذا المفهوم تختلف عن قرار الهدم وهو عبارة عن قرار إداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة بناء على محاضر المخالفات المحددة قانونا، والتي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء طبقا لما نصت عليه المادة 76 مكرر 3 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.[185]

ثانيا:نطاق تطبيق وأهمية رخصة الهدم

وإذا كان الأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم متى شاءوا، دون اللجوء إلى طلب ترخيص، فإنه وكاستثناء تكون رخصة الهدم إلزامية متى كان البناء واقعا ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، على اعتبار أن تهديم البناية من شأنه أن يمس

---

[183] – الزين عزري، مرجع سابق، ص 57.

[184] – عايدة دريم، مرجع سابق، ص 89.

[185] - حوحو رمزي ، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري مجلة المفكر ، العدد الرابع ، لسنة 2000 صادرة عن جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 227.

بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها ولذلك كان الحصول على رخصة الهدم تمكينا للإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات.[186]

وبناءً على نص المادة 60 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ، ونص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلية أو جزئية بدون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون البناية المرد هدمها تقع في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية، أو عندما تكون البنايات الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة وهكذا يكون المشرع قد حدد نطاق تطبيق رخصة الهدم أي لم يجعلها ضرورية في كل عملية هدم كما هو الحال بالنسبة للمشرع الفرنسي طبقا لأحكام المادة 1/430 من قانون التعمير الفرنسي، باعتبار أن الأصل هو حرية الأفراد في قيامهم بعملية هدم بناياتهم مطلقا متى شاءوا بينما الاستثناء هو الحصول على رخصة الهدم في الحالات المنصوص عليها.

وعليه من خلال هذه المادتين يتبين أن المشرع الجزائري حدد نطاق رخصة الهدم في:

– ما إذا كان البناء المراد هدمه واقعا ضمن الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، لأن من شأنه المساس بالمصنفات التي يفرض المشرع احترامها في إطار تنفيذ إستراتيجية التعمير في الجزائر.

– أو إذا كانت البناية المراد هدمها تشكل سندا للبنايات المجاورة، وُاشترطت الرخصة حتى تتمكن السلطة المختصة من الموازنة بين المصالح تجسيدا للمبادئ القانونية.

– خاصة عدم التعسف في استعمال الحق وتجنب مضار الجوار.....إلخ[187]

---

[186] - غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، جامعة، قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012، ص 105.

[187] – عايدة دريم، مرجع سابق، ص 90.

فرخصة الهدم لا تطبق في كل مكان بل نطاقها محدد ضمن البنايات المجاورة لمكان الهدم أو إذا كان البناء محل الهدم واقعا ضمن التراث الطبيعي و الثقافي.

الفرع الثاني

إجراءات منح رخصة الهدم

من أجل الحصول على رخصة الهدم حدد المشرع الجزائري في نص المادة 61 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ، و أيضا المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم على شروط في صفة طالب رخصة الهدم وشروط تتعلق بالبناء محل الهدم وهي وثائق تقنية تؤكد انسجام الطلب مع قواعد العمران.

أولا: طلب الحصول على رخصة الهدم:

نصت المادة 61 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بأن يودع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي ولا تختلف إجراءات منح رخصة الهدم عن إجراءات منح رخصة البناء.

فهي تبدأ بإيداع طلب موقع من طرفه مرفق بملف فيتم دراسته وتحضيره ليتوج بإصدار قرار رخصة الهدم إذا كان يتماش والتشريعات والتنظيمات العمرانية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص.

وعلى هذا الأساس فعلى طالب رخصة الهدم أن يحمل الصفة القانونية و التي يتم إثباتها عن طريق تقديم سند الملكية أو شهادة حيازة إذا كان مالكا للعقار طبقا لأحكام القانون 25/90، أو توكيل من المالك إلى الوكيل لاستخراج الرخصة طبقا لأحكام القانون المدني 58/75 المعدل والمتمم فيما يخص الوكالة كما يمكن للهيئة العمومية المخصصة أن تقدم طلب للحصول على رخصة الهدم وعليها أن تقدم العقد الإداري للتخصيص، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان الطال أو الموكل شخصا معنويا طبقا لما نصت عليه المادة 72

من المرسوم التنفيذي[188] 19/15 المعدل والمتمم، ومنه يتضح أن المادة حددت صفة طالب رخصة الهدم وأقصرتها على ثلاثة أشخاص وهما المالك والوكيل والهيئة العمومية المخصصة لها البناية.

أما فيما يخص الوثائق الإدارية والتقنية للحصول على رخصة الهدم نصت عليها المادة 4/72 من المرسوم التنفيذي 19/15 وتتمثل في:

1- تصميم للموقع يعد على 1/5000سلم أو 1/2000

2- مخطط للكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم.

3- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

4- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

5- مخطط مراحل الهدم وآجالها.

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

7- التخصيص المحتمل للمكان بعد الشغور.

وهذه الوثائق التقنية يتوجب أن يعدها ويؤشر عليها المهندس المعماري والمهندس مدني طبقا لما نصت عليه المادة 72 من ذات المرسوم.

ثانيا سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة الهدم

أ/ فيما يخص تلقي الملف ودراسته

[188] – الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

طبقا لما نصت عليه المادة 73 من المرسوم لتنفيذي[189] 19/15 المعدل والمتمم وأكدته المادة 95 من قانون البلدية[190] 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 بأن طلب رخصة الهدم والملف المرفق به يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية في ثلاثة نسخ، حيث يتم تسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نفس اليوم.

ويحدد أجل التحضير بشهر واحد، يبدأ حسابه من تاريخ إيداع ملف الطلب، حيث تَجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير طلب الملف المقدم، الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج ليستشاروا في الشباك الوحيد طبقا لما نصت عليه المادة 74 من المرسوم التنفيذي ذاته، ويجب عليهم إبداء رأيهم خلال أجل 15 خمسة عشر يوما من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ويجب أن يكون معللا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة وتعيد الملف مرفقا برأيها طبقا لما نصت عليه المادة 77 من ذات المرسوم .

ب – إصدار رخصة الهدم

1/ قرار منح رخصة الهدم

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمنح رخصة الهدم مادامت تتوفر على الشروط القانونية، كما عليه أن يبلغها إلى صاحب الطلب طبقا لما نصت عليه المادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم والمادة 68 من القانون[191] 29/90 المعدل والمتمم،وهذا الأخير لا يمكن أن يباشر أشغال الهدم إلاّ بعد إعداد تصريح بفتح الورشة طبق لما نصت عليه المادة 83 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

---

[189] - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

[190] - الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 2011.

[191] - الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

ونصت المادة 76 من المرسوم التنفيذي على حالة وحيدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم عندما تكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب انهيار المباني الآيلة للسقوط، كما قد يصدر رأيا مرفقا بتحفظات ولكن يجب أن يكون معللا طبقا لما نصت عليه المادة 79 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر خ مثل اشتراط توفير سكنات بديلة للمستأجرين ولم يمنح المشرع له سلطة تأجيل البت في الطلب بخلاف رخصة البناء والتجزئة.

2/ قرار رفض منح رخصة الهدم أو السكوت

يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بالرفض و يبلغه إلى صاحب الطلب، والذي يجب أن يكون معللا، فإذا لم يرضه الرد الذي تم تبلغه بت يمكنه أن يودع طعنا إداريا مقابل وصل استلام لدى الولاية، ويحدد في هذه الحالة أجل تسليم أو رفض المبرر بخمسة عشر يوما.

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، بعد انقضاء آجل خمسة عشر يوما التي تلي تاريخ الطعن، يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في آجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن ، كما يمكنه رفع دعوى الإلغاء للقرار الرفض في حالة عدم احترام مبدأ المشروعية طبقا لما نصت عليه المادة 82 الفقرة 3 و4 منها مع مراعاة التعديل الخاص بالمادة والذي تضمن الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون على مستوى هذه الأخيرة **(للإطلاع أكثر أرجع إلأى المرسوم وطالع المادة والتعديل بالتفصيل)**.

ثالثا: الآثار المترتبة على رخصة الهدم

الحق في مباشرة أشغال الهدم لا يتم إلا بعد تصريح بفتح الورشة طبقا لما نصت عليه المادة 83 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم.

حق الغير في الاعتراض على قرار الهدم من خلال عريضة مرفقة بالوثائق القانونية التي تبرر هذا الاعتراض وإلا كانت نهاية الرفض.

كما حدد المشرع الفرعي بموجب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم حالات إنقضاء رخصة الهدم وهي:[192]

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المطلب الخامس

شهادة المطابقة

يفرض القانون على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال وفي أجل محدد التقدم لاستصدار شهادة المطابقة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الآجال المتوقعة لنهاية الأشغال.

الفرع الأول

مفهوم شهادة المطابقة

إن الحصول على رخصة البناء لا يعد نهاية المطاف بالنسبة للمعني بها بل هي بداية للعمل المنشود، حيث ينبغي عليه الشروع في تشيد البناء خلال المدة والآجال القاني المحدد لذلك، وبعد انتهائه من عملية البناء لا يمكنه الاستفادة من المبنى إلا بعد الحصول على شهادة

[192] – الجريدة الرسمية 71 لسنة 2020.

المطابقة، والتي تعتبر بمثابة قرار إداري يتضمن الإقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجزه المعني من أعمال البناء[193]

وبمعنى أخر هي تلك الوثيقة الإدارية في رسم شهادة تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة الرخصة والمستفيد منها تشهد فيه الإدارة بموجب سلطتها الرقابية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء وإلزامه بالمواصفات التي يتضمنها قرار الترخيص[194]، وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة على أن يراعى في ذلك الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطيرة المضر بالبيئة والصحة، ومنها المنشآت المصنفة[195] التي تنطوي إقامتها وتشغيلها على مخاطر الإضرار بالبيئة والجوار ويحتاج استغلالها وتشغيلها لاستصدار رخص أخرى إلى جانب رخصة التشييد كبناء المصانع والمنشآت الرياضية ورخصة المطابقة هي بمثابة قرار كاشف لحقوق البناء أو الأشغال المرتبطة بالبناء والتهيئة المقامة لأنها تكشف عن وضع موجود وحدود مرخص بها قانونا من قبل الإدارة وذلك يمكنها من ممارستها لرقابتها اللاحقة ومعاينة أية مخالفة[196] .

---

[193] – عمر حمدي باشا مرجع سابق ، ص103

[194] – عبد الرحمن عزاوي، الإجراءات والمواعيد في مادة المنازعات العمران (حالة شهادة المطابقة) مجلة العلوم الإدارية، العدد 4 لسنة 2008، جامعة سيدي بلعباس، ص 156.

[195] – عبد الرحمن عزاوي، النظام القانوني لإقامة المنشآت المصنفة من أجل حماية البيئة (دراسة مقارنة)، عالم الكتاب، المكتبة القانونية، 2003، ص 50

[196] – عبد الرحمن عزاوي، الإجراءات والمواعيد في مادة المنازعات العمران، مرجع سابق، ص156.

الفرع الثاني

شروط و إجراءات منح شهادة المطابقة

أولا: الصفة طلب الحصول على شهادة المطابقة: يتمتع كل مستفيد من رخصة البناء بالصفة لاستصدار شهادة المطابقة حين الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها أي المالك والحائز، المستأجر المرخص له، صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة فالصفة في استصدار شهادة البناء مرتبطة ارتباطا وثيقا بالصفة في استصدار رخصة البناء.

ثانيا: الجهة المختصة في إصدار رخصة المطابقة

أ/ تلقي الملف وإجراءات دراسته قبل منح الشهادة

يلزم القانون المستفيد من رخصة البناء خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحا يعد في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الشغال بالنسبة للبنايات ذات الطابع والاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو المستقبلة للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وتخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء في إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها يتم التحقيق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس الشعبي البلدي والمصالح المعنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة لتجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء منه خلال 15 يوما بعد إيداع التصريح، ليرسل إشعارا بالمرور يخطر المعني بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 8 أيام على الأقل، ويعد محضر جميع

الملاحظات يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على المحضر في نفس اليوم[197].

ب/ إصدار قرار شهادة المطابقة أو رفض منحه

يبقى قرار منح المطابقة أو رفضه متوقفا على محضر اللجنة المختصة بالمعاينة

1/ قرار منح شهادة المطابقة:

بناء على محضر لجنة المعاينة الإيجابي والذي يرسل لرئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف ممثليه في هذه اللجنة في غضون 8 أيام ابتداء من تاريخ المصادقة عليه والذي يقر بمطابقة المنشآت أو البنايات التي انتهت بها الأشغال لرخصة البناء وما تضمنته يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي للمستفيد طالبها شهادة المطابقة.

2/ قرار رفض تسليم شهادة المطابقة:

في حال إذا ما أظهر محضر الجرد أن الأشغال غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ طالب شهادة المطابقة بعدم إمكانية تسليمها له، بحيث يبقى إلزاميا على عاتق المعني أن يجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها إلى جانب ذلك يذكره بالعقوبات المنصوص عليها بموجب أحكام قانون 29/90 المعدل والمتمم ويمنح له أجل ثلاثة 3 أشهر للقيام بتحقيق مطابقة الأشغال المنجزة وبعد انقضاء الأجل وحسب ما آلت إليه عملية الرقابة بعد انتهاء الأجل فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي إما يسلم له الشهادة المطابقة أو رفض تسليمه له، وفي الحالة الأخيرة يملك المعني حق الطعن الإداري أو القضائي طبقا لما نص عليه المادة 69 المرسوم التنفيذي 19/15 المعدلة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي[198] 342/20 ، إذ يمكن للمعني

[197] – أنظر المادة 66 و67 من القانون 19/15 المعدل والمتمم.

[198] - الجريدة الرسمية 71 لسنة 2020.

صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبلغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدي الولاية ، وفي حالة الولايات النتي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن الطعن يكون أمام هذه الأخيرة.

3/ أما في حالة السكوت: فقد نص المشرع عليها في الماد 69 المعدلة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 342/20 واعتبرها بمثابة قرارا ضمنيا ، حيث خول للمعني الحق في الطعن الإداري أو القضائي أيضا.

الفرع الثالث

آثار إصدار شهادة المطابقة:

تسليم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة مطابقة البناء للتصاميم والوثائق المقدمة في الملف وأيضا مطابقة البناء للقوانين و التنظيمات المعمول في مجال العمران حق السكن إذا ما كان البناء المنجز مسكنا باعتبار هنا أن شهادة المطابقة هي بمثابة رخصة للسكن.

كما تعتبر أيضا بمثابة ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو التجارة أو الصناعة مع وجوب مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة باستغلال المؤسسات المصنفة ذات التأثيرات الخطيرة على الصحة والبيئة وعناصرها المختلفة.

المطلب السادس

شهادة التقسيم

يمنح القانون لكل مالك عقار مبني يستوفي الشروط القانونية المطلوبة أن يطلب شهادة التقسيم إذا ما أراد تقسيم ملكيتها العقارية إلى قسمين أو أكثر.

الفرع الأول

مفهوم شهادة التقسيم

لم يتناول المشرع تعريف هذه الشهادة ولكنه أشار إليها في المادة 59 من القانون 29/90 المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة والتعمير على أن " تسلم لمالك العقار المبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو إلى عدة أقسام". كما أوضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم طبيعتها.

فقد عرفت على أنها "وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"[199].

وبنفس السياق تعرف على أنها وثيقة عمرانية تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية[200].

كما تعرف أيضا على أنها قرار إداري يرخص لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعيا وتنظيميا بتقسيمه إلى أكثر من عقار مستقلا كل منهما بحقوقه.

وعرفت أيضا بأنها :" رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية "[201] .

ونخلص إلى تعريفها بأنها وثيقة تصدر عن جهات إدارية مختصة تخول لمالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام عقارية.

ومنه، فشهادة التقسيم تخص فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة (غير مبنية) وهي تختلف عن رخصة التجزئة فهذه الأخيرة لازمة في عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي الشاغرة[202] .

---

[199] –منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، مرجع سابق، ص 68.

[200] الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق، ص68.

[201] – عايدة ديرم ،مرجع سابق، ص101.

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة أو شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط المطلوبة في رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا قد عدة للبناء سابقا على وثائق رسمية (رخصة البناء شهادة التعمير) وإنما يكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة فقط بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء و التعمير.

الفرع الثاني

إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم

تحضر شهادة القسمة وتسلم حسب نفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء[203].

أولا : بالنسبة لصفة وطلب شهادة التقسيم

فالطلب يقدم من المالك صاحب العقار المبني أو موكله ويكون الطلب موقع عليه حسب ما نصت المادتين 34 و 35 من المرسوم التنفيذي 19/15، على أن يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية إذا كان مالكا أو توكيلا في حالة الوكالة طبقا لأحكام الوكالة في القانون المدني، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا ويرفق الطلب بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ويشتمل على وثائق مؤشرا عليها من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي وتتمثل هذه الوثائق:

أ/ تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع

ب/ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 والتي تشمل البيانات التالية:حدود القطعة الأرضية ومساحتها ، مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض، بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم

---

[202] – عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتورة في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007/2006، ص 635

[203] - منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، مرجع سابق، ص 69

القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك ، اقتراح تقسيم المساحة الأرضية ، تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

ثانيا: تلقي الملف وإجراءات دراسته قبل منح الشهادة

أ/ تلقي الملف ودراسته

نصت المادة 36 و37 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم على أنه يرسل طلب شهادة التقسيم مرفقا مع الوثائق اللازمة في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود القطعة الأرضية المراد تقسيمها، ويسجل تاريخ إيداع الطلب لحساب المواعيد القانونية في مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من أن الوثائق المقدمة مطابقة لتشكيل الملف حسب أحكام القانون، وعليه، يتم تحضير طلب شهادة تقسيم بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء كما وسبق وأن بيننا في نقطة سابقة.

ب/ **إصدار قرار شهادة التقسيم أو رفض منحه**

1/ **قرار منح شهادة التقسيم**

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار شهادة التقسيم ويبلغ إلى المعني خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب حسب ما نصت عليه المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدلة والمتمم حيث يتم نشر شهادة التقسيم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا للتشريع المعمول به.

2/ **قرار رفض منح شهادة التقسيم**

إذا كان ملف الطلب لا يستجيب للشروط التشريعية والتنظيمية، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا إداريا برفض تسليم شهادة التقسيم فإن لم يقتنع المعني بالقرار يمكنه إيداع طعن لدى الولاية مقابل وصل ليتم البث فيه خلال 15 يوما وفي حالة عدم تلقيه الرد يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلف بالعمران وهي بدورها تأمر مصالح التعمير بالولاية بالرد

بالإيجاب أو الرفض المسبب خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن،كما يمكنه رفع دعوى قضائية لإلغاء القرار الصادر وهذا ما تضمنته المادة 40 من المرسوم التنفيذي[204] 342/20 وهو الأمر ذاته في الولايات التي تم فيها إحداث مقاطعات إدارية والتي يكون الطعن لديها.

3/ حالة السكوت :

في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد على الطلب خلال المدة المحددة للفصل في الطلب بإمكان المعني أن يقدم طعنا إداريا أو يرفع دعوى قضائية للطعن في القرار الضمني بالرفض بإتباع نفس إجراءات الرفض الصريح للقرار الإداري الصادر وهو ما تضمنته المادة 40 من المرسوم التنفيذي 342/20 السالف الذكر.

الفرع الثالث

آثار شهادة التقسيم

– نظرا لاعتبار أن شهادة التقسيم قرارا إداريا فهو لا يسري في مواجهة المعني به إلا من تاريخ تبليغه باعتباره قرارا فرديا.

– فإن لم ينجز المعني عملية تقسيم العقار المرد تقسيمه خلال هذه المدة أو الأجل المحدد في القرار فقد حقه ويتوجب عليه في هذه الحالة إعادة تقديم طلب هذه الرخصة بموجب ملف جديد.

– يصبح العقار محل التقسيم بعد إتمام العملية ينقسم إلى عقارين أو مجموعة عقارات حسب الطلب ويصح كل عقار مستقلا عن الأخر من حيث الملكية وبالتالي من حيث الحقوق اللصيقة به[205].

---

[204] – الجريدة الرسمية 71 لسنة 2020.

[205] – عيسى مهزول، صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، حسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 179.

الفرع الــرابع

التسوية وتحقيق المطابقة في ظل القانون 15/08

من بين الدوافع التي أدت بالمشرع لإصدار القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها[206] هي الفوضى التي شاهدتها الجزائر في مجال التعمير لاسيما في سنوات التسعينات والتي امتدت إلى وقتنا الحالي، وعلى إثر ذلك أصدر المشرع هذا القانون من أجل تسوية كل البنايات غير المشروعة والذي يرجعه الكثير إلى نتيجة تعقد الإجراءات فيما يخص منح رخص البناء وعدم الرد على العديد من الطلبات، إلى جانب ضعف الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية المعنية المختصة على الأشغال المنجزة بطريقة أو بأخرى وعلى رأسهم رؤساء المجالس البلدية، وكذا عدم مسايرة هذه الأشغال للوثيرة المتسارعة للنشاط في المجال العمراني والذي جعل انتشار البنايات غير المتممة المرخص لها وأيضا غير مرخص لها تتراكم على امتداد السنوات مما كان سبب في دفع المشرع إلى ضبط هذا الوضع الفوضوي من خلال سنه للقانون 15/08 في سبيل تسوية وضعيه هذه البنايات وتحقيق مطابقتها للتشريع.

أولا: الأحكام العامة للتسوية وتحقيق المطابقة

1/ بالنسبة للنطاق الموضوعي للتسوية وتحقيق المطابقة والذي يشتمل على الحالات التالية:

- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير متممة.
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنايات المتممة والتي لم يحصل أصحابها على رخصة البناء.
- البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل أصحابها على رخصة البناء.

[206] – الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.

وتجدر الإشارة طبقا للمادة المادة 14 من القانون 15/08 إلى أن النطاق الموضوعي للتسوية وتحقيق المطابقة يتعلق فقط بالبنايات التي انتهت بها الأشغال أو في طر الإتمام قبل نشر هذا القانون.

إلا أن هناك استثناءات واردة على هذا النطاق الموضوعي للتسوية، فخلاف للحالات التي سبق ذكرها لا يمكن أن تكون محل تسوية البنايات التالية :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء فيها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية والمنصوص عليها في التشريع المعمول به كتلك المتعلقة بمناطق التوسع السياحي، والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ، والمطارات، وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية، أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة، أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها[207].

2/ مآل البنايات الواردة المستثناة من النطاق الموضوعي لتحقيق المطابقة:

فيما يخص البنايات الواردة ضمن الاستثناء عن النطاق الموضوعي لتحقيق المطابقة تكون محل معاينة من طرف الأعوان المؤهلين لذلك قانونا، حيث أنه بعد المعاينة قد يصدر وبناء على محضر المعاينة المحرر من طرفهم (الأعوان) قرارا إداريا من صاحب الاختصاص وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي يقضي بهدم البناء الذي لا يمكن أن يحقق المطابقة، إذ تقع الأعباء المالية على عاتق المخالف طبق لما نصت عليه المادة 17 من القانون 15/08.

[207] – أنظر المادة 16 من القانون 15/08 السالف الذكر.

ثانيا: ملف وإجراءات التسوية وتحقيق المطابقة في ظل القانون15/08

من أجل الحصول على شهادة المطابقة والتسوية لابد إتباع الإجراءات القانونية مع تقديم ملف التسوية، بداية من التصريح إلى غاية صدور قرار اللجنة المختصة وهو ما سيتم التطرق إليه من خلال ما نص عليه القانون[208] 15/08 مع مراعاة التعديلات في قوانين المالية المتعاقبة، حيث يوجب القانون 15/08 في المادة 23 على ملاك البنايات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم، ضمن الشروط والأجال المحددة في هذا القانون، من أجل تحقيق مطابقة البنايات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية.

حيث تخضع البنايات السالفة الذكر سابقا في الأحكام العامة والمنصوص عليها في المواد 19،20،21، 22 للتسوية لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا لاستمارة.

وفي حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة[209].

وفي حالة عدم توقف صاحب البناية عن استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية يتعرض لعقوبات طبقا لما نص عليه قانون 15/08..

وفي حالة عدم الامتثال للالتزامات المنصوص في القانون 15/08، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن[210].

---

[208] - الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.

[209] –أنظر المادة 24 من القانون 15/08 السالف الذكر

أما فيما يخص مشتملات التصريح ومستلزماته الواجب ذكرها عند تحريره هي :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء.

أما فيما يخص الأحكام المتعلقة بالتصريح فهي كما يلي:

أ/يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون[211].

ب/ يجب أن يدون التصريح في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا يمنح وصل استلام المصرح[212] .

جـ/ يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البنايات على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح.

د/ يترتب على معاينة عدم المطابقة، في جميع الحالات، تحرير محضر عدم المطابقة[213].

ثم بعد ذلك يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 25 مع الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية[214].

---

[210] – أنظر المادة 85 من القانون 15/08 السالف الذكر

[211] – أنظر المادة 25 من القانون 15/08 السالف الذكر.

[212] – أنظر المادة 26 من ذات القانون .

[213] – أنظر المادة 27 من ذات القانون .

وبعدها تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلل في أجل خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

كما يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنايات غير المتممة، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها.

غير أنه، لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل، المدة الآتية :

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال السكني.
- اثني عشر (12) شهرا، بالسبة للبناية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.
- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي.
- أربعة وعشرين (24) شهرا، بالنسبة للبناية الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب هذا الأجال ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي[215].

وعلى إثر ذلك تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح، يحتوي على :

التصريح كما تقدم به المصرح.

- الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية،
- الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها،
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

---

[214] – أنظر المادة 28 من من ذات القانون .

[215] المادة 29 من ذات القانون .

يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

– يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 من القانون 15/08، في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير[216].

تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنايات، بمفهوم أحكام هذا القانون[217].

ومن ماهمها:

–أنها تكلف بالبث في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

1/ وللجنة الدائرة المؤهلة أن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها.

2/ يمكن لجنة الدائرة في إطار مهامها، أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها.

كما يجب أن تأخذ لجنة الدائرة بعين الاعتبار عند دراسة التصريح الأحكام المنصوص عليها في المادة 16 من القانون 15/08 وهي[218]:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء فيها.

---

[216] – المادة 31 من ذات القانون .

[217] – المادة 32 من ذات القانون .

[218] – أنظر المادة 34 من القانون 15/08 السالف الذكر

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية والمنصوص عليها في التشريع المعمول به كتلك المتعلقة بمناطق التوسع السياحي، والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية ، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع المواني، والمطارات، وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية، أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة، أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها

وعندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إعداد اما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة.

ففي هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة أعلاه والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

أما في حالة كان صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار[219].

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، وما لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 السالفة الذكر ، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 من القانون 15/08.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة.

[219] – أنظر المادة 36 من القانون 15/08 السالف الذكر

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية غير تامة الانجاز في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام الإنجاز.

كما يجب الإشارة إلى أنه لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم القانون 15/08مع مراعاة الشروط المحددة.

وفي إطار أحكام المادة 37 من ذات القانون ، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض طبقا لما تنص عليه المادة 18 من ذات القانون.

وعلى إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأملاك الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار، حسب الحالة[220]:

– إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة، يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

– وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البناية، تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90 – 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 .

كما لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة.

وفي هذه الحالة، يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعذار لصاحب البناء غير الشرعي، لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده، وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء، تسري أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90 – 29 المعدل والمتمم والسابق الذكر[221].

[220] – أنظر المادة 38 من القانون 15/08 السالف الذكر

أما في حالة ما إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة الأحكام ، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

- يجب أن يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأملاك الدولة.

- يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية.

كما توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل.

وفي هذه الحالة، وفي أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته، إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز،

وإذا لم يقم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في الأجل المحدد، تطبق عليه العقوبة المنصوص عليها في أحكام المادة 87 من ذات القانون.

وعلى لجنة الدائرة، أن تفصل في نهاية أعمالها باصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض[222].

وبعد ذلك ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

وعلى إثر ذلك يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح، حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة.

---

[221] – أنظر المادة 39 من القانون 15/08 السالف الذكر

[222] – أنظر المادة 41 من ذات القانون

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها[223].

ففي حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له.

أما في حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

وفي حالة الرفض، وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد.

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل، في أجل خمسة عشر(15) يوما بعد استلامه.

وفي هذه الحالة الأخيرة يمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن ، في أجل في ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض[224] حيث:

- يتم إنشاء لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن، يرأسها الوالي المختص إقليميا تحدد تشكيلة لجنة الطعن وسيرها عن طريق التنظيم
- يودع الطعن مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن .

وبعد ذلك يسلم وصل استلام لطالب الطعن للمعني.

- تلزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتحاور ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإيداع.

---

[223] – راجع المادة 43 من القانون 15/08 السالف.

[224] _ راجع المادة 47 من ذات القانون

–يمكن لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة .

وعند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة.

ثم على أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة

وفي حالة عدم إقناع صاحب الصفة والمصلحة بالقرار يطعن أمام المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية[225].

وفي الأخير يجب أن يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز، تحت طائلة سحبها منه في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة، ويسجل تاريخ، سحب الرخصة على عقد التعمير بإيداع طلب شهادة المطابقة الموافق عليه[226].

ومن أثر رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز السماح لصاحبها بربط البناية بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير، ويودع طلب الربط لدى المصالح والهيئات المؤهلة[227].

---

[225] راجع المادة 52 من ذات القانون.

[226] المادة 53 من ذات القانون.

[227] – المادة 54 من نفس القانون.

الخاتمة:

الجزائر كغيره من الدول المقارنة عرفت سياسة عمرانية في مختلف مهد الحضارة التي تعاقبتها، إذ أن السياسة العمرانية في أي دولة من الدول العالم أصبحت وسيلة من الوسائل التي يقاس بها مدى تطور الدول، باعتبارها المرآة العاكسة للحضارات المختلف من خلال معرفة مدى نجاح السياسية العمرانية ومن خلال الهندسة العمرانية المنتهجة ومدى اهتمام الدولة بها كمجال من المجالات الحيوية في عصر من العصور وهذا بالرجوع إلى النسق العمراني الذي يعبر عن هويتها، والذي تشكل عبر عصور على إثر احتكار وخبرات أمم سكنت الجزائر واستوطنت بها عايشتها الدولة وأفردها، مخلفين من وراءهم مورث عمرانيا متنوعا يشهد لهم على ذلك الاهتمام، سواء الحضارة الرومانية التي ما تزال آثارها قائمة في العديد من المدن الجزائرية كمدينة جميلة و تمقاد، حيث تعتبر فترة الحكم الروماني بمثابة النواة الأولى للتشريع العمراني الجزائري، وكذلك تلك التي عرفتها أثناء الفتوحات الإسلامية والتي خلفت من وراءها مورث عمراني رائعا هندسيا يشهد له العالم ،إذ عرفت المدن خلال تلك الفترة انتعاشا انعكس على الشبكة العمرانية بظهور حركة واسعة وتشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن من حيث تحديد عرض الشوارع وتصفيف البنايات وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية، حيث خلف العثمانيون من ورائهم الإرث المرتبط بالتشريعات والسياسة العمرانية بذليل الهندسة المعمارية الرائعة التي مازالت قائمة وشاهدة على ذلك على الرغم من عدم إرساء هذه المنظومة التشريعية العمرانية رسميا . لكن هذا الرسم العمراني بدأ يضبط بمنظومة من القوانين تحكمها الشريعة الإسلامية السمحاء.

إلى جانب هذا فقد عرف النسق العمراني والسياسة العمرانية المنتهجة تغيير في طبيعة المورث العمراني المكتسب عن الحضارات السابقة المتعاقبة في الجزائر قبل الاحتلال الفرنسي، حيث أن أول ما شرعت به فرنسا بعد احتلالها للجزائر هو إعادة تشكيل النسيج الحضري العقاري بما يتماشى مع إستراتيجيتها عن طريق تطبيق جملة من القوانين التي كانت

أساسا في تغيير المجتمع، فبدأت بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير بالاعتماد على مخطط التصفيف والاحتياطات العقارية على غرار ما طبقته في فرنسا وكانت بذلك أول أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر والتي أنتجت نسيجا عمرانيا مميزا يتكون تقسيم محكم ومنظمة بخلق حدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة ومهيكلة، وأحياء إدارية بأكملها، مجانبا محادية للنسيج القديم المورث الذي كان قائما قبل الاحتلال.

بعد الاستقلال مباشرة ونتيجة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين وفي ظل غياب السلطة التشريعية والتنفيذية كان ولابد على الحكومة الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية، إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، فمن حيث جانب السياسة العمرانية التي كانت منتهجة كان ولابد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التهيئة والتعمير تقوم فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع الجزائري طبقا لتطور الحاصل على جميع الأصعدة.

وعلى إثر عدم نجاح السياسة العمرانية بالصورة المخطط لها من قبل المشرع والمهتم بالواقع العمراني في ظل الواقع المعاش بعد الاستقلال وإلى غاية التسعينيات بدليل الفوضى العمرانية التي عرفتها الجزائر، لاسيما خلال فترة التسعينيات بسبب الأزمة الأمنية التي عاشتها الجزائر والتي انعكست هي الأخرى على الجانب العمراني رغم الإصلاحات المتكرر والاجتهادات المتوانية، عمل المشرع على إعادة النظر في سياسة العمرانية التي كانت منتهجة بعد أن التوفرت الإرادة السياسية، حيث عمل على خلق منظومة تشريعية وتنظيمية جديدة مند التسعينيات للقضاء على الفوضى العمرانية وإعادة النسيج العمراني للبلاد في إطاره الحضاري ووفقا لما هو مطبق الدول المتحضرة من هذا الجانب، حيث أنه الفترة أصدرت المشرع جملة من القوانين تتعلق بمجال التهيئة والتعمير منها قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والذي ضبط الأسس العامة للملكية العقارية. وبعده القانون 29/90 المؤرخ في

1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 الذي يعد البداية الفعلية لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تجسيد هذه التهيئة العمرانية إداريا وميدانيا من خلال الرقابة القبلية والبعدية للجهات الإدارية المختصة، لاسيما بعد الكوارث الطبيعية المختلفة التي عرفتها الجزائر خلال الألفية مثل كارثة باب الواد سنة 2001 وزلزال 21 ماي 2003 وفيضانات غرداية 2008. والتي كشفت النقص الفراغات التي تضمنتها تشريعات التهيئة والتعمير سابقا حيث تم تدارك ذلك وإيجاد الحلول من خلال بعض التعديلات وإصدار نصوصا قانونية في هذا المجال لاسيما في مجال الرقابة مثلما هو الشأن بالنسبة للمرسوم التنفيذي 389/08 الذي تم على إثره إنشاء المفتشية الجهوية للعمران، وقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وأيضا المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقد التعمير وتسليمها المعدل والمتمم بالرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 المتضمن تحدد كيفيات تحضير عقد التعمير وتسليمها' إلى جانب صدور العديد من القوانين المتعلقة بالترقية العقارية وخلق مدن جديدة وفق نسق عمراني حديث، وهو الأمر الحاصل اليوم في الواقع، من خلال تنظيم مجال العمران وضبط السياسة العمرانية والقضاء على الفوضى العمرانية من خلال القانون 15/08 لتسوية وضعية البنايات الفوضوية التي يمكن تسويتها والقضاء على غيرها، وكد الاهتمام بأدوات التعمير والتأكيد على ضبطها ضبطا محكما في كل البلدية عبر القطر الوطني، وكذلك النص على ضرورة تشديد الرقابة في المجال العمراني من طرف الأجهزة المختصة قانونا بذلك سواء على المستوى المركزي أو اللامركزي، وكذلك الحث على تعديل مخططات التهيئة والتعمير وشغل الأراضي وافق ما يتماش والتنمية المستدامة الحاصلة على مستوى كل بلدية أو مجموعة من البلديات.

وعلى الرغم من كل هذا إلا أن سياسة العمرانية في الجزائر تبقى تسير ببطء شديد من حيث التجسيد على أرض الواقع في بعض المناطق على غرار مناطق أخرى من الوطن والتي

عرفت بناء مدن جديدة بمقاييس عمرانية عالمية بعيدة كل البعد على ما هو عليه في بعض المدن التي لا تزال تعرف الفوضى العمرانية، إلى جانب تركيز الإهتمام في تجسيدها على مستوى الشمال دون الجنوب وهو الأمر الذي يستدعى إعادة النظر فيه بدون تهميش جهة على حساب جهة لخلق سياسة عمرانية متوازنة.

كذلك على المشرع إعادة النظر في التشريعات العمرانية وإدخال تعديلات وفق ما تتطلب التنمية المستدامة في المجال العمراني ووفقا مقاييس عالمية حديثة مجابهة لكل الكوارث المختلفة في المستقبل.

كذلك خلق جهات رقابية متخصص في مجال العمران وتنظيمه.

كذلك لابد من الاهتمام بجانب التهيئة قبل الإعمار وليس الإعمار قبل التهيئة وفق ما تتضمنته قوانين التهيئة والتعمير وتنظيماتها الأمر الذي قد تنتج عنه انعكاسات سلبية على الأفراد وعلى مجال السياسة العمرانية من خلال المساهمة في الفوضى العمرانية.

أيضا لابد من تفعيل دور القضاء في المساهمة في القضاء على الفوضى العمرانية من خلال إصدار أحكام وقرارات صارمة في حال خرق قوانين التهيئة والتعمير سواء من طرف الأفراد أو المسئولين.

قائمــة المـراجـــــع

أولا:الكتـــــــــب

أ/ باللغة العربية

1- أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، .دار النهضة العربية، مصر.

2- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومه ، الجزائر ، 2002

3- عادل السعيد محمد أبو الخير":الضبط الإداري وحدوده"، مطابع الطوبجي التجارية القاهرة، 2991 .

4- عايدة ديرم ، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة ، باتنة ، الجزائر،2011 .

5- عبد الرحمن عزاوي، النظام القانوني لإقامة المنشآت المصنفة من أجل حماية البيئة (دراسة مقارنة)، عالم الكتاب، المكتبة القانونية، 2003.

6- عدنان عمرو":مبادئ القانون الإداري، نشاط الإدارة ووسائلها"، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، الإسكندرية مصر2004 .

7- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014/

8- عيسى مهزول، صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، حسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

9- قلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

10- محمد الطيب عبد اللطيف: نظام الترخيص والإخطار في القانون المصري (دراسة مقارنة)، مطبعة دار التأليف، 1957.

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

ب/ باللغة الفرنسية

1- Couteux Pierre Soler, droit de l'urbanisme, Dalloz, 3ème édition, Paris, 2000.

2- Henri Jacquot et François Priet : « Droit de L'urbanisme », DALLOZ, 4e édition, Paris 2001.

3- Henri jacquot , certificat d'urbanisme, Dalloz action sos la direction D'yves hegouz, 1996.

4- Jacqueline Morand deviller, droit de l'urbanisme, Dalloz, 7ème édition, Paris, 2006.

5- Maouia saidouni ,Elément d'introduction a lurbanisme histoire méthodologie réglementation, Alger.2000.

6- Roger Saint Alary et Corine Saint Alary-Hocin, Droit de la construction, Dalloz, 3ème édition, Paris 1991, p 01

ثانيا: المقالات

أ/ باللغة العربية

1-حوحو رمزي ، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، بمجلة المفكر، العدد الرابع ،لسنة 2000 صادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة.

2-الزين عزري؛ دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير؛ مجلة الاجتهاد القضائي؛ العدد السادس؛ لسنة 2009 نشرية مخبر اثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع.

3-عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 6 لسنة 2009 ، جامعة بسكرة.

4-عبد الرحمن عزاوي، الإجراءات والمواعيد في مادة المنازعات العمران (حالة شهادة المطابقة) مجلة العلوم الإدارية، العدد 4 لسنة 2008، جامعة سيدي بلعباس

5-عمار عباس، تشويه النسيج العمراني "الأسباب والحلول " مجلة العمران، عدد خاص، الصادرة سنة 2000 ، عن كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار، عنابة.

6-مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مقالة منشورة بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06،جامعة ورقلة، جانفي 2012.

7- عميري أحمد،شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني،مجلة التعمير والبناء، العدد الأول مارس 2017، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت.

أ/ باللغة الفرنسية

1-Mona ABBADIE et Ali HADJIEDJ.Quelle Politique Urbaine Pour la Capitale . reveu courrier du savoir, Université Biskra.N06,juin2005

ثانيا: الملتقيات والمؤتمرات

1-عليان مزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 ، مداخلة بالملتقى الوطني لترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق يومي 28/27 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.

ثالثا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ/ أطروحات الدكتوراه

1-دايم بلقاسم":النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة"، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان، 2004/2003.

2-عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة،2015/2014.

3- عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عكنون الجزائر ، 2007 .

4- محمد جمال عثمان جبريل":الترخيص الإداري، دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق جامعة عين شمس مصر 1992.

ب/ رسائل الماجستير

- **باللغة العربية**

1-جبوري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة والمالية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، 2005.

2-رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير واشكاية التنمية الحضرية (مدينة الحروش نموذجا) رسالة ماجستير تخصص علم الاجتماع ، جامعة قسنطينة، 2006/2005.

3-زغيش بوبكر، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التعمير،مذكر لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.

4-زهرة أبرياش، دور البلدية في التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير، فرع إدارة محلية، كلية الحقوق جامعة بن خدة يوسف، الجزائر، سنة 2011.

5-غواس حسينة، الأليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة العامة، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة سنة 2012.

6-لعويجي عبج الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2012/2011.

7-محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير ، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر1، 2005/2004.

8-هواري سعاد، مخطط شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير،ة تخصص التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2015.

9-ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007.

ب/ رسائل الماستر

1- لشخم محمد، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2015/2014.

2- جبار عمر وبن عريوة ، أدوات التعمير الفردية في الجزائر بين النظري والتطبيق (دراسة حالة بلدية بئر العرش) ، مذكرة ماستر، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسة ، جامعة محمد البشير الإبراهمي، برج بوعريريج، السنة الجامعية 2020/2019.

3- شعلال سهام، وعطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 29/90، مذكرة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة أكلى محند أولحاج – البويرة – السنة الجامعية 2017.

- **باللغة الفرنسية**

1- BEN KELILI MOUNA, Le contentieux pénal des permis de construire, mémoire pour l'obtention du diplôme des études approfondies en droit de l'environnement et de l'urbanisme –DEA- Tunis, el manar, 2002-2003,

رابعا: المحاضرات

1-حسيبة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع إدارة عامة والقانون والتسيير الإقليمي، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة،2012.

2- عزاوي عبد الرحمن": محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير"، موجهة لطلبة الماجستير تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تلمسان،2011/2010

3-كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، السنة الجامعية 2017/2016.

خامسا: النصوص القانونية والتنظيمية

أ/ الدساتير

1- دستور 1996 المعدل أخيرا المرسوم الرئاسي 442/20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية العدد 82 لسنة 2020.

ب/ القوانين

1-الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني.

2-الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخص البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية العدد 38 لسنة 75.

3- الأمر62/02 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة ا الأمر صدور مرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة ، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1963 .

4-القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم بموجب القانون 20/91 المؤرخ 1991/12/02 ، الجريدة الرسمية العدد 62.

5- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 والمتعلق بحماية الحفريات الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية.

6- القانون25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 48 لسنة 1990.

7- القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004 والمستدركة بالجريدة الرسمية العدد 71 لسنة 2004.

8- والتعمير بالقانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990. المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.

9- المرسوم التنفيذي 177/91 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 317/05المؤرخ في 2005/09/10.

10- القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 61 لسنة 2001.

11- القانون 02/02 المؤرخ في المتعلق بحماية الساحل وتثمينه إلى المناطق الساحلية، الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 2002

12- القانون 08/02 المؤرخ في ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 2002.

13- القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بالبيئة في إطار المستدامة الجريدة الرسمية العدد 43 لسنة 2003.

14- القانون 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84 ، لسنة2004 .

15- القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 2006..

16- القانون 09/08 المؤرخ في 26 فيفري 2008،المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008.

17- القانون رقم15/08 المؤرخ في :2008/07/20،المتضمن تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها(الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2008

18- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2011.

19- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 2011.

20- المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية العدد 32 لسنة 1994.

ج/ النصوص التنظيمية

1-المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976 المعدل والمتمم **بالمرسوم** 80-210 **المؤرخ** في 13/09/1980 و **المرسوم** التنفيذي 93-123 **المؤرخ** في 19/05/1993.

2-المرسوم التنفيذي رقم175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

3-من المرسوم التنفيذي رقم 184/93 المؤرخ في27 جويلية 1993والمتضمن تنظيم إثارة الضجيج، الجريدة الرسمية العدد 50 لسنة 1993.

4-المرسوم التنفيذي 12-166 المؤرخ في 28 مارس 2012 و المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.

5-المرسوم المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقد التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 المتضمن تحدد كيفيات تحضير عقد التعمير وتسليمها ' الجريدة الرسمية 71 لسنة 2020.

6-المرسوم التنفيذي 189/18 المؤرخ في 15 جويلية 2018، المعدّل والمكمّل للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرّخ 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات وضع خطط استخدام الأراضي ومحتوى المستندات المتعلقة بها والموافقة عليها.

سادسا المواقع الإلكترونية.

1-موقع مدونة العمران في الجزائر،

http://digiurbs.blogspot.com/2013/08/blog-post.html

2- https://cte.univ-etif2.dz/moodle/mod/book/tool/print/index.php?id=12026

الفهـــــــرس

المقدمة 01

الفصـــل الأول الإطار القانوني لسياسة التهيئة والتعمير في الجزائر.....05

المبحث الأول التطور التاريخي للمنظومة القانونية للتعمير.....05

المطلب الأول مرحلة الاحتلال من 1830 إلى 1962.....05

المطلب الثاني مرحلة ما بعد 1962 10

المبحث الثاني التعريف بقانون التهيئة والتعمير.....16

المطلب الأول تعريف قانون التهيئة والتعمير.....,.....17

المطلب الثاني مميزات وخصائص قانون التهيئة والتعمير.....21

المطلب الثالث التمييز والعلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وبعض القوانين الأخرى ذات الصلة به.....23

المطلب الرابع مقتضيات وأهداف قانون التهيئة والتعمير.....33

الفرع الأول الحفاظ على النظام العام العمراني.....35

الفرع الثاني الحفاظ على النظام العام الجمالي للمدينة.....43

الفصـــل الثانـــــي أدوات التهيئة والتعمير.....46

المبحث الأول القواعد العامة للتعمير في غياب المخططات العمرانية.....46

المطلب الأول القواعد العامة المتعلقة بشغل الأراضي.....47

الفرع الأول أحكام شغل الأراضي الفلاحية.....47

الفرع الثاني: أحكام شغل المناطق الساحلية والسياحية.....48

المطلب الثاني والقواعد العامة المتعلقة بالبناء.....51

الفرع الأول الأحكام المتعلقة بالمناطق العامرة أو القابلة للتعمير.....51

الفرع الثاني الارتفاقات المقيدة لحق البناء..... 53

المطلب الثالث الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى.....54
المبحـــث الثانـــي أدوات التهيئـــة والتعميـــر.....56
المطلب الأول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.....56
الفرع الأول تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.....57
الفرع الثاني أهداف وإستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....59
الفرع الثالث محتويات المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.....63
الفرع الرابع الوثائق الإدارية والتقنية المكونة لمخطط التهيئة والتعمير..... 66
المطلب الأول مخطط شغل الأراضيPOS 68
الفرع الأول تعريف مخطط شغل الأراضيPOS وأهدافه.....68
الفرع الثاني إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضيPOS.....70
المبحث الثالث الرخص والشهادات في مجال التعمير.....74
المطلب الأول رخصة البناء.....75
الفرع الأول مفهوم رخص البناء.....75
الفرع الثاني الطبيعة القانونية ونطاق تطبيق رخصة البناء.....77
الفرع الثالث ملف وإجراءات إعداد ومنح رخصة البناء.....,.....78
الفرع الرابع: آثار إصدار رخصة البناء .....,.....85
المطلب الثاني شهادة التعمير.....86
الفرع الأول مفهوم شهادة التعمير.....87
الفرع الثاني خصائص شهادة التعميرومضمونها.....89
الفرع الثالث إجراءات منح شهادة التعمير.....91
المطلب الثالث رخصة التجزئة.....,.....93
الفرع الأول مفهوم رخصة التجزئة.....94

الفرع الثاني أهمية رخصة التجزئة في عملية البناء.....97
الفرع الثالث نطاق تطبيق رخصة التجزئة.....98
الفرع الرابع الجهة المختصة وإجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري.....99
المطلب الرابع رخصة الهدم.....106
الفرع الأول مفهوم رخصة الهدم ونطاقها.....107
الفرع الثاني إجراءات منح رخصة الهدم.....110
المطلب الخامس شهادة المطابقة.....114
الفرع الأول مفهوم شهادة المطابقة.....114
الفرع الثاني شروط و إجراءات منح شهادة المطابقة.....116
الفرع الثالث آثار إصدار شهادة المطابقة.....118
المطلب السادس شهادة التقسيم.....118
الفرع الأول مفهوم شهادة التقسيم.....119
الفرع الثاني إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم.....120
الفرع الثالث آثار شهادة التقسيم.....122
الفرع الرابع التسوية وتحقيق المطابقة في ظل القانون 15/08.....123
الخاتمة.....134
قائمــة المـراجـــــع.....138
الفهرس.....147