



جامعة التكوين المتواصل

مركز الجزائر شرق



محاضرات في قانون العمران

موجهة لطلبة السنة الثانية تخصص تسيير عمومي

من اعداد الدكتورة: بوشعير امال

السنة الجامعية 2020-2021



المقدمة:

يعتبر قانون العمران من اهم المواضيع التي لها علاقة بما يسمى بالقانون الاداري العمراني و كذلك القانون العقاري .

وقد تم ادراج هذا المقياس بجامعة التكوين المتواصل ليدرس على مستوى السنة الثانية تخصص تسيير عمومي الموجه للطلبة الراغبين في الحصول على شهادة الدراسات التطبيقية بالجامعة ، ويتناول هذا المقياس بالدراسة كل ما يتعلق بالنشاط العمراني خاصة ادوات وقواعد ووسائل التهيئة العمرانية التي نظمها قانون التهيئة والتعمير .

ويعد العمران معيار لتطور الدول او تخلفها الحضاري فالمظهر الخارجي للبناء من خلال خلق نسيج متناسق يليق بالمدن تقاس على اساسه البلدان المتحضرة، وهذا التطور والتحضر العمراني يكون بعد استفادة الفرد بالتراخيص القانونية التي تخوله الحق في البناء وفقا للمعايير المطلوبة.

وقبل التطرق الى قانون العمران كإطار تنظيمي يهتم باستعمال الاراضي وتنظيم المحيط العمراني ،لابد من الاشارة الى نشأة وتطور قانون العمران في الجزائر، فالنواة الاولى للتشريع العمراني يعود لفترة الحكم الروماني الذي امتد من سنة 42 قبل الميلاد الى غاية 429 بعد الميلاد، ومع دخول الفتوحات الاسلامية للجزائر في القرن الثالث للهجرة والعثمانيين من بعدهم عرفت المدن الجزائرية انتعاش انعكس على الشبكة العمرانية.

وباستيلاء الاحتلال الفرنسي على الجزائر قام بتهميش الارث المعماري العربي الاسلامي في الكثير من المدن بإدخال تغييرات في بنيتها العمرانية من خلال تطبيق قوانين غريبة لم تأخذ بخصوصيات المجتمع الجزائري.¹

وبالرجوع الى المشرع الجزائري نجده قد حرص على وضع نصوص قانونية وتنظيمية مؤطرة للبناء والعمران لمراقبة مدى مراعاة الفرد لقواعد التهيئة والتعمير، وهذا قصد تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والخاصة.

وسعيا منه لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء غير المطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير قام بمنح الجماعات المحلية صلاحيات واسعة في مجال العمران ، بداية بالمخططات العمرانية التي يبادر بإعدادها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يسلم بدوره رخص وشهادات عمرانية بناء على المخططات المصادق عليها كرخصة البناء وشهادة المطابقة التي نظمها قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم والتي اصبحت تسمى بعقود التعمير من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 وتعتبر هذه العقود كأدوات للرقابة القبلية والبعدي لعملية البناء.

وقد حاولت الحكومات المتعاقبة في الجزائر منذ الاستقلال للتحكم في قواعد البناء التي كان لها الاثر في تغيير مظاهر الحياة العمرانية ، إلا انها لا تزال ناقصة وغير كافية ولم

¹- تونسي صبرينة: النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام ،كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، سنة 2018-2019، ص4.3.

تصل بعد الى ما وصلت اليه الحضارات الاخرى نظرا لعدم فعالية التنظيمات والقوانين المتعلقة بمجال التعمير.

وبالنظر لتشعب مقياس قانون العمران وتعدد محاوره ارتأينا ضبط دراستنا وتقسيمها الى الفصول التالية:

- الفصل الاول نتناول فيه مفهوم قانون العمران وتطوره التشريعي ونحدد مصادره القانونية .
- الفصل الثاني ونخصه لدراسة الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير والمتمثلة في الشهادات والرخص العمرانية وتبيان النتائج او الجزاءات المترتبة على مخالفتها.

الفصل الاول :تقديم عام لقانون العمران في التشريع الجزائري

ان دراسة الاطار العام لقانون العمران في الجزائر وكذلك المبادئ التي يقوم عليها امر لا يمكن تجاهله، لذلك فمن خلال هذا الفصل الذي نقسمه الى مبحثين نتناول في المبحث الاول مفهوم قانون العمران الذي يتضمن تعريفه وتبيان تطوره القانوني عبر مختلف الازمنة التي مرت بها الجزائر الى غاية تبيان مصادره القانونية ،اما المبحث الثاني فسننتقل الى ذكر ادوات التهيئة العمرانية .

المبحث الاول : مفهوم قانون العمران وتطوره التشريعي

سنقسم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب يتم التطرق في المطلب الاول الى مفهوم قانون العمران والمطلب الثاني سنستعرض التطور التشريعي لهذا القانون ،وأما في المطلب الثالث نبين مصادر قانون العمران.

المطلب الاول : مفهوم قانون العمران

سننترق من خلال هذا المطلب الى تحديد تعريف قانون العمران اولا وتبيان خصائصه ثانيا وذكر اهدافه ثالثا والنقطة الرابعة اظهر علاقة قانون العمران ببعض القوانين الاخرى.

اولا - تعريف قانون العمران : يمكن حصر التعريف في المعنى اللغوي والمعنى الاصطلاحي

1-التعريف اللغوي:

العمران من الناحية اللغوية مشتق من كلمة (urbs) والتي تعني المدينة وكلمة العمران urbanisme حديثة العهد، اذ يعتبر المهندس الاسباني delfoso cedra مبتكر الكلمة اللاتينية urbs والتي تعني المدينة حيث الف سنة 1867 كتابا حمل عنوان النظرية العامة للعمران².

²- مزوزي كاهنة: مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير في القانون تخصص قانون اداري وادارة عامة ، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012 ص 15.

2-التعريف الاصطلاحي:

ان اردنا تسليط الضوء على مصطلح العمران فنجد انه حديث النشأة نوعا ما ، اذ ان كلمة العمران urbanisme دخلت المصطلحات الفرنسية في القرن العشرين³ ، ويعتبر مصطلح العمران ابتكار حديث فقد ظهر في اللغة الفرنسية خلال سنوات 1910 ليبدل على حقل عملي جديد متعدد المجالات ناتج عن المقنضيات الخاصة بالمجتمع الصناعي كونه يطور فكرة "تطور المدينة" ومنهجيته.

فالعمران هو علم تنظيم الفضاء يشمل جانبين نظري وتطبيقي ،فهو فن تهيئة وتنظيم التجمعات الحضرية .⁴

وهو فرع متخصص من القانون العام ويعرف على انه مجموع القواعد التي تخص تخصيص الفضاء وتهيئته.

"Branche spécialisée du droit public le droit de l'urbanisme se définit comme comme l'ensemble des règles concernant l'affectation de l'espace et son aménagement".⁵

وقد عرفه الفقه الفرنسي كذلك على انه:

³-Patrick Gérard pratique du droit de l'urbanisme réglementaire individuel et opérationnel, édition eyrolles,cinquieme édition,2007,p 14.

⁴-زهرة ابرياش: مراحل تطور ميدان العمران وايطاره القانوني في الجزائر من خلال قانون 10-11 ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية،عدد2، 2017، ص319.

⁵-jacqueline morand deviller : droit de l'urbanisme ,édition estem ,paris,1996,p.3.

« le droit de l'urbanisme peut être défini comme l'ensemble des règles et institutions relatives à l'aménagement et au développement urbains. il a vocation à encadrer l'évolution physique des villes. »⁶

فالتعمير كمفهوم نظري هو مجموع العمليات المركزة والهادفة إلى تنظيم السكان والنشاطات (المنشآت، التجهيزات، ووسائل الاتصال على مستوى الاقليم) ،اذن فهو عملية ادارية تقوم بها السلطات العمومية التي تفرض تخطيط المجال وتعبئة الفواعل (السكان ، المؤسسات، الجماعات المحلية والإدارية).⁷

وعلى الرغم من ان مصطلح عمران اوسع من مصطلح تعميم إلا اننا نجد ان اغلبية الباحثين يعرفون التعمير على انه هو العمران، لذلك فانه لا يوجد تعريف جامع ومانع لقانون العمران مما ادى الى تعدد التعاريف.

ومن بينها نجد تعريف الاستاذ عجة الجيلالي : "بأنه نتاج الربط بين علمين علم قانوني وعلم عمراني ، فمن ناحية كونه علم من العلوم القانونية فيعرف قانون التعمير بأنه مجموعة القواعد القانونية التي تهتم بتنظيم المجال العمراني، اما من ناحية كونه علم من علوم العمران فانه يرسم مجالا للدراسة الاقتصادية الموجهة لأجل تنظيم المدينة."⁸

⁶-Henri jacquot et François priet « droit de l'urbanisme »,Dalloz,4em édition, paris 2001.p8

⁷- بدرة لعور : دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري ، مجلة الاجتهاد القضائي ، العدد الثاني عشر ، سبتمبر 2016 ص 119.

⁸- قندوز سناء : محاضرات في قانون التعمير ،مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم التعليم الاساسي ،جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2016-2017 ص 16.

وبالرجوع الى المشرع الجزائري وبالضبط الى قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 نجده لم يتطرق الى تعريف مصطلح التعمير بل اكتفى بذكر

الهدف من هذا القانون من خلال المادة الاولى منه التي تنص :

"يهدف هذا القانون الى تحديد القواعد الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير

وتكوين وتحويل المبنى في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن

والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمنظر والتراث الثقافي

والتاريخي على اساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية."

ثانيا - خصائص قانون العمران :

يتميز قانون العمران بالخصائص التالية :

1- يمكن القول ان فرع قانون العمران يعد تخصصا قانونيا حديث النشأة اذا ما قورن

بغيره من فروع القانون الأخرى، باعتبار انه ارتبط بشكل وثيق مع ظاهرة التصنيع

التي شهدتها المجتمعات البشرية المعاصرة وانعكاساتها السلبية على نظام العمران

وتهيئة الاقليم وتشجيع ظاهرة الهجرة نحو المدن بغية التحسين من مستوى العيش مما

انجر عنه في الوقت ذاته ارتفاع كبير في نسبة الكثافة السكانية للمدن، الامر الذي

استوجب اعادة التفكير في ضرورة ايجاد حل ناجع لضمان اقليم الدولة لدرجة اضحي

معها موضوع البناء مسالة جوهرية يعبر عنها ب "سياسة التهيئة والتعمير" لتصبح

اعمال البناء بحد ذاتها مسألة تقنية تجسد منها سياسيا واقتصاديا وقانونيا لتنظيم

البلاد.⁹

2- هو مزيج من الاحكام القانونية العامة والخاصة فهو من القوانين الخاصة كونه ينظم

ويتناول مسائل تتعلق بالملكية الخاصة كالبناء الفردي والاستثمار في الاموال

الخاصة ، ومن القوانين العامة باعتباره يتناول بالتنظيم دور مجال تدخل الهيئات

الادارية العامة (الدولة وهيئاتها المحلية) في مجال العمران .¹⁰

3- قانون التعمير فرع من فروع القانون العام يهتم بتنظيم التهيئة العمرانية ويرتبط اساسا

بالقانون الاداري لان احكامه تتكيف مع فكرة المصلحة العامة ، فهي من قواعد

الضبط الاداري لأنها قواعد تتضمن احكاما خاصة تتعلق بسلامة المواطنين وأمنهم

وصحتهم.¹¹

4- يلتقي قانون العمران بعدة فروع قانونية اخرى سواء كانت عامة كالقانونين الاداري

والجنائي او خاصة كالقوانين المدنية والعقارية والتجارية وباعتباره قانونا مستقلا كذلك

، غير انه ذو علاقة بقوانين اخرى كقوانين البيئة والمياه والمواصلات بمختلف

انواعها.¹²

⁹- تونسي صبرينة: مرجع سابق، ص25.26.

¹⁰- اقلولي اولد رايح صافية : قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة للنشر، الطبعة الثانية ، 2015 ص 27.28.

¹¹ - قندوز سناء: مرجع سابق ص 17

¹²- اقلولي اولد رايح صافية : مرجع سابق ص 28.

4- تتميز قواعد التعمير بكونها قواعد امرة جوهرية من النظام العام وردعية تفرض عقوبات على مخالفتها، حيث ان تدخل الادارة ضروري لفرض قيودها عن طريق مجموع القرارات الفردية والتنظيمية التي تصدرها في هذا المجال ، والتي تلزم فيها باحترام الشروط الشكلية والموضوعية في اصدار هذه القرارات وكما تقع على عاتق الافراد احترام كل شروط وقواعد التعمير ، فانه يحق لهم بالمقابل منازعة الادارة ثم متابعتها بالتعويض عن ما تخلفه تصرفاتها القانونية والمادية من اضرار لهم ولممتلكاتهم اثناء نشاطها العمراني.¹³

ثالثا-اهداف قانون العمران:

يهدف قانون العمران لتحقيق مايلي:

- ✓ استغلال الاراضي بصفة عقلانية ومنتظمة حسب الاحتياجات وذلك بوضع قواعد وإجراءات لتنظيم وحماية مجالات الاستعمال.
- ✓ تنظيم حركة التوسع العمراني للمدن.
- ✓ وضع قواعد وإجراءات لتنظيم وحماية مجالات الاستعمال.¹⁴

رابعا-قانون العمران وعلاقته ببعض القوانين الاخرى

سنوضح العلاقة بين قانون العمران وقانون البيئة وكذلك قانون العمران وقانون البناء

من خلال النقطتين المواليين:

¹³- قندوز سناء: مرجع سابق ص 18.

¹⁴-مزوزي كاهنة : مرجع سابق ص 19.

1-علاقة قانون العمران بالبيئة

يبدو من الوهلة الاولى ان موضوعي قانون العمران والبيئة مختلفين بعض الشيء باعتبار انهما يجمعان بين موضوعين متناقضين، كون قانون العمران يعتمد على فكرة استغلال المجالات الطبيعية لإنشاء بناياته وبسط توسعه على حسابها، بينما يظهر قانون البيئة من اجل حماية البيئة من تعسف السلطات والهيئات العمومية والخواص.¹⁵

إلا انه مؤخرا اصبح قانون العمران يولي اهمية بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية والمحميات الثقافية والطبيعية وكذلك الاراضي الفلاحية، وبهذا اصبح قانون العمران والبيئة يجتمعان في حماية البيئة ، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة الاولى من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والتي جاء فيها:

"يهدف هذا القانون الى تحديد القواعد العامة الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ،وأیضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على اساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية".

¹⁵تونس صبرينة: البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر،مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ،المجلد 04،العدد 02، 2019، ص286.

كما تجسدت علاقة قانون العمران بحماية البيئة في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة¹⁶، وتبنى هذا القانون مبدأ الدمج بين العمران والبيئة .

وعليه فهناك علاقة تعاون بين هذين القانونين تتمثل في ضرورة ايجاد توازن بيئي عمراني.

2- قانون العمران والبناء:

اذا كان قانون العمران عبارة عن مجموعة القواعد العامة المحددة للتطور العمراني وذلك بتحديد مقاييس ومعايير وشغل الاراضي والبناء ومراقبتها وضبط البناءات وتنظيم الشبكة العمرانية، فقانون البناء يعد فرعاً من فروع القانون يتكون من مجموعة القواعد والأنظمة القانونية المتعلقة بتحقيق المنشآت العقارية لاسيما بناء وتشيد بنايات.¹⁷

المطلب الثاني: التطور التشريعي لقانون العمران

يمكن تقسيم هذا التطور الى فترتين الاولى ممتدة من سنة 1962 الى غاية 1989 والثانية من 1990 الى يومنا هذا وسنتاولها بالتفصيل كما يلي :

اولا-الفترة الممتدة من 1962 الى 1989: بعد الاستقلال مباشرة ونتيجة لما خلفه المستعمر الفرنسي من فراغ في جميع المجالات كان لابد على الحكومة الجزائرية ان تستمر

¹⁶قانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ،جريدة رسمية عدد 43 ، 2003.

¹⁷- اقلولي اولد رابح صافية:مرجع سابق ،ص40.

في تطبيق بعض القوانين الفرنسية ، وبموجب الامر 62-157 المؤرخ في 13 ديسمبر 1962 حيث قرر المشرع الجزائري مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية .

وفي مجال التعمير تم الاستمرار بالعمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 31 ديسمبر 1958 "مشروع قسنطينة" الى غاية صدور الامر 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء والتجزئة لأجل البناء.¹⁸

وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية منها قانون 82-02 المؤرخ في 26 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة¹⁹ ، والذي الغى جميع الاحكام القانونية المخالفة له وكذا القانون رقم 83-03 المؤرخ في 5 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة ، ثم بعدها حدد المشرع الجزائري قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها وهذا بموجب الامر رقم 85-01 المؤرخ في 13 اوت 1985²⁰ ، وكذلك في نفس التاريخ الامر 85-211 الذي يحدد كيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي المخصصة للبناء والمرسوم رقم 85-212 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية ثم صدر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 4 مارس 1986 ، ثم صدر

¹⁸ - جريدة رسمية عدد 83 صادرة بتاريخ 26 سبتمبر 1975.

¹⁹ - جريدة رسمية عدد 6 لسنة 1982.

²⁰ - جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها.

القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية²¹ والذي يعتبر اول قانون ينظم المجال العمراني.

كما تزامن في هذه الفترة ظهور المخططات التنموية والتي تمثلت في :

• **مخطط العمران الموجه :** وجد سنة 1976 المخصص للمدن الكبرى والمتوسطة

لرسم حدودها ودراسة امكانية توسع نسيجها العمراني على المدى المتوسط ،ويحدد مجالات استخدام الاراضي حسب احتياجات التجمعات السكانية الاساسية من سكن وتجهيزات وساحات خضراء.

• **مخطط العمران المؤقت :** ويتعلق هذا المخطط بالمراكز الحضرية وشبه الحضرية

الصغيرة ويتميز بقصر مدته.

• **مخطط التحديث العمراني :** هو عبارة عن مخطط ملحق باعتماد مالي مخصص

للمدن الكبرى بغرض ترقية وصيانة مكتسباته العمرانية العمومية كالطرق والمساحات

الخضراء ، والحدائق العمومية وغيرها.²²

ثانيا-فترة 1990 الى يومنا هذا: في مطلع التسعينات وفي ظل الاصلاحات التي شرع بها

دستور 1989 عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا تجسد في

صدور عدة قوانين نحصرها فيمايلي :²³

²¹ - قانون رقم 87-13 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،جريدة رسمية عدد 5 صادرة بتاريخ

27 جانفي 1987.

²² - اقلولي اولد رابح صافية : مرجع سابق ص 47.48

✓ قانون الولاية 09-90 وقانون البلدية 08-90 المؤرخين في 7 افريل 1990 ،اللدان

جاءا لتحديد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان البناء والتعمير

بصفتهم هيئات ادارية تتولى ضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال.

✓ قانون 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي كرس

حق الملكية العقارية الخاصة وحدد المعاملات المتعلقة بالعقارات.

✓ قانون 29-90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، والمعمول

به الى يومنا هذا اذ يعتبر مرحلة جديدة لتطبيق توجه جديد يتمثل في ضبط قواعد

النشاط العمراني من خلال وضع قواعد قانونية رامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة

للتعمير ، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ، وأيضا وقاية المحيط

والمساحات والمواقع المحمية على اساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية

للهيئة والتعمير.

استمر العمل بهذه القوانين الى غاية سنة 2003 سنة حدوث زلزال بومرداس الذي تسبب في

اضرار مادية ضخمة لحقت بالمباني ، وهذا ما اثبت ضعف المنظومة التشريعية المتعلقة

بالعمران، الامر الذي الزم المشرع بإعادة النظر في القانون رقم 29-90 المؤرخ في 1

ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير وتعديله بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14

²³ - هوارى سعاد : مخططات شغل الاراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة الدقسي عبد السلام
سركنية وتافرننت مدينة قسنطينة ، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة الجزائر، 2015.

أوت 2004 المؤرخ في 14 أوت 2004 وهذا لينتماشى مع التطورات التي شهدها قطاع العمران في الجزائر .

وقد تم ادراج مفهوم الوقاية من الاخطار الطبيعية ضمن ما جاء في القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث. زيادة على صدور القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام انجازها الذي يهدف لوضع حد لحالات عدم انهاء البناءات المنجزة ، وترقية المباني التي يجب ان تكون بمظهر جمالي ومنسجم.

المطلب الثالث - مصادر قانون التعمير :

تتمثل مصادر قانون التعمير في مصادر خارجية تتمثل في المعاهدات الدولية ، ومصادر داخلية و هي الدستور والتشريع والتنظيمات وسنتناولها بالتفصيل كما يلي:

أولاً- المصادر الداخلية

1-الدستور: يعتبر الدستور الجزائري الصادر سنة 1996 المعدل والمتمم²⁴ ، المصدر

الاساسي لكل القوانين وهو اسمى قانون في الدولة ، ويضم القواعد القانونية التي تبين شكل الدولة والنظام الاقتصادي واختصاص كل سلطة ويبين الحقوق والحريات العامة.

²⁴- دستور 1996 صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996 يتضمن نشر التعديل الدستوري المصادق عليه في الاستفتاء 28 نوفمبر 1996 ، صادر في الجريدة الرسمية عدد 76 صادرة في 8 ديسمبر 1996 معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 افريل 2002 جريدة رسمية عدد 25 صادرة في 14 افريل 2002 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 ، جريدة رسمية عدد 63 صادرة بتاريخ 16

ولكن من خلال تصفح مواد نجاه تناول النصوص المتعلقة بالتعمير في المادة 64 في فقرتها الاولى التي تنص على ان الملكية الخاصة مضمونة ، والمادة 67 في فقرتها الاولى كذلك التي تنص على تشجيع الدولة لانجاز السكنات والمادة 80 التي تلزم كل مواطن بحماية الملكية العامة ومصالح المجموعة الوطنية واحترام ملكية الغير .

كما سمحت المادة 140 في فقرتها 18 للبرلمان سلطة وضع القواعد العامة المتعلقة بالبيئة وإطار المعيشة والتهيئة العمرانية.

2- التشريع :

وهو مجموعة القواعد القانونية الصادرة عن هيئة مختصة متمثلة في البرلمان(بغرفتيه المجلس الشعبي الوطني ومجلس الامة) في حدود اختصاصها المبين في الدستور، حيث بينت المادة 139 من الدستور مجالات القوانين العادية التي يشرع فيها البرلمان، في حين نصت المادة 140 من دستور 1996 المعدل والمتمم مجالات التشريع العضوي الذي يكون استثناء من اختصاص السلطة التنفيذية ممثلة في رئيس الجمهورية في حالات خاصة.

ويعتبر التشريع مصدر من مصادر قانون العمران وفي هذا المجال نجد مجموعة معتبرة من القوانين شرعت من اجل تنظيم مجال العمران ، اذ نجد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ،وكذلك القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري

نوفمبر 2008، معدل متمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 6 مارس 2016 ،جريدة رسمية عدد 14 صادرة في 7 مارس 2016.

والقانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والقانون رقم 01-20

المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة.

القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة.²⁵

القانون رقم 02-08 المؤرخ في 8 ماي 2002، المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها.²⁶

القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.²⁷

القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2010، المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة.²⁸

القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فيفري 2002، المتعلق بحماية السواحل وتثمينه.²⁹

3- التشريع الفرعي او اللوائح :

ويقصد به مجموعة النصوص القانونية التي تخص السلطة التنفيذية في حدود

اختصاصها المحدد في الدستور، ويختص بوضع التشريع الفرعي كل من رئيس الجمهورية

وهذا عن طريق المراسيم الرئاسية الصادرة عنه، او الوزير الاول وهذا ما نصت عليه المادة

143 الفقرة الثانية من دستور 1996 المعدل والمتمم، او ما يصدر عن الوزراء سواء كانت

مراسيم فردية او مشتركة.

²⁵- جريدة رسمية عدد 77، صادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

²⁶-جريدة رسمية عدد 34، صادرة بتاريخ 14 ماي 2002.

²⁷-جريدة رسمية عدد15، صادرة بتاريخ 12 مارس 2006.

²⁸-جريدة رسمية عدد 43، صادرة بتاريخ 20 جويلية 2003.

²⁹-جريدة رسمية عدد 10، صادرة بتاريخ 12 فيفري 2002.

وتعتبر اللوائح او ما يسمى بالتنظيمات مصدر من مصادر قانون العمران ومن بين اهم النصوص المنفذة لقانون التهيئة والتعمير 90-29 نجد المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ،ونجد كذلك المرسومين التنفيذيين رقم 91-177 و 91-178 المعدلين والمتممين اللذان يحددان اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي والمصادقة عليهما ومحتوى الوثائق المتعلقة بهما المعدلين والمتممين .

ثانيا- المصادر الخارجية

1-المواثيق والمعاهدات الدولية :

لقد ابرمت الجزائر وصادقت على العديد من المعاهدات المتعلقة بمجال البناء والتعمير ومن بينها نجد المرسوم الرئاسي رقم 03-236 المؤرخ في 29 يونيو 2003 المتضمن الموافقة على اتفاقية فتح الاعتماد الموقعة في 2 مارس 2003 بالجزائر بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والوكالة الفرنسية للتنمية لتمويل مشروع اعادة هيكلة الاحياء المتدهورة.³⁰

³⁰- جريدة رسمية عدد 40 صادرة بتاريخ 2 يوليو 2003 ص7.

ونذكر كذلك على سبيل المثال الاتفاقية رقم 167 بشأن السلامة والصحة في البناء المعتمدة بجنيف في 20 يونيو 1988 المصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-60 المؤرخ في 20 فيفري 2006³¹، وقد تضمنت هذه الاتفاقية حسب ما جاء في مادتها الاولى من فقرتها الاولى ليتم تطبيقها على جميع الانشطة المتعلقة بالبناء وبهذا يمكن اعتبار هذه الاتفاقية كإحدى المصادر الاساسية لقانون العمران.

المبحث الثاني: ادوات وقواعد التهيئة والتعمير

تعتبر ادوات التهيئة والتعمير اليات قانونية اوجدها المشرع الجزائري لينظم به قطاع التعمير ، وفي هذا المجال عمل المشرع على اصدار مجموعة من النصوص القانونية الهدف منها تنظيم الاراضي عن طريق ادوات التعمير التي تحدد تخصيص الاراضي وشغلها.

حيث نص عليها المشرع في المادة 10 من قانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم³²، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي وهذا بغية التحكم في عمليات البناء وهي تمثل اصل

³¹-تونسي صبرينة: مرجع سابق ،ص 25.

³²- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 صادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004، جريدة رسمية عدد 51 صادرة بتاريخ 15 اوت 2004.

التهيئة العمرانية وفي حالة غيابها تعتبر القواعد العامة للتهيئة والتعمير البديل لها وهذا ما اكدته المادة 3 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وعليه من خلال هذا المبحث سنحاول التعرف في المطلب الاول على ادوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخططين وفي المطلب الثاني سنتطرق الى القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

المطلب الأول: ادوات التهيئة العمرانية

عرفتها المادة 11 من قانون 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير وقد حددها المشرع الجزائري في القانون المذكور اعلاه بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي ، اذ يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مرجعا لمخطط شغل الاراضي بحيث هو الذي يضبط حدود ومعطيات مخططات شغل الاراضي التي يجب انجازها و يعتبران وسيلتان مكملتان لبعضهما البعض في مجال التهيئة العمرانية لإقليم البلدية او مجموعة البلديات المشتركة³³، وسنتناولها بالشرح في الفرعين المواليين كما يلي:

الفرع الاول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تطرق المشرع الجزائري الى مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال القسم الثاني من الفصل الثالث من قانون 90-29 في المواد من 16 الى 30 منه ،وقد فصل المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.³⁴

وسندرس هذا المخطط من خلال تحديد مفهومه وكيفية اعداده والمصادقة عليه.

³³ - بزغيش بويكر : مخطط شغل الاراضي اداة للتهيئة العمرانية المجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 17 ، العدد 1، 2018، ص653.

³⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد اجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 26 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، جريدة رسمية عدد 62 صادرة بتاريخ 1 جوان 2005 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012 ، جريدة رسمية عدد 19 صادرة بتاريخ 1 افريل 2012 ، جريدة رسمية عدد 19.

اولا- مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتحدد مفهوم المخطط من خلال تعريفه كنقطة اولى وبيان موضوع المخطط كنقطة ثانية.

1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد عرفت المادة 16 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المخطط التوجيهي كمايلي : "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو اداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية، اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي."

فهذا التعريف يعد ترجمة لرغبة المشرع في تنظيم ورقابة المجال العمراني ذلك ان المشرع عادة لا يخوض في التعريفات القانونية تاركا ذلك للفقهاء والقضاء.³⁵ وان مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة تقنية الغرض من اعداده تنظيم ومراقبة المجال العمراني غير المنظم الذي افرزته المخططات السابقة.

والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط الزامي بالنسبة لكل بلدية وهذا ما جاء في نص المادة 24 من قانون 90-29 التي جاء فيها : "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي

³⁵ بن صالحية صابر : ادوات التهيئة العمرانية الية رقابة على عمليات البناء ، مجلة العلوم الانسانية ، جامعة قسنطينة، المجلد 1 ، عدد 45 جوان 2016 ص 254.

للهيئة والتعمير يتم اعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

2-موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

باستقراء المادة 18 من قانون 90-29 نجد ام موضوع المخطط يتمثل فيمايلي :

✓ يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية او مجموعة بلديات حسب القطاعات المختلفة.

✓ يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الاساسية.

✓ فالتوجهات الاساسية للمخطط تتعلق في الاساس بتحديد المناطق العمرانية وكيفية تهيئتها وكذلك المناطق الواجب حمايتها اضافة الى تحديد تجهيزات المرافق الاساسية كشبكة الطرق والموانئ والمطارات فالمخطط التوجيهي يحدد التوجهات العامة ولا يدخل في التفاصيل التي يختص بها مخطط شغل الاراضي.

بالإضافة الى المادة 16 و 18 من قانون 90-29 التي تحددان موضوع المخطط

التوجيهي نجد المادة 19 من نفس القانون تحدد المناطق التي يغطيها المخطط وقد قسمها الى 4 قطاعات وهي القطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير.

1-القطاعات المعمرة :حسب المادة 20 من قانون 90-29 المعدل والمتمم تشمل

القطاعات المعمرة كل الاراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع الهيئات التي تشغلها

بنايات مجتمعة مساحات فاصلة ما بينهما ،ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحداثق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة الى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

2-قطاعات مبرمجة للتعمير :وهي القطاعات القابلة للتعمير وتشمل الاراضي المعرضة للتعمير في اجال لا تتعدى 10 سنوات حسب جدول الاولويات.³⁶

3-قطاعات التعمير المستقبلية : تشمل الاراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في افاق 20 سنة بحيث يكون ها القطاع خاضعا مؤقتا للارتفاق بعدم البناء لمدة 20 سنة ولا يرفع إلا في الحالات الاستثنائية التالية :

✓ تحديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

✓ البناءات والمنشات اللازمة للتجهيزات الجماعية وانجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

✓ البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد اخذ رأي المجلس الشعبي البلدي

37.

³⁶- انظر المادة 21 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

³⁷- انظر المادة 22 من قانون 90-29.

4-القطاعات غير قابلة للتعمير :وهي القطاعات التي يمكن ان تكون حقوق البناء

منصوص عليها محددة بدقة وينسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات .³⁸

3-محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تقرير توجيهي مرفق بمسندات بيانية

مرجعية .³⁹

ولقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم على محتوى

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يتكون من :

1-تقرير توجيهي يقدم فيه مايلي:

ا-تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي

والديمقراطي والثقافي للتراب المعني.

ب-قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد

من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية.

2-تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة الى كل منطقة مشمولة في القطاعات وهذا التقنين

يبين :

³⁸-انظر المادة 23 من قانون 90-29.

³⁹- انظر المادة 17 من قانون 90-29.

*التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة او الخاضعة لإجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

*الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الارض.

*الارتفاقات المطلوب الابقاء عليها او تعديلها او انشاؤها.

*المساحات التي تتدخل فيها المخططات شغل الاراضي مع الحدود المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الانسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

*تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الاساسية والخدمات والأعمال ونوعها كما يحدد شروط البناء في الفصل الرابع من القانون 90-29.

*المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية او الانزلاقات او انهيارات التربة والتدفقات الوحلية وارتصاص التربة والتمبيع والانهيارات والفيضانات.

*مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الاساسية ، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتر وكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.

*المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

*الاطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

3-وثائق بيانية تشمل على المخططات الاتية:

ا-مخطط الواقع القائم يبرز فيه الاطار المشيد حاليا واهم الطرق والشبكات المختلفة.

ب-مخطط التهيئة يبين الحدود الاتية:

- القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير .
- بعض اجزاء الارض:الساحل،الاراضي الفلاحية ذات الامكانات الزراعية المرتفعة او الجيدة والاراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الاراضي.
- ت-مخطط ارتفاعات يجب الابقاء عليها او تعديلها او انشاؤها.
- ث-مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق واهم سبل ايصال مياه الشرب والتطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية والمنشات المنفعة العمومية.
- ح-مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/او التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل:
- تحدد مساحة حماية المؤسسات او المنشآت او التجهيزات المنطوية على الاخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.
- تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/او التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير المختصة اقليميا حسب الاشكال التي املت الموافقة على المخطط.

ثانيا- كفاءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

يتم اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفق مجموعة من الاجراءات القانونية والتنظيمية ، والتي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي التي تتمثل فيمايلي :

1-مرحلة المداولة : يقرر اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ،في حالة ما اذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة او عدة بلديات .

حيث تتضمن المداولة النقاط التالية :

- ✓ التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية وكيفية تنميتها.
- ✓ كفاءات مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد المخطط التوجيهي للتعمير.⁴⁰
- ✓ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

وبعد صدور المداولة يتم تبليغها الى الوالي المختص اقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر

المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية المعنية وهذا ما نصت عليه المادة 3

من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

⁴⁰-انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

كما يمكن ان يبادر بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات ،وهذه الحالة تكون عندما يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلديتين او اكثر ، اذ يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة اعداد المخطط الى مؤسسة عمومية مشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

وإذا كانت هذه المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل اكثر من بلدية فيكون صدور قرار هذه المداولة من الوالي المختص اقليميا ،اما اذا كان يخص هذا المخطط عدة بلديات بلديتين او اكثر تنتمي الى ولايات مختلفة فصدور قرار هذه المداولة يكون من اختصاص الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات الاقليمية.⁴¹

2-مرحلة المشاورة: في هذه المرحلة يتم اصدار قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي يحدد فيه قائمة الهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المشاركة في اعداد المخطط وهي تنقسم الى :

***الهيئات المستشارة وجوبا وتمثل في :** الادارات العمومية والمصالح التقنية التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية وهي التعمير ،الفلاحة ،التنظيم الاقتصادي ،الري النقل ،الاشغال

⁴¹-انظر المادة 12 من قانون 90-29 والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

العمومية المباني والمواقع الاثرية والطبيعية البريد والمواصلات البيئة التهيئة العمرانية
السياحة الصناعة وترقية الاستثمار.⁴²

الهيئات والمصالح العمومية المحلية وتتمثل في توزيع الطاقة ،النقل،توزيع الماء،الضبط
العقاري.

*الهيئات المستشارة جوازا:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإبلاغ رؤساء غرف التجارة الفلاحة والمنظمات
المهنية الجمعيات المحلية كتابيا بمقرر الاعداد قصد ابداء رغبتهم في المشاركة خلال 15
يوم ، وبعد انتهاء المدة المقررة يقوم بإصدار القرار الذي يحدد فيه قائمة الهيئات والمصالح
والإدارات العمومية والجمعيات المشاركة في اعداد المخطط التوجيهي ،والذي ينشر لمدة
شهر في مقر البلدية او البلديات ويبلغ للهيئات المذكورة سابقا حيث تمنح لها مدة 60 يوم
قصد ابداء ملاحظاتها.⁴³

3-مرحلة الاستقصاء العمومي:

يفتح التحقيق العمومي المجال امام المواطن للمشاركة في اعداد المخطط باعتباره فاعلا
اساسيا في تحقيق التنمية العمرانية، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار
بفتح التحقيق العمومي لمدة 45 يوم وينشر في مقر البلدية او البلديات وحتى في الصحف

⁴²-انظر في ذلك المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

⁴³- انظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

الوطنية ، كما يبلغ ايضا الى الوالي المختص ويبين المفوض المحقق الذي يتم تعيينه وتاريخ انطلاق مدة التحقيق العمومي وتاريخ انتهائها وكيفية اجرائها.

يتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية ويدون فيه المواطنون جميع ملاحظاتهم ثم يغلق السجل بعد توقيعه من طرف المفوض المحقق او المفوضون المحققون بموجب قرار الغلق ، الذي يقوم بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.⁴⁴

4-مرحلة المصادقة على المخطط:

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بنفس طريقة اعداده حيث تتم المصادقة بمداولة من المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية ، يرسل ملف المصادقة متكون من سجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء ونتائجه ومداولة المجلس الشعبي البلدي الى الوالي المختص اقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص اقليميا خلال 15 يوم التالية لتاريخ استلام الملف وهذا ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

⁴⁴-انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

ويصدر القرار المتعلق بالمخطط حسب الحالات التي تضمنتها المادة 27 من قانون

90-29 كمايلي :

-بقرار من الوالي بالنسبة للبلدية او مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

-بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير او عدة وزراء بالنسبة للبلديات او مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

-بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات او مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور للهيئات التالية :الوزير المكلف بالتعمير الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، مختلف الاقسام الوزارية المعنية ، رئيس او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ، الغرف التجارية و الفلاحية ومصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .⁴⁵

⁴⁵-انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

اما فيما يتعلق بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فانه حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177 التي جاء فيها: " لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او تعديله إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون رقم 90-29 .."

وبالرجوع الى نص المادة 28 من قانون 90-29 فقد جاء فيها على انه: "لا يمكن مراجعة المخطط إلا اذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الاشباع او اذا كان تطور الاوضاع او المحيط اصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية او البنية الحضرية لا تستجيب اساسا للأهداف المعنية لها."

و حسب نص المادة السابقة الذكر فالحالات التي يمكن مراجعة المخطط فيها هي محددة كما يلي :

-اذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير والقطاعات المعمرة وقطاعات التعمير المستقبلية القطاعات غير القابلة للتعمير في طريق الاشباع.

-او اذا كان تطور الاوضاع او المحيط اصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية او البنية الحضرية لا تستجيب اساسا للأهداف المبرمجة والمرسومة.

ويصادق على مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا لأشكال اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ..

الفرع الثاني :مخطط شغل الاراضي

تطرق المشرع الجزائري الى مخطط شغل الاراضي من خلال القسم الثالث من الفصل الثالث من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من المواد 31-38 منه، وفصل فيه كذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد اجراءات اعداده والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به. المعدل والمتمم.⁴⁶

وسندرس هذا المخطط من خلال تحديد مفهومه وتبيان محتواه ثم تحديد كيفية اعداده والمصادقة عليه.

اولا- مفهوم مخطط شغل الاراضي :

يعتبر مخطط شغل الاراضي اداة يتم بموجبها تحديد وبشكل تفصيلي حقوق استخدام الاراضي والبناء وهذا في اطار احترام احكام وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث يشكل حلقة ربط بينهما وبين وثائق التعمير الاخرى (رخصة البناء، رخصة التجزئة،

⁴⁶ مرسوم تنفيذي رقم 91-1178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي جريدة رسمية عدد 26 ، صادرة بتاريخ 1 جوان 1991 ، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، جريدة رسمية عدد 62 صادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005 ، عدل وتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-146 المؤرخ في 5 افريل 2012 ، جريدة رسمية عدد 21 ، صادرة بتاريخ 11 افريل 2012.

رخصة الهدم) ، فهو اداة للتعمير والتسيير يتطرق الى ادق التفاصيل مع توضيح التركيبية العمرانية لكل قطاع حيث يغطي تراب بلدية كاملة او جزء منها ولمدة 5 سنوات.⁴⁷

وبالرجوع الى قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد ان المشرع الجزائري في نص المادة 31 منه لم يعرف المخطط وإنما اكتفى بتحديد موضوعه حيث جاء فيها:
"المخطط الذي يحدد بالتفصيل في اطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الاراضي والبناء".

ويهدف مخطط شغل الاراضي الى تحقيق الاهداف الاساسية للتنمية العمرانية وهذه الاهداف نصت عليها المادة 31 من قانون 90-29 والتي تتمثل فيمايلي:

- يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الاراضي وتحديد حقوق البناء فيها.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء او بالمتر المكعب من الاحجام ،وتحديد انماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبناءات.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة كذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

⁴⁷- شوك مونية : الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري ، شهادة ماجستير في القانون العام ، جامعة محمد الامين دباغين سطيف ، 2015-2016 ، ص 27.

-تحديد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديد
وترميمها وإصلاحها الى جانب ضبط طرق المرور وتوزيع الطرقات بمختلف انواعها
ومواصفاتها.

-تحديد شبكات هياكل الاساسية كالمياه الصالحة للشرب والغاز الطبيعي او الصرف
الصحي وأماكن التخلص من النفايات.

-يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

-يحدد المناطق العمرانية (المناطق السكنية ، مناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة
والتخزين والمناطق الطبيعية والغابات والمساحات الخضراء والأراضي الفلاحية ، والفضاءات
وأماكن الراحة والترفيه.)

ثانيا-محتوى مخطط شغل الاراضي:

يتكون محتوى مخطط شغل الاراضي كما نصت عليه المادة 32 من قانون 90-29 من
نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية ،وهو ما اكدته كذلك المادة 18 من المرسوم التنفيذي
رقم 91-178 المعدل والمتمم حيث بينت ان مخطط شغل الاراضي يضم لائحة تنظيمية
ومجموعة من الوثائق والمستندات المرجعية سنتطرق اليها كمايلي:

1-لائحة التنظيم:

تتضمن لائحة التنظيم كما جاء في المادة 18 السالفة الذكر على مايلي:

ا-مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم احكام مخطط شغل الاراضي مع احكام المخطط التوجيهي
للهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية او البلديات تبعا لأفاق تنميتها.

ب-القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها ،وكذا وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الارض ومقياس الاراضي التي يعبر عنها بمعامل شغل الارض، وكذا معامل مساحة ما يؤخذ من الارض مع جميع الارتفاقات المحتملة هذا مع مراعاة الاحكام المطبقة على كل من الساحل والأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية او الجيدة والأقاليم الطبيعية والثقافية البارزة.

ج-شروط استخدام الاراضي بالنسبة لكل من :

-المنافذ والطرق.

-وصول الشبكات اليها.

-خصائص القطع الارضية .

-موقع المباني بالنسبة الى الطرق العمومية وما يتصل بها.

-موقع المباني بعضها من بعض على ملكية عقارية واحدة .

-ارتفاع المباني.

-المظهر الخارجي.

-موقف السيارات.

-المساحات الفارغة والمغارس.

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

2- الوثائق والمستندات البيانية :

تتكون هذه الوثائق المرجعية مما يلي:

*مخطط بيان الموقع بمقياس 1/200 او 1/5000

*مخطط طبوغرافي بمقياس 1/500 او 1/1000

*خريطة بمقياس 500/1 او 1000/1 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية متصلة بذلك وكذا الاخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

*كما تحدد الخريطة المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيو تقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الاراضي.

*كما تحدد مساحات الحماية او الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الاساسية المنطوية على التجهيزات والإخطار التكنولوجية.

*وتحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/او التكنولوجية في مخطط شغل الاراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة اقليميا حسب الاشكال التي املت الموافقة على المخطط.

-مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 او 1/1000 يبرز الاطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.

-مخطط تهيئة عامة بمقياس 1/500 او 1/1000 يحدد ماياتي:

*المناطق القانونية المتجانسة.

*موقع اقامة التجهيزات والمنشات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

*خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمله الدولة من جهة ،وما تتحمله الجماعات المحلية من جهة ثانية وفق قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

*المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

ج-مخطط التركيب العمراني بمقياس من 1/500 او 1/1000 المتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الاراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ منها مصحوبا بمخطط يجسد الاشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المحددة في المناطق القانونية المتجانسة.

ثالثا-اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي:

يتم اعداد مخطط شغل الاراضي بنفس اشكال اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي كما يلي:

1-مرحلة المداولة والإعداد:

لقد نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم انه يقرر اعداد مخطط شغل الاراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية ، وتضيف المادة 2 من نفس المرسوم وجوب ان تتضمن المداولة البيانات التالية :

-تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الاراضي الواجب اعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

-بيان كيفية مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد مخطط شغل الاراضي.

وبعدها يتم تبليغ المداولة الى الوالي المختص اقليميا وتنتشر هذه المداولة بمقر المجلس

الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل.⁴⁸

ويمكن حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 اسناد مهمة اعداد مخطط

شغل الاراضي الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات ،وهذه الحالة تكون عندما يشمل

مخطط شغل الاراضي بلديتين او اكثر .

وان القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون منفذة إلا بعد

مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية.⁴⁹

2-مرحلة المشاورة :

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء البلديات المعنية او المؤسسة العمومية

المشتركة مابين البلديات بإعلام الجمعيات المحلية ومختلف المصالح المعتمدة عن طريق

رسالة مضمونة وتمنح لهم اجل 15 يوم لإبداء مواقفهم بالمشاركة ، بعدها يتم اصدار قرار

يحدد فيه قائمة المصالح والهيئات المشاركة في اعداد مخطط شغل الاراضي حيث تتمثل

الهيئات المستشارة فيمايلي :

⁴⁸-انظر المادة 3 من المرسوم 91-178.

⁴⁹-انظر المادة 6 فقرة 2 من المرسوم 91-178.

الهيئات المستشارة وجوبا وهي : الهيئات والإدارات العمومية على مستوى الولاية وتتمثل في الاشغال العمومية، التنظيم الاقتصادي ،المباني والمواقع الاثرية والطبيعية ،البريد والمواصلات البيئية ،التهيئة العمرانية السياحة وترقية الاستثمار.⁵⁰

الهيئات والإدارات العمومية على المستوى المحلي وهي توزيع الطاقة، النقل ، توزيع الماء مصلحة الضبط العقاري.

الهيئات المستشارة اختياريا وهي: غرف التجارة والفلاحة، المنظمات المهنية والهيئات المحلية.

يتم تبليغ جميع الهيئات المشاركة في اعداد المخطط قصد ابداء ملاحظاتها خلال مدة 60 يوم وهذا بعد المصادقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي وهذا ما نصت عليه المادة 9 من المرسوم 91-178.

3-مرحلة الاستقصاء العمومي :

تتم بنفس خطوات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ماعدا المدة المحددة ب 45 يوم بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، اما بالنسبة لمخطط شغل الاراضي فقد حددت مدة الاستقصاء العمومي ب 60 يوم ،حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي

⁵⁰-انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

المعني او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار باخضاء مشروع مخطط شغل الاراضي للاستقصاء العمومي .

وقد جاء في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم ضرورة ان يتضمن القرار مايلي:

-تحديد المكان او الاماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع مخطط شغل الاراضي.

-يعين المفوض المحقق او المفوضين المحققين.

-يحدد كفيات اجراء التحقيق العمومي.

يتم نشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار الى الوالي المختص اقليميا.

ويفتح سجل خاص بالاستقصاء العمومي يكون مرقما وموقع من طرف رئيس المجلس

الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية الذي تدون فيه كل الملاحظات

التي ترسل كتابيا الى المفوض المحقق او المفوضين المحققين،بعدها يقفل سجل الاستقصاء

عند انتهاء المدة المحددة قانونا وهي 60 يوم ويوقعه المفوض المحقق او المفوضون

المحققون الذين يقومون خلال مدة 15 يوم التالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسلونه

الى المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.⁵¹

4-مرحلة المصادقة على المخطط:

يرسل مشروع مخطط شغل الاراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء وملف قل الاستقصاء ونتائجه للوالي المختص اقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم من تاريخ استلامه الملف والا عد رأيه موافقا.⁵²

يصادق على المخطط شغل الاراضي بمداولة من المجلس الشعبي البلدي على ان يبلغ قرار المخطط لكل من الوالي المختص او الولاية المختصين اقليميا والمصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والغرف التجارية والغرف الفلاحية. اما فيما يخص مراجعة المخطط فحسب نص المادة 33 من قانون 90-29 فانه لا يمكن مراجعته إلا بتوفر مجموعة من الشروط وردت في المادة 37 من القانون المذكور اعلاه⁵³ وتتمثل اساسا في :

✓ اذا لم يتم انجاز إلا ثلث البناء في الاجل المقرر له.

⁵¹-انظر في ذلك المادة 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 91-178.

⁵²-انظر المادة 14 من المرسوم 91-178.

⁵³-وهذا ما اكدته المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم والتي نصت:"لا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي مراجعة جزئية او كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون 90-29."

- ✓ اذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية او كان موجودا في حالة خراب او حالة من التقدم تدعو الى تجديده .
- ✓ بطلب من اغلبية ملاك البنايات وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة على المخطط.
- ✓ اذا استدعت ذلك حاجة انشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

المطلب الثاني : القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير

اذا كانت ادوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي هي الاصل غائبة فالبديل يكمن في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهذا حسب نص المادة 3 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم اذ تنص : "مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الاراضي وفي غياب ادوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير."

ويمكن تعريفها على انها مجموعة القواعد العامة التي تطبق عند غياب ادوات التهيئة والتعمير والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي توفر على منجزات طبيعية او ثقافية او تاريخية ، وحماية الاراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها.⁵⁴

⁵⁴- اقلولي اولد رابح صافية : مرجع سابق ص 104.

ولقد حددت القواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال الفصل الثاني من المواد من 3 الى 9 من قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.⁵⁵ وتتمثل هذه القواعد التي سنتناولها بالشرح فيمايلي:

1-القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء والطرق المؤدية اليه : لقد نص على هذه القواعد في القسم الاول من المرسوم التنفيذي 91-175 الذي حدد عدة حالات يمكن فيها رفض طلب الحصول على رخصة البناء او رخصة التجزئة وذلك في حالة عدم احترام قواعد موقع البناء والطرق المؤدية اليه ومن بينها:

- ان تكون البناءات من طبيعتها لا تمس بالسلامة او بالأمن العمومي سواء من حيث موقعها او حجمها او طبيعتها.⁵⁶
- لا يمكن اجراء اشغال البناء او التهيئة على ارض معرضة للأخطار الطبيعية كالزلازل والفيضانات وانزلاق او انجراف التربة او يمكن ان تتعرض البناءات لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج او تكون لها عواقب ضارة بالبيئة بفعل موقعها او حجمها او طبيعتها.⁵⁷

⁵⁵- جريدة رسمية عدد 26 صادرة بتاريخ 1 جوان 1991.

⁵⁶- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

⁵⁷- انظر المواد 3 و 4 و 5 من نفس المرسوم.

• وقد نصت المواد من 13 الى 17 من المرسوم التنفيذي 91-175 على ضرورة احترام قواعد النظافة والحماية الصحية بالإضافة الى المادتين 10 و 11 من المرسوم المذكور سابق على ضرورة احترام المسافات في البناءات المعدة للسكن والبناءات غير المخصصة للسكن.

2-القواعد المتعلقة باحترام موقع البناءات وحجمها: نص عليها القسم الثاني من المرسوم التنفيذي 91-175 ونذكر بعض القواعد المتعلقة بها ، اذ طبقا لأحكام المادتين 23 و 24 من المرسوم السابق فانه يجب احترام القواعد المتعلقة بعلو البناءات سواء اقيم البناء على حافة الطريق العمومي او بجوار بناء اخر.

3-القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الارض:وقد حدد هذه القواعد القسم الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ضمن المادة 26 منه حيث تكون الكثافة القصوى للبناءات في اجزاء البلدية الحضرية المعبر عنها بمعامل شغل الاراضي تساوي واحد اي ان المساحة الارضية غير المبنية /المساحة المبنية=1، اما الكثافة المقبولة لمختلف انواع الاراضي التي تقع خارج الاجزاء الحضرية من البلدية فيحددها التنظيم.

4-القواعد المتعلقة بمظهر البناءات: وقد تضمن هذه القواعد القسم الرابع من المرسوم 91-175 ونذكر منها ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم المذكور بعدم مساس البناءات بطابع او بأهمية الاماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية او الحضرية، وان تبنى

البنائيات ببساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المستعملة ضمانا لتماسك المدينة
وانسجام المنظر.

ضرورة احترام القواعد المتعلقة بانجاز السياجات وارتفاعها وضمان وجود المساحات
الخضراء في حالة وجوبها وعدم هدم المساحات الموجودة سابقا.⁵⁸

⁵⁸- انظر المواد 30.29.28 من المرسوم 91-175.

الفصل الثاني : الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير

لقد عمل المشرع الجزائري على تنظيم عمليات التهيئة والتعمير لذلك اصدر مجموعة من القوانين الهدف منها تسيير عمليات البناء بما يتماشى مع ضمان الامن والسلامة وهذا تحقيقا للمصلحة العامة ، وهذه القواعد تتمثل في ضرورة الحصول على رخص وشهادات عمرانية تمثل الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير التي نظمها المقتن في الفصل الخامس من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تحت تسمية رخصة البناء والتجزئة.

وحددها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁵⁹.

ولدراسة هذه الوسائل القانونية سنتطرق في المبحث الاول الى الرخص العمرانية والمتمثلة في رخصة البناء ، رخصة التجزئة ورخصة الهدم، وفي المبحث الثاني الى الشهادات العمرانية وهي شهادة التعمير ، شهادة المطابقة ، وشهادة التقسيم.

اما المبحث الثالث فسنخصصه لدراسة الجزاءات المترتبة عن مخالفة احكام الرخص والشهادات العمرانية.

⁵⁹- مرسوم تنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة رسمية عدد 7 ، صادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

المبحث الاول: الرخص العمرانية

لقد اخضع المشرع الجزائري كافة النشاطات العمرانية لتراخيص ادارية وهذا لوضع النشاط العمراني في اطاره القانوني، ومن اهم هذه الرخص نجد رخصة البناء والتجزئة والهدم والتي سنتطرق اليها بالتفصيل من خلال هذا المبحث لدراسة مفهومها وكيفيات الحصول عليها.

المطلب الاول: رخصة البناء:

لدراسة رخصة البناء سنحدد في الفرع الاول مفهومها الذي يشمل تعريفها وخصائص هذه الرخصة، ثم الفرع الثاني سنتطرق الى تبيان اجراءات الحصول على رخصة البناء.

الفرع الاول- مفهوم رخصة البناء:

يتضمن المفهوم كل من التعريف والخصائص ونطاق تطبيق هذه الرخصة.

1- تعريفها:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء تاركا الامر للفقهاء والقضاء ومن بين هذه التعاريف الفقهية نجد: ان رخصة البناء هي القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيًا او معنويًا) بإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران.⁶⁰

⁶⁰- عزري الزين: "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الانسانية جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005 ص 4.

ومن خلال التعريف المذكور اعلاه نجد ان رخصة البناء تتميز بخصائص معينة يمكن ذكرها فيما يلي:

- رخصة البناء قرار اداري مسبق بمعنى انها اجراء ضروري وتسلم لتشيد بناء فبدونه لا يمكن البناء .
- لرخصة البناء طابع حقيقي واقعي اذ انها لا تسلم لمجهول وهي مرتبطة بقطعة ارض يتم تشيد بناء عليها او تحويل بناء موجود.⁶¹
- لرخصة البناء طابع استباقي فاعمال البناء تحتاج الى استصدار رخصة البناء قبل مباشرة الاشغال موضوع الطلب حيث تستهدف السلطة الادارية من خلالها ممارسة الرقابة المسبقة على انشاء وتنفيذ عمليات البناء.⁶²
- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما اكدته المادة 50 من قانون 90-29.
- رخصة البناء وثيقة ادارية صادرة عن هيئة ادارية مختصة محددة قانونا ،وبالتالي فهي عبارة عن عمل اداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الاداري ويترتب عن الصفة الادارية لرخصة البناء ان المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الاداري.⁶³

2- نطاق تطبيق رخصة البناء:

لقد حددت المادة 52 من قانون 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير

الحالات التي يلزم فيها طلب رخصة البناء حيث جاء في نص المادة: "تتشرط رخصة

⁶¹- خير الدين بن مشرّن: رخصة البناء الاداءة القانونية لمباشرة عمليتي تعمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام ، دار هومة للنشر ، الطبعة الثانية ، 2017 ص21.

⁶²- خير الدين بن مشرّن: مرجع سابق ص 22.

⁶³- اقلولي اولد رابح صافية: مرجع سابق ص 146.

البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج."

وعليه نستنتج من نص هذه المادة ان رخصة البناء تكون ملزمة للقيام ببعض الاعمال دون غيرها ويمكن تصنيفها الى فئتين هما :

-اعمال انشاء وتشييد المباني الجديدة.

-الاعمال التي تتم على المباني القائمة.

1-اعمال انشاء وتشييد مباني جديدة :يقصد بالتشييد الانشاء والاستحداث بمعنى البدء في اقامة المبنى لأول، مرة كوضع الاساسات ومن حيث المبدأ التشييد هو اقامة البناء لأول مرة على قطعة ارض محددة مهما كان الغرض من استعمال تلك المباني سواء كان البناء المشيد معد للسكن ام لا.⁶⁴

المشروع الجزائري لم يعرف البناء في قانون 90-29 الذي يستوجب لإقامته الحصول على رخصة بناء.

2-الاعمال التي تتم على المباني القائمة: وقد حددتها المادة 52 من قانون 90-29 وسنقوم بتفسير هذه المفاهيم لتوضيحها اكثر وهي :

⁶⁴-خير الدين بن مشرزن: مرجع سابق ص 24.

أ-تمديد البناءات الموجودة: ان التمديد هو الزيادة في مساحة البناء او حجمها وعليه فانه يأخذ صورتين اما ان تكون الزيادة افقية عن طريق التوسيع ، وإما ان تكون عمودية عن طريق التعلية او البناء تحت الارض ،وتكون التعلية بالارتفاع بالمبنى القائم كزيادة عدد الطوابق او البناء تحت الارض فيتجسد مثلا في حفر لبناء دهاليز CAVES او مرائب GARAGE تحت بناية قائمة.⁶⁵

ب-تغيير البناء :يقصد بالتغيير تعديل معالم المبنى القائم وقد حصر المشرع الجزائري في المادة 52 السابقة الذكر التغيير في البناء في صورتين وهما:

-تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه.

-تغيير البناء الذي يمس الواجهات المفضية على الساحات العمومية.⁶⁶

ج-انجاز جدار صلب : ان انجاز جدار صلب هو من صميم اشغال تشييد بناية جديدة إلا ان المشرع ميز هذه الصورة عن الصورة الاولى المتمثلة في تشييد بناية جديدة بان جعل استعمال هذه البناءة لهدفين يشمل الاول في التدعيم بينما الثاني في التسيج.⁶⁷

⁶⁵-ستي قيزاتي ياسمين: النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة ، دار هومة للنشر الطبعة الثانية ، 2016 ، ص 43،44.

⁶⁶-ستي قيزاتي ياسمين : مرجع سابق ص 44.

⁶⁷-ستي قيزاتي ياسمين : مرجع نفسه ص 46.

الفرع الثاني :اجراءات الحصول على رخصة البناء:

تتمثل الاجراءات المطلوبة للحصول على رخصة البناء في ضرورة تقديم طلب الحصول على الرخصة امام الجهة المختصة التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه ثم اصدار قرارها .

اولا-تقديم الطلب امام الجهة المختصة:

حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁶⁸ يجب ان يقدم طلب رخصة البناء من:

- ا- المالك: وهو الذي يملك القطعة الارضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية او نسخة من شهادة الحياة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري.
- ب-الوكيل :وهو الشخص الذي يفوضه المالك الاصلي بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه.

ج-المستأجر المرخص له قانونا فهنا يجب على المستأجر الحصول على ترخيص صريح (موافقة مكتوبة)من المؤجر مالك العين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء وعليه ارفاق هذا الترخيص بملف طلب رخصة البناء .⁶⁹

⁶⁸- نص المادة 42 : "يجب على المالك او موكله او المستأجر لديه المرخص له قانونا او الهيئة او المصلحة المختصة لها قطعة الارض او البناية ، ان يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه".

د-الحائز: حسب المادة 39 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁷⁰، فهو كل شخص يمارس في اراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة ان يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها اعداد سجل مسح الاراضي."

وللمتحصل على شهادة الحيازة ان يطلب الحصول على رخصة البناء مادامت ترتب لصاحبها نفس الاثار المترتبة للمالك.

و-الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض او البناء:التخصيص الذي نصت عليه المادة 42 من المرسوم 15-19 هو قرار اداري بمقتضاه يضع شخص عام (الدولة، الولاية، البلدية) مالا ينتمي الى املاك الدولة الخاصة تحت تصرف شخص عام او مصلحة عامة، من اجل خدمة الصالح العام وان هذه المصالح والهيئات المخصصة لها قطعة الارض او البناءات التي منحها المادة 42 المذكورة اعلاه الصفة القانونية لطلب رخصة البناء يقصد بها المؤسسات والهيئات العمومية.⁷¹

⁶⁹-خير الدين بن مشرزن: مرجع سابق ص 35.

⁷⁰-قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة عدد 49 ، معدل ومتمم بموجب

الامر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 جريدة عدد 55.

⁷¹-خير الدين بن مشرزن: مرجع نفسه ص 37،38.

هـ- صاحب حق الامتياز: لم يتطرق اليه قانون التهيئة والتعمير ولا المرسوم التنفيذي 15-19 وقد نصت عليه المادة 51 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية سنة 1998 على انه : "يمكن التنازل او المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة او الموجهة لانجاز مشاريع اشهارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية او المعترف بمنفعتها العمومية او الى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي والأشخاص الطبيعيين او الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص، يعطى المنح باعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء وطبقا للتشريع الساري المفعول".⁷²

ولكي يقبل طلب رخصة البناء يجب ايداعه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الارض في 3 نسخ بالنسبة للمشاريع السكنات الفردية وفي 8 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع مقابل وصل ايداع الملف.⁷³

ولقد حددت المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 قائمة الوثائق التي يجب ان يتكون منها الملف، تدرج هذه الوثائق ضمن ملف اداري وملف اخر يتعلق بالهندسة المعمارية.

اولا-الملف الاداري:يحتوي على الوثائق التالية

⁷²-عزيزي مريم: النظام القانوني في مجال البناء ، مذكرة ماجستير في اطار مدرسة الدكتوراه تخصص دولة ومؤسسات

عمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، 2015-2016 ص 60.

⁷³- انظر المادة 45 من المرسوم 15-19.

-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة ارضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات او لغرض اخر.

-قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء او توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

-شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة اعلاه بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن ارض مجزاة برخصة تجزئة.

ثانيا- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:ويحتوي على مايلي:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الارضية التي مساحتها تقل او تساوي 500 م او على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الارضية التي مساحتها تقل او تساوي 5000 م، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الارضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م ويحتوي هذا المخطط على البيانات الاتية:
- حدود القطعة الارضية ومساحتها وتوجهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى او مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الارضية.
- نوع طوابق البنىات المجاورة او ارتفاعها او عددها.
- ارتفاع البنىات الموجودة والمبرمجة على القطعة الارضية او عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
- المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الارض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الارضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الارضية.

• التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م، و600 م وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية ، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الاسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الابعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء .

ينبغي ان يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ويجب ان تبين بوضوح الاجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها او الاجزاء التي تم هدمها والاجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات او الاشغال الكبرى.

-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال انجاز ذلك.

-الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

ثالثا-الملف التقني ويحتوي على:

-باستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية يجب ارفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

-عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

-طريقة بناء الاسقف ونوع المواد المستعملة.

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

-تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

-وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الاولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.

-الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

-نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

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

2-تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

1-تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

-تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنائة.

-تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

ولقد حدد المشرع الجزائري في المادة 45 من المرسوم 15-19 الهيئة الادارية المختصة بتسلم طلب رخصة البناء والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الارض ، وهو ما نصت عليه كذلك المادة 61 من قانون 90-29 المعدل المتعلق بالتهيئة والتعمير، فهو المختص الاصلي بمنح رخصة البناء في غير الحالات التي يمنحها كل من الوالي او الوزير المكلف بالعمران.

حيث يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية في الحالات التي تكون فيها البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، أما بصفته ممثلاً للدولة فيختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى ولم يكن البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي في هذه الحالة يكون اخذ رأي الوالي وجوباً وهذا ما نصت عليه المادة 65 من قانون 90-29.

ويختص الوالي بمنح رخصة البناء حسب المادة 66 من قانون 90-29 في الحالات

التالية:

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية
- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الارض والبناءات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الاراضي.

كما فصل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في هذه الصلاحيات فنص انه يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء في الحالات التالية :

- التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة محلية

▪ مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.⁷⁴

ويختص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء حسب المادة 67 من قانون 90-29 اذا تعلق الامر بمشاريع البناء ذات مصلحة الوطنية او الجهوية وذلك بعد اخذ رأي الوالي او الولاية المعنيين، وقد اضافت المادة 49 فقرة 6 من المرسوم 15-19 كذلك لاختصاصات وزير التعمير منح رخصة البناء اذا تعلق الامر ب:

- ✓ التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- ✓ مشاريع السكنات التي عدد السكنات فيها يساوي او يتعدى 600 وحدة سكنية.
- ✓ الاشغال والبنائات المنجزة لحساب الدول الاجنبية او المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- ✓ المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

ثانيا-التحقيق في طلب رخصة البناء: عندما يكون اصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فتتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية الذي يرسل نسخة من الملف خلال 8 ايام الموالية لإيداع الطلب الى المصالح المستشارة، التي تتمثل اما في مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية او مصالح الحماية المدنية او

⁷⁴- انظر المادة 49 فقرة 5 من المرسوم 15-19.

المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية أو مصالح الفلاحة بالنسبة للأراضي الفلاحية.⁷⁵

يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في اجل 15 يوم التي تلي تاريخ ايداع الطلب وعندما يكون تسلم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، فرئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء رأي مطابق وذلك في اجل 8 ايام الموالية لتاريخ ايداع الطلب ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية وحسب المادة 49 فقرة 4 فان الشباك الوحيد للولاية ملزم بالفصل في الطلبات في اجل 15 يوم الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

ثالثا- اصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة طلب من طرف الجهة المختصة يتعين عليها ان تصدر قرارها

الذي يكون اما بالموافقة أو الرفض أو التأجيل.

1-قرار الموافقة على الطلب: حسب المادة 51 من المرسوم 15-19 التي تنص على انه

"يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الى

صاحب الطلب بصفة الزامية في جميع الحالات خلال 20 يوم الموالية لتاريخ ايداع

الطلب."

⁷⁵-انظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2-قرار رفض الطلب:حسب نص المادة 52 من المرسوم المذكور اعلاه فانه لا يمكن الترخيص بالبناء إلا اذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الاراضي المصادق عليه او مخطط شغل الاراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، ويمكن ان يمنع الترخيص بالبناء اذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجهات مخطط التهيئة والتعمير او للتوجهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

3-قرار تأجيل الفصل في الطلب:ويكون ذلك لمدة لا تزيد عن سنة عندما تكون اداة التهيئة والتعمير في طور التحضير وهذا طبقا لنص المادة 53 من المرسوم 15-19 كما يدخل ضمن حالات التأجيل حالة استكمال ملف الطلب والذي يوقف الاجل ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري من جديد من تاريخ استكمال الوثائق او المعلومات الناقصة .⁷⁶

المطلب الثاني :رخصة التجزئة

في هذا المطلب سنتطرق الى تحديد مفهوم رخصة التجزئة من خلال تعريفها وذكر خصائصها وأهميتها ثم تبيان الاجراءات المتبعة للحصول عليها.

⁷⁶-انظر المادة 51 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الفرع الاول: مفهوم رخصة التجزئة

يتضمن المفهوم تعريف رخصة التجزئة وذكر اهم الخصائص المتعلقة بها وتبيان الاهمية التي تختص بها.

1-تعريفها:

عرفها المشرع الجزائري في المادة 2 من قانون 08-15⁷⁷ كما يلي : "التجزئة هي القسمة من اجل البيع او الايجار ام تقسيم الملكية العقارية الى قطعتين او الى عدة قطع مخصصة للبناء من اجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير."

كما نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على انه تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم الملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها الى قطعتين او عدة قطع اذ كان يجب استعمال احدى القطع الارضية الناتجة عن هذا التقسيم او عدة قطع ارضية لتشييد بناية".

وقد تطرق المشرع الجزائري لرخصة التجزئة في كل من احكام قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 15-19، فقد عرفها في المادة 57 من قانون 90-29 على انها رخصة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة

⁷⁷-قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها جريدة رسمية عدد 44 صادرة بتاريخ 3 اوت 2008.

او عدة ملكيات مهما يكن موقعها وهو نفس محتوى المادة 7 من المرسوم 15-19 والتي جاء فيها:

"..تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما يكن موقعها ،اذا كانت قطعة او عدة قطع ارضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية."

ومن خلال النصوص السابقة يتضح ان رخص البناء تتميز بالخصائص التالية:

1-رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار اداري الذي يجب ان يكون نهائيا اي محدثا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد من الحق في تقسيم ملكية العقارية الى قطعتين او عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.

2-رخصة التجزئة هي وثيقة ادارية فهي عمل اداري يخضع لأحكام القانون الاداري ويترتب على اعتبارها قرار اداري انه في حالة النزاع فالقضاء الاداري هو المختص للفصل فيه.

2-اهمية رخصة التجزئة : تتجلى اهمية رخصة التجزئة فيمايلي :

1-رخصة التجزئة وسيلة لإعلام الادارة بالتغيرات التي تطرأ على الملكية العقارية فعلية كراء وبيع اي قطعة ارضية موضوع التجزئة يخضع لضرورة الحصول على شهادة استغلال تسلمها الادارة.

2-رخصة التجزئة هي اداة للرقابة على مدى مطابقة التجزئة مع ادوات التهيئة والتعمير .

3-بمقتضى رخصة التجزئة يتمكن صاحب الرخصة من الاستفادة من اعمال التوصيل بالمرافق والتجهيزات العمومية الجماعية كمياه الشرب وقنوات الصرف الصحي وأنابيب الكهرباء والغاز.⁷⁸

الفرع الثاني :اجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تتمثل هذه الاجراءات في تقديم طلب مرفق بالملف الى الجهة المختصة قانونا ،ثم يتم دراسة الطلب والتحقيق فيه بعده يتقرر منح الرخصة او رفض منحها.

اولا-تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة:

لقد نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ان يقدم بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه المالك او الوكيل.

ويجب على صاحب الطلب ان يرفق طلبه بملف يتضمن وثائق تثبت صفته كمالك او موكل اما نسخة من عقد الملكية او توكيل طبقا لأحكام القانون المدني الذي يكون في شكل رسمي او نسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او الموكل شخصا معنويا، ومستندات خاصة بعملية التجزئة تتضمنها المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وتتمثل فيما يلي:

-تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الارضية.

⁷⁸-قندوز سناء : مرجع سابق ص 64.

-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 او 500/1 التي تشمل على البيانات الاتية:

-حدود القطعة الارضية ومساحتها.

-منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

-تحديد القطع الارضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

-تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاق الخاصة.

-موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

-مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما ياتي:

* طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة او الصلبة او الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.

* المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

* تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

* مذكرة تشمل على البيانات الاتية:

-قائمة القطع الارضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

-نوع مختلف اشكال شغل الارض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الاجمالي للسكان المقيمين.

-الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.

-طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.

-دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء

-دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

-برنامج الاشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر انجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الانجاز وأجال ذلك.

-دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الاراضي المجزأة وكذا الشروط التي تتجز بموجبها البنائيات.

يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والاسيجة.

يمكن لطالب رخصة التجزئة ان يحدد انجاز اشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة.

في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده.

ويتم اعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية ويؤشر على الوثائق المذكورة مهندس معماري ومهندس مسح الاراضي.

بعدها يتم ايداع الطلب والملف امام رئيس المجلس الشعبي البلدي في 5 نسخ مقابل

وصل ايداع يسجل فيه تاريخ ايداع الطلب ويوضح نوع الوثائق المقدمة.⁷⁹

ثانيا- جهات التحقيق في طلب رخصة التجزئة: ان عملية التحقيق في طلب رخصة التجزئة

يتناول مدى مطابقة الارض المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة انعدامه

لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او لتعليمات المحددة في القواعد العامة للتهيئة

والتعمير .

وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير قرار رخصة التجزئة ان تجمع اراء الشخصيات

العمومية والمصالح المعنية بالمشروع ،والتي يجب ان تصدر ردا في اجل 15 يوم ابتداء من

تاريخ استلام طلب ابداء الرأي وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد وكأنها اصدرت قرار

بالموافقة.⁸⁰

ثالثا-الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة :

عندما يكون اصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم

دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الاشكال المنصوص عليها

بالنسبة لرخصة البناء، فيرسل نسخة من ملف الطلب الى المصالح المستشارة من خلال

⁷⁹- انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

⁸⁰-انظر في ذلك المادة 12 / 2 من المرسوم التنفيذي 15-19.

ممثلها في الشباك الوحيد للبلدية⁸¹، في اجل 8 ايام الموالية لتاريخ ايداع هذا الملف ويجب ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة التجزئة في اجل 15 يوم الموالية لتاريخ ايداعها وهذا ما جاء في نص المادة 48 الفقرة الاخيرة منها من المرسوم التنفيذي 15-19.

وعندما يكون اصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الاشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء ، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء رأي الموافقة وذلك في اجل 8 ايام الموالية لتاريخ ايداع الملف، وهنا يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ،ويجب ان يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير او ممثله في الطلبات في اجل 15 يوم الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

رابعا- اصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

وتتمثل صور صدور القرار المتعلق برخصة التجزئة في ثلاث صور وهي:

1-قرار قبول منح رخصة التجزئة:لقد نصت المادة 16 من المرسوم 15-19 ان يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة الى صاحب الطلب يكون في غضون شهرين الموالية لتاريخ ايداع الطلب ، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس

⁸¹- انظر المادة 48 من المرسوم رقم 15-19.

الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية او الدولة وفي غضون 3 اشهر عندما يكون ذلك من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران.

وأضافت المادة 22 من نفس المرسوم ان تسلم رخصة التجزئة يكون في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير المكلف بالعمران.

ويعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الاهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الاراضي مصادق عليه، بينما يمنحها الوزير المكلف بالعمران في حالة المشاريع ذات الاهمية الوطنية ويختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة في بقية المشاريع.⁸²

2- صدور قرار برفض منح رخصة التجزئة: يتم رفض منح رخصة التجزئة اذا لم تكن الارض المجزأة موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه او مطابقة الارض المجزأة لأدوات وقواعد التهيئة والتعمير.⁸³

3- تأجيل منح رخصة التجزئة : يمكن ان يكون طلب الرخصة ايضاً محل تأجيل من طرف الادارة اذا كانت اداة التعمير في طور الاعداد على ان لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة على الاكثر.

⁸²- طبقاً للمادة 15 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19.

⁸³- انظر المادة 17 من المرسوم 15-19.

ويعتبر قرار التجزئة منقضيا اذا لم يشرع في الاشغال في اجل 3 سنوات من تبليغ القرار
الرخصة او اذا لم يتم الانتهاء من اشغال التهيئة في الاجل المحدد لرخصة إلا اذا كان
هناك ترخيص بانجاز الاشغال على مراحل.⁸⁴

المطلب الثالث-رخصة الهدم:

ان دراسة رخصة الهدم تقتضي منا تحديد مفهومها اولا وتبيان الاجراءات المتبعة
للحصول عليها ثانيا.

الفرع الاول -مفهوم رخصة الهدم :

يتضمن مفهوم هذه الرخصة تعريفها وتحديد الخصائص المميزة لها.

اولا-تعريف رخصة الهدم :

بالرجوع الى النص التشريعي نجد ان المشرع الجزائري لم يتطرق الى تعريف هذه
الرخصة وإنما اكتفى بتحديد نطاق تطبيقها ،حيث نص في المادة 60 من قانون 90-29
المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على ان كل هدم كلي او جزئي للبناء يخضع
لرخصة الهدم في المناطق التي تتوفر اما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة
والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناتجة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي.

⁸⁴- انظر المادة 30 من المرسوم 15-19.

وتطبيقاً لأحكام المادة السابقة الذكر نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 انه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية او كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جويلية 1998.⁸⁵

وبما انه لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم حيث لم نجد على مستوى الفقه سوى تعريف الدكتور عزري الزين الذي يقول فيه : "هي القرار الاداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق ازالة البناء كلياً او جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف او في طريق التصنيف".⁸⁶

ثانياً-خصائص رخصة الهدم :

- ✓ رخصة الهدم قرار اداري اجباري سابق لكل عملية سواء تم الهدم بصفة كلية او جزئية.
- ✓ تتميز بطابع عام اذ انها تجبر كل شخص طبيعي او معنوياً بالحصول عليها مسبقاً وذلك قبل الشروع في عملية الهدم الكلي او الجزئي لبنانية.⁸⁷

⁸⁵- قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ، جريدة رسمية عدد 44 صادرة بتاريخ 17 جوان 1998.

⁸⁶- عبد الله لعويجي : النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 ، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية العدد التاسع جوان 2016 ص 377.

⁸⁷- اقلولي اولد رابح صافية : مرجع سابق ص 199.

- ✓ تتميز بطابع خاص كونها تعرض على مناطق محددة حصرا بموجب المادة 46 من قانون 90-29 او ما نص عليه قانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.
- ✓ تتميز بطابع مادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية او كلية ومهما يكن استعمالها سواء للسكن او التجهيزات او النشاط التجاري او الانتاج الفلاحي او الخدمات.⁸⁸

الفرع الثاني :اجراءات الحصول على رخصة الهدم:

تتمثل الاجراءات المتبعة للحصول على رخصة الهدم في تقديم طلب مصحوب بملف اداري ،وبعدها تقوم الجهة المختصة بالتحقيق فيه ثم تقرر منح الرخصة او رفضها بناء على مدى توفر الشروط القانونية لذلك.

اولا -تقييم طلب الحصول على رخصة الهدم :

لقد نصت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 ان طلب رخصة الهدم يقدم اما

من طرف :

-مالك البناية الذي يثبت ملكيته عن طريق عقد الملكية او شهادة الحيازة بالنسبة للحائز

ونسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او الموكل شخصا معنويا.

-وكيل المالك وعليه تقديم توكيل طبقا لأحكام القانون المدني.

⁸⁸-عبد الله لعويجي : مرجع نفسه ص 378.

-الهيئة العمومية المخصصة التي تثبت بنسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص البناءة.

يودع طلب رخصة الهدم والملف المرفق به في 3 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا يسجل تاريخ الايداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم.⁸⁹

ومن اهم الوثائق التي يتكون منها الملف الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية والمدنية نجد⁹⁰ :

- ✓ تصميم الموقع البناءة ومخطط للكتلة يسمح بتحديد البناءة الايلة للهدم وموقعها.
- ✓ تعهد للقيام بعملية الهدم وفق المراحل والوسائل التي لا تمس استقرار المنطقة
- ✓ مخطط مراحل الهدم وأجالها
- ✓ التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- ✓ عندما تتواجد البناءة على بعد اقل من ثلاثة امتار من البناءات المجاورة يجب ارفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني يشير الى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية او اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

⁸⁹-انظر المادة 73 من المرسوم 15-19.

⁹⁰- انظر المادة 72 من المرسوم 15-19.

✓ مخطط على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.

ثانيا-التحقيق في طلب الحصول على رخصة الهدم :

بعد تقديم الطلب الى رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم بعد التحقيق في مدى مراعاة عملية الهدم لأدوات التهيئة والتعمير، وترسل نسخة من الطلب خلال الايام الثمانية التالية لتاريخ ايداعه الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والتي لديها 15 يوم لإبداء رأيها وهذا من تاريخ استلام طلب ابداء الرأي.⁹¹

ثالثا-اصدار القرار:

بعد دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد يستوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا باعتباره المختص الوحيد بإصدار رخصة الهدم، اصدار قرار اداريا تتضمن حسب الحالة اما قبول الطلب او منح الرخصة مع ابداء تحفظات خاصة او رفض منح رخصة الهدم.

1-اصدار قرار بقبول منح رخصة الهدم: عند مطابقة الطلب للشروط القانونية وحسب نص

المادة 68 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فتسليم رخصة الهدم من طرف

⁹¹-انظر المادة 77 و78 من المرسوم 15-19.

رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرار، وقد اضافت كذلك المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19 ان اجل تحضير رخصة الهدم حدد بشهر واحد ابتداء من تاريخ ايداع ملف الطلب وتسلم الرخصة في شكل قرار.

2-منح رخصة الهدم مصحوبة بتحفظ: لقد نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 انه يمكن ان تمنح رخصة الهدم مع تحفظ بموجب قرار مسبب الذي يجب ان يبلغ للمعني مع التعليل لصاحب الطلب.

3-رفض منح رخصة الهدم: يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي ان يصدر قرار برفض منح رخصة الهدم وهذا حسب ما نصت عليه المادة 79 من المرسوم 15-19 وهذا مع ضرورة تعليل الادارة لسبب الرفض وإلا كان قرارها باطلا.

وفي حالة الرفض وحسب المادة 82 من نفس المرسوم يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي بلغ به ان يودع طعنا امام الولاية وفي حالة عدم الرد من طرفها خلال اجل 15 يوم يمكنه ايداع طعن ثان امام الوزارة المكلفة بالعمران.

وفي حالة الرفض المبرر في اجل 15 يوم يمكن رفع دعوى امام الجهة القضائية المختصة.

4-انقضاء رخصة الهدم :

تتقضي رخصة الهدم حسب ماجاء في نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19

وفق الحالات التالية:

-اذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل 5 سنوات

-اذا توقفت اشغال الهدم خلال السنة الموالية للبدء فيها.

-اذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

5-الشروط الواجب احترامها عند تسليم رخصة الهدم:

لقد الزم المشرع الجزائري صاحب رخصة الهدم للقيام ببعض الاجراءات قبل الشروع في

عملية الهدم منها:

1-لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد اعداد تصريح بفتح

الورشة اذ يضع المستفيد من الاشغال خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز

ابعادها 80 سم ومرئية من الخارج توضح مراجع رخصة الهدم ومساحة البناية التي يبقى

هدمها وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الاشغال.⁹²

2-لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 يوم من تاريخ الحصول

على رخصة الهدم وهذا من اجل اعطاء فرصة للجيران والمتضررين من عملية الهدم اتخاذ

⁹²-انظر المادة 83 و 84 من المرسوم 15-19

احتياطاً تهم في هذا الجانب وكذا الاعتراض القضائي على رخصة الهدم المسلمة ان كان فيها ضرر لهم شريطة تدعيم اعتراضهم بما يثبته ويبرره.⁹³

الفرع الثالث: احكام خاصة بالبنائيات الالية للانهييار

طبقاً لأحكام المادة 89 من القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جويلية 2001 المتعلق بالبلدية،⁹⁴ يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران او المباني والبنائيات الالية للانهييار او عند الاقتضاء الامر بترميمها في اطار تدابير الامن التي تقتضيها الظروف.

يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة او مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من صلابة كل الجدران او المبنى او البناء يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين ان يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك.

وعندما يكون المبنى المعني خاضعاً للتشريع المعمول به في مجال حماية الاثار والمواقع التاريخية، لا يمكن ان يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمه او هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقة على ذلك.

وبالنسبة لتحضير الاجراء المتعلق بهذه البنائيات فيتم عبر المراحل التالية:

⁹³-عبد الله لعويجي : مرجع سابق ص 385.

⁹⁴-جريدة رسمية عدد 37، صادرة بتاريخ 3 جويلية 2011.

1-بداية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار بترميم الجدران او المبنى او البناية الاليلة للانهييار او هدمها.

2-يبلغ هذا القرار الى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في اجل محدد.

3-في حالة منازعة القرار في درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الاماكن واعداد تقرير بذلك وهو ما نصت عليه المادة 87 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

4-في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الاجل المحدد لذلك ولم يعين خبيرتتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الاماكن.

5-يرسل القرار وتقرير الخبير فورا الى الجهة القضائية المختصة ويتخذ القاضي قراره خلال الايام الثمانية التالية لتاريخ الايداع بكتابة الضبط.⁹⁵

6-يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة الى صاحب الملكية عن طريق الادارة بالإضافة الى ذلك عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر في هذه الحالة رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يوافق عليه الوالي يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى.⁹⁶

⁹⁵-انظر المادة 3/87 من المرسوم التنفيذي 15-19.

⁹⁶-انظر المادة 5/87 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وفي حالة الخطر الوشيك الحدوث يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه او مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية خلال الاربع وعشرين ساعة التالية وذلك بعد توجيه انذار لصاحب الملكية.

7- اذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال و الخطر المحقق والوشيك يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة من اجل ضمان الامن لاسيما قصد اخلاء المبنى.⁹⁷

8- يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا قرار منع الاقامة بالمبنى، وإذا لم تنفذ الاجراءات الموصى بها خلال الاجل المحدد في الانذارات يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا وعلى نفقة صاحب الملكية الاجراءات الامنية الضرورية.⁹⁸

9- في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للإجراءات المذكورة انفا تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الاشغال التي امر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصيلها في مجال الضرائب المباشرة دون الاخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات وهذا ما جاءت به المادة 89 الفقرة الاولى من المرسوم التنفيذي 15-19.

⁹⁷-انظر المادة 2/88 من المرسوم التنفيذي 15-19.

⁹⁸-انظر المادة 4/88 من المرسوم التنفيذي 15-19.

المبحث الثاني :الشهادات العمرانية :

في هذا المبحث سنتطرق الى دراسة الشهادات العمرانية التي تعتبر هي كذلك من ادوات الرقابة في مجال التعمير مثلها مثل الرخص العمرانية التي تم تناولها في المبحث الاول من الدراسة، فهي عبارة عن قرارات فردي تصدر من جهات ادارية محددة وتتمثل هذه الشهادات والتي نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19 في شهادة المطابقة شهادة التقسيم وشهادة التعمير والتي سيتم دراستها من خلال المطالب التالية .

المطلب الاول : شهادة المطابقة

لقد الزم المشرع الجزائري كل شخص انهى اشغال البناء بمطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء لذلك يستوجب علينا التعرف اولا على هذه الشهادة باعتبارها وسيلة للرقابة وتبيان خصائصها والإجراءات المطلوبة للحصول عليها.

الفرع الاول: مفهوم شهادة المطابقة

يتضمن مفهوم شهادة المطابقة التطرق الى تعريفها اولا وتحديد الخصائص التي تمتاز بها ثانيا.

اولا-تعريف شهادة المطابقة:

لم يخص المشرع الجزائري شهادة المطابقة بتعريف قانوني خاص بها غير انه يمكن اعطاء تعريف لها كمايلي : " هي قرار اداري يتضمن اقرارا من جانب الادارة بصحة ما انجز

من اعمال البناء اي ان البناء تم فعلا حسب المواصفات والأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء وفي ذات الوقت اذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له".⁹⁹

لقد نص المشرع الجزائري على شهادة المطابقة من خلال ثلاث نصوص قانونية وهي القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 والقانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها وسنتطرق الى تعريف هذه الشهادة من خلال هذه النصوص على التوالي:

1- القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم:

المادة 75 من قانون 29-90 نصت على انه "يتم عند انتهاء اشغال البناء اثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي او من قبل الوالي".

وانطلاقا من هذه المادة الزم المشرع صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الاشغال ان يعلم الادارة بذلك وهذا لغرض اجراء عملية المطابقة ، وهو ما اكدته كذلك المادة 56 من القانون السالف الذكر والتي جاء فيها : "يجب على المالك او صاحب المشروع ان يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

⁹⁹- رشا مقدم /كريمة خنوسي: شهادة المطابقة كاداة لتنظيم العمران والمحافظة على نسيجه الحضري ، مجلة العلوم الانسانية مجلد 31 عدد2 جوان 2020 ص 125.

2- من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 :

كما تعرض المرسوم التنفيذي 15-19 في المواد 63 و64 و65 لشهادة المطابقة التي تعد اجراء ضروري فهي اداة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير .

3-من خلال قانون رقم 08-15:

فقد نصت المادة 2 من قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها بأنه يقصد بتحقيق المطابقة : "بأنها الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها او لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الاراضي وقواعد التعمير".

كما نص هذا القانون على تحقيق مطابقة البناءات عن طريق شهادة المطابقة المسلمة في اطار احترام قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.¹⁰⁰

ونشير إلا ان هذا القانون جاء بالشئ الجديد المتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الرخصة على سبيل التسوية وهذا ما جاء في المادة 20 من قانون 08-15.¹⁰¹

¹⁰⁰-انظر المادة 9 من قانون رقم 08-15.

¹⁰¹-المادة 20 من قانون 08-15 على مايلي: "دون الاخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في اول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم والمذكور اعلاه ،يمكن ان يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكامه من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون."

ثانيا- خصائص شهادة المطابقة:

-تعتبر شهادة المطابقة بمثابة رخصة او اذن باستغلال البناية او المنشأة حسب الوجهة المخصصة لها كمسكن او كمنشأة لاستقبال الجمهور لتقديم مختلف الخدمات ،شريطة مراعاة الاحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة باستغلال المؤسسات الخطرة او غير الملائمة او غير الصحية(المادة 65 من المرسوم 15-19).¹⁰²

-هي قرار اداري بالنظر الى الجهة الادارية المصدرة لها والمتمثلة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير المكلف بالعمران كل حسب اختصاصه .

-هي من رخص الضبط التي تهدف الادارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.¹⁰³

الفرع الثاني: اجراءات الحصول على شهادة المطابقة:

تحدد هذه الاجراءات بتبيان كيفية التصريح بانتهاء الاشغال وتحديد الجهة المانحة لشهادة المطابقة والتحقق في اجراء المطابقة ثم اصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة.

اولا-التصريح بنهاية الاشغال: لقد نصت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 انه يجب على المستفيد من رخصة البناء خلال اجل 30 يوم ابتداء من تاريخ الانتهاء من الاشغال ايداع تصريح يعد في نسختين يشهد فيه على انتهاء من الاشغال بالنسبة للبنايات

¹⁰²- رشا مقدم ، كريمة خنوسي: مرجع سابق ص 126.

¹⁰³-اقلولي اولد رابح صافية:مرجع سابق ص 191.

ذات الاستعمال السكني ،ومحضر تسليم الاشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي او البنائيات المستقبلية للجمهور وهذا لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناء وذلك مقابل الحصول على وصل ايداع.

ثانيا-التحقيق في اجراء المطابقة:

يتم التحقيق من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا وتضم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة ،وتجتمع هذه اللجنة بناءا على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في اجل 15 يوم بعد ايداع التصريح بانتهاء الاشغال ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي اشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ اجراء المراقبة وذلك قبل 8 ايام على الاقل.¹⁰⁴

يعد محضر للجرد بعد عملية المراقبة ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات وراي اللجنة بالمطابقة من عدمها ويوقع اعضاء اللجنة على هذا المحضر بعدها يرسل هذا

¹⁰⁴-انظر المادة 67 من المرسوم 15-19.

المحضر في اجل 8 ايام اذا بين محضر الجرد مطابقة المنشات التي تم الانتهاء من استعمالها.¹⁰⁵

ثالثا- اصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة :

بعد القيام للجنة بالمراقبة وإعداد محضر الجرد فانه يتقرر اما :

1- تسليم شهادة المطابقة: اذا بين محضر الجرد مطابقة الاشغال المنجزة للقانون وأحكام رخصة البناء فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم شهادة المطابقة على اساس محضر الجرد وهذا ما نصت عليه المادة 68 من المرسوم 15-19.

2- تأجيل تسليم الشهادة: وهذا اذا بينت عملية الجرد عدم انجاز الاشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ويحدد للمعني اجل لا يتعدى 3 اشهر قصد القيام بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هذا الاجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة او يرفض تسليمها ان اقتضى الامر.

ويمكن ان يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الاجال المذكورة في قرار رخصة البناء وذلك اذا كانت الاشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من اشغاله.

وما يمكن ملاحظته ان المرسوم التنفيذي 15-19 لم يحدد اجال الرد على طلب شهادة المطابقة على غرار الرخص التي تم دراستها سابقا نظرا لتعدد عملية التحقيق .

¹⁰⁵- انظر المادة 68 من المرسوم 15-19.

ونشير ان المادة 69 من المرسوم 15-19 اعطت الحق لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد او في حالة سكوت الادارة ان يودع طعنا سلميا او امام الجهة القضائية المختصة وفق نفس اشكال الطعن المحددة في رخصة البناء.

المطلب الثاني : شهادة التقسيم

في هذا المطلب سنقوم بتعريف شهادة التقسيم مع تحديد الاجراءات الواجب اتباعها للحصول عليها من قبل الجهات الادارية المختصة.

الفرع الاول-تعريف شهادة التقسيم :

ولقد نصت عليها المادة 59 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير كما عرفتها المادة 33 من المرسوم 15-19 كمايلي : "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام" .

حيث تعتبر شهادة التقسيم وثيقة ادارية تسلمها الادارة للشخص الذي يرغب في تقسيم عقاره المبني الى قسمين او اكثر فهي خاصة بالعقارات المبنية فقط، ولا تغير حقوق البناء لان العقار اساسا مبني وغالبا ما تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من اجل تقسيم العقار

الموروث.¹⁰⁶

¹⁰⁶- اقلولي اولد رايح صافية: مرجع سابق ص 210.

الفرع الثاني: اجراءات الحصول على شهادة التقسيم :

للحصول على شهادة التقسيم يشترط المرسوم التنفيذي 15-19 تقديم طلب الى الجهة المختصة التي تقوم بفحصه والتحقيق فيه، لتقوم فيما بعد بإصدار القرار المتعلق بتسليم شهادة التقسيم متى توفرت الشروط القانونية المطلوبة.

اولا-تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم:

لقد نصت المادة 34 من المرسوم 15-19 انه ينبغي على المالك او موكله تقديم طلب للحصول على شهادة التقسيم ويكون موقعا عليه .ويرفق هذا الطلب بالوثائق المدعمة له والمتمثلة في نسخة من عقد الملكية او توكيل او نسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او الموكل شخصا معنويا، ويجب ارفاق هذا الطلب بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية .¹⁰⁷

وحسب المادة 36 من المرسوم المذكور اعلاه يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة بها في 5 نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الارض مقابل تسليم وصل ايداع يبين الوثائق المقدمة بشكل مفصل.

¹⁰⁷- انظر في ذلك المادة 35 من المرسوم 15-19 التي تبين تفصيل الوثائق المرفقة.

ثانيا-التحقيق في طلب شهادة التقسيم :

حسب نص المادة 37 من المرسوم 15-19 فيتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس اشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بالنسبة لرخصة البناء والتجزئة.

ثالثا-اصدار القرار المتعلق بشهادة التقسيم:

يصدر القرار المتعلق بشهادة التقسيم وفق نفس الحالات المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء اما بمنح شهادة التقسيم متى توفرت الشروط المطلوبة واما برفض منحها. وان اصدار شهادة التقسيم هو من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية والدولة وتكون من اختصاص الوالي في حالة التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة محلية وفي مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

وتكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران في حالة التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة الوطنية وفي مشاريع السكنات التي تفوق فيها او تساوي او تتعدى 600 وحدة سكنية.

ويتم تبليغ قرار شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ ايداع الطلب وتحدد مدة صلاحية هذه الشهادة ب 3 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

كما يحق حسب المادة 40 من المرسوم 15-19 لصاحب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به او في حالة سكوت السلطة المختصة ان يودع طعنا لدى الولاية وتكون لها مدة 15 يوم للرد ويمكن له ايداع الطعن ثان على مستوى وزارة السكن والعمران كما له امكانية رفع دعوى قضائية امام الجهة المختصة.

المطلب الثالث: شهادة التعمير:

سنتطرق الى تعريفها وتحديد خصائصها ثم التطرق الى اجراءات الحصول عليها.

الفرع الاول: مفهوم شهادة التعمير

اولا-تعريفها :

نصت عليها المادة 51 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي جاء فيها :
"يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي معني قبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الارض المعنية".

ان هذه المادة حددت الاشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة التعمير إلا ان المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها التي جاء فيها " ان شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني بتعين حقوقه في البناء والارتفاعات ،من جميع الاشكال التي تخضع لها القطعة الارضية المعنية وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة

بالقطعة الارضية المعنية ان يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الاشارة

لكل غرض مناسب ،ولا يمكنها بأي حال من الاحوال ان تحل محل شهادة التعمير."

فشهادة التعمير رخصة ادارية مسبقة واختيارية يطلبها كل شخص طبيعي او معنوي من

السلطة المختصة وذلك بهدف التعرف على حقوقه في البناء وكذا جميع اشكال الارتفاقات

التي تخضع لها الارض المعنية .¹⁰⁸

ثانيا- خصائص شهادة التعمير: تتميز شهادة التعمير بالخصائص التالية

1-شهادة التعمير وثيقة ادارية صادرة عن البلدية فهي تخضع لقواعد القانون الاداري كما

تخضع في نزاعاتها للقضاء الاداري.

2-هي اجراء اختياري تسلم للشخص الطبيعي او المعنوي ويطلب منه إلا ان المشرع

الجزائري لم يجعل طلبها بصفة الزامية وإنما جعلها اختيارية ولم يرتب على ذلك اي جزاء.

الفرع الثاني:اجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير : يشترط المرسوم التنفيذي 15-19

للحصول على شهادة التعمير اتباع اجراءات معينة فعلى الشخص الذي يرغب في الحصول

عليها تقديم طلب الى الجهة المختصة بعدها اجراء التحقيق ثم اصدار القرار المتعلق بها.

¹⁰⁸-قاسي نجاة : عقود التعمير قراءة في احكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها مجلة القانون المجتمع والسلطة سنة 2017 ص 173.

اولا- تقديم طلب للحصول على شهادة التعمير :

حسب المادة 3 من المرسوم 15-19 يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك او

من طرف موكله او اي شخص معني ويجب ان يتضمن البيانات الاتية :

✓ طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب

✓ اسم مالك الارض

✓ تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الارضية

✓ تصميم يوضح حدود القطعة الارضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي

المختص اقليميا مقابل وصل ايداع يسلم في اليوم ذاته.

ويدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على احكام اداة التعمير

المعمول بها،ويمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة

التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية او اي

مصلحة تقنية تراها ضرورية.

ثانيا- اصدار القرار:

بعد التحقيق يتم تبليغ شهادة التعمير الى المعني بالأمر خلال 15 يوم الموالية لتاريخ ايداع

الطلب وتسلم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.¹⁰⁹

وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الاراضي المعمول به او

بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل

الاراضي.¹¹⁰

المبحث الثالث: الاجهزة المكلفة بالرقابة ومعاينة مدى تطبيق قوانين العمران

في هذا المبحث سنقوم بتحديد الاشخاص المتدخلة في عملية الرقابة في مجال التعمير

بحيث نجد ان المشرع الجزائري ذكر اصناف عديدة من الاعوان الذين خول لهم صلاحية

المراقبة والمعاينة وقد اشترط في نفس الوقت ان يتم اثبات اجراءات المراقبة بموجب محضر

معاينة بالإضافة الى تبيان المخالفات والعقوبات المترتبة على الاشخاص المخالفة لأحكام

التشريعات العمرانية خاصة ما تعلق بالرخص والشهادات العمرانية وهذا ما سيتم شرحه من

خلال المطالب الثلاثة التالية.

المطلب الاول : تحديد الاشخاص المؤهلة للمراقبة والمعاينة

في هذا المطلب سنقوم بتحديد الاشخاص المكلفة بالرقابة طبقا لما جاء في قانون الاجراءات

الجزائية وقوانين التعمير والبناء.

اولا- الاشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا لقانون الاجراءات الجزائية

¹⁰⁹-انظر المواد 3 و4 من المرسوم 15-19.

¹¹⁰- انظر المادة 5 من المرسوم السابق.

لقد نصت المادة 15 و 19 من الامر 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1996 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-22 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006¹¹¹، على ان ضباط الشرطة القضائية وأعوان الضبط القضائي مخولين باجراء

مهمة البحث والتحقيق وهم.

ا-ضباط الشرطة القضائية متمثلين في:

- 1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية
- 2- ضباط الدرك الوطني
- 3- محافظو الشرطة
- 4- ذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك الذين امضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الاقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.
- 5- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن.
- 6- شرطة العمران وحماية البيئة حيث ان الاشخاص المنتمون الى شرطة العمران وحماية البيئة من ضباط الشرطة القضائية باعتبارهم من موظفي مصالح الامن الوطني.

ب-اعوان الضبط القضائي:

- 1-موظفو مصالح الشرطة.

¹¹¹ - القانون رقم 06-22 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، جريدة رسمية عدد 84 مؤرخة في 24 ديسمبر 2006.

2-ذوو الرتب في الدرك الوطني.

3-رجال الدرك.

4-مستخدمو مصالح الامن العسكري الذين ليست لهم صفة الشرطة القضائية.

ومكنت المادة 27 من قانون الاجراءات الجزائية موظفي وأعوان والمصالح العمومية من سلطات الضبط القضائي التي تناط بهم بموجب قوانين خاصة وفق الاوضاع وفي الحدود المبينة في تلك القوانين وسنذكر مجمل هذه القوانين.

ثانيا-الاشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا لقوانين التعمير والبناء

تولت عدة نصوص قانونية متعلقة بعملية البناء ذكر الاشخاص المؤهلة بعملية الرقابة ومنها:

-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

-القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.

-المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 اكتوبر 2009.

وانطلاقا من هذه النصوص يمكن اجمال مختلف الاشخاص المؤهلين للرقابة وهم:

1-رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يرفق بالأعوان المؤهلين قانونا اثناء عملية المراقبة وهذا ما جاء في نص المادة 73 من قانون رقم 90-29.

2-المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية وهذا حسب ما جاء في المادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ويتعلق الامر بكل من :

-رؤساء المهندسون سواء كانوا مهندسين معماريين او في الهندسة المدنية.

-المهندسون الرئيسيون سواء في الهندسة المعمارية او الهندسة المدنية.

-المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين على الاقل في ميدان التعمير.

-التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات على الاقل في ميدان التعمير.

3-**فرق المتابعة والتحقيق:**¹¹² تتمثل فرق المتابعة والتحقيق من مجموعات من الموظفين التابعيين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية والذين يتم تعيينهم من ضمن المستخدمين التابعين للأسلاك التالية:

-مفتشي التعمير

-المهندسون المعماريون

-المهندسون المدنيون

-مهندسو التطبيق في البناء

-التقنيون السامون في البناء.

-المتصرفون الاداريون

¹¹²-انظر المادتان 68 و70 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.

بالإضافة الى ذلك انشا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015
المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، لجنة لمراقبة عقود التعمير تتولى مهمتي
مراقبة الاشغال طبقا للرخص المسلمة ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في
مجال تسليم عقود التعمير، وهذا بناء على احكام المادة 90 منه التي نصت على مايلي:
"تنشا لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى كل والي وكل رئيس مجلس شعبي بلدي لجنة
لمراقبة عقود التعمير."

بالإضافة الى هذا يوجد اعوان مكلفون بالبحث والمعاينة طبقا للقانون رقم 04-20
المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في
اطار التنمية المستدامة¹¹³،اذ نصت المادة 69 منه على مايلي:"علاوة على ضباط الشرطة
القضائية وأعاونها ،يؤهل للقيام بمعاينة مخالفات احكام هذا القانون والنصوص المتخذة
لتطبيقه الاشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون ضمن الشروط والأشكال
والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعنية."

¹¹³قانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار
التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 84.

المطلب الثاني: اثبات المراقبة والمعاينة بموجب محضر

نصت اغلب القوانين على ضرورة اثبات المراقبة والمعاينة التي يجريها الاعوان المؤهلون عن طريق تحرير محاضر، والمحاضر عبارة عن محررات يدونها الموظفون المختصون وفق الشروط والأشكال التي حددها القانون لإثبات الجرائم والإجراءات التي اتخذت بشأنها.¹¹⁴

وقد اشترط المشرع الجزائري لإثبات المخالفات المتعلقة بعملية البناء الناتجة عن عمليات المراقبة والمعاينة ان تتم بموجب محضر معاينة، والذي يتم وفق شكل معين ومضمون محدد وهذا ما اكدته المادة 76 مكرر 2 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والتي جاء فيها: "عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في محضر."

لذلك سنتعرض لشروط تحرير المحضر وإجراءات التصرف فيه وهذا من خلال النقطتين

الموالتين:

اولا-شروط تحرير محضر المعاينة:

¹¹⁴ستي فيزاتي ياسمين:مرجع سابق،ص 129.130.

لكي تكون لمحضر المعاينة قيمة قانونية يجب ان تتوفر فيه عناصر صحته من حيث الشكل ومن حيث المضمون وهذا طبقا لأحكام المادة 214 من قانون الاجراءات الجزائية.¹¹⁵

1-الشروط الشكلية:ان عدم احترام الشروط الشكلية التي يتطلبها القانون يفقد المحضر

قيمه القانونية وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

-تحرير المحضر من طرف الموظف المختص:

ينقسم الاختصاص الى ثلاثة انواع:شخصي ونوعي ومحلي

يتوفر الاختصاص الشخصي بمجرد تحرير المحضر من طرف الاشخاص المؤهلون لذلك بموجب نص قانوني ويتحقق الاختصاص النوعي بان تكون طبيعة الاجراءات من اختصاص الموظف الذي ينفذها، فمثلا لا يمكن لمفتشي السياحة تحرير محضر معاينة مخالفة وقعت خارج مناطق التوسع والمواقع السياحية، اما الاختصاص فيتمثل في تعيين الموظف للعمل في اقليم معين يختص بمباشرة فيه مهامه فلا يمكن للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة لبلدية ما مباشرة اجراءات التحقيق والمراقبة في بلدية اخرى مجاورة وتحرير محاضر بشأنها.¹¹⁶

¹¹⁵تنص المادة 2014 من قانون الاجراءات الجزائية على مايلي: "لا يكون للمحضر او التقرير قوة الاثبات إلا اذا كان صحيحا في الشكل ويكون قد حرره واضعه اثناء مباشرة اعمال وظيفته واورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه او سمعه او عاينه بنفسه".

¹¹⁶ستي فيزاتي ياسمين:مرجع سابق ،ص133.

-تحرير محضر طبقا للشكل المحدد قانونا

تضمنت المادتان 15 و16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة، الشكل الواجب توفره في محضر المعاينة الذي يحرره الاعوان المحددون بذات المرسوم وتتمثل هذه الشروط الشكلية في:

-تحرير المحضر على استمارات تحمل الاختام والارقام التسلسلية

-ان يكون تحرير الاستمارة مطابق لنموذج محضر المعاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير المعنون ب"اشغال بدون رخصة بناء" والملحق بالمرسوم التنفيذي المذكور اعلاه.

-تسجيل المحضر في السجل المفتوح لهذا الغرض، والذي يشترط ان يكون مرقما ومؤشرا عليه من طرف رئيس المحكمة المختص اقليميا.

2-الشروط الموضوعية لمحضر المعاينة

فيما يخص مضمون المحضر يتمثل في:

-ذكر العون المؤهل قانونا

-ذكر الوقائع التي تمت معاينتها.

-تدوين كل التصريحات التي تم تلقيها.

-توقيع العون المعاین.

-توقيع مرتكب المخالفة واذا رفض التوقيع يسجل ذلك على المحضر دون ان يكون للرفض

أي تأثير على حجية المحضر.¹¹⁷

ثانيا-التصرف في محضر المعاينة:

يتم التصرف في محضر المعاينة بإرساله الى الجهة القضائية المختصة المتمثلة في

وكيل الجمهورية، لذلك فقد تضمنت المادة 16 من قانون الاجراءات الجزائية ان ضباط

الشرطة القضائية يبادرون بإرسال المحاضر الى وكيل الجمهورية بغير تمهل، بينما المادة

26 من نفس القانون مكنت ذوو الرتب في الشرطة البلدية من ارسال محاضرهم الى وكيل

الجمهورية في اجل 5 ايام لأنها اشترطت ان يكون الارسال عن طريق ضباط الشرطة

القضائية وليس مباشرة.

اما بالنسبة للتصرف في محاضر المعاينة طبقا لما جاء في قوانين التعمير فان المادة

66 من قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام

إنجازها ، فقد نصت على ضرورة ارسال محضر معاينة المخالفات المتعلقة بهذا القانون الى

الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في وكيل الجمهورية وهذا في اجل 72 ساعة في

¹¹⁷ستي فيزاتي ياسمين:مرجع سابق،ص135.

حين ان مدة ارسال المحاضر الى رئيس المجلس الشعبي البلدي او المدير المكلف بالتعمير والبناء هي 7 ايام.

المطلب الثالث : صور مخالفات احكام الرخص والشهادات العمرانية

رأينا ان مخالفة قواعد التهيئة والتعمير بمختلف اشكالها يتم اثباتها في محاضر يوقعها الاعوان المراقبون على الشخص المخالف ،ويرسل محضر المعاينة خلال 72 ساعة الى الجهة القضائية المختصة ، وبما ان الرخص العمرانية ثلاث فينبغي تحديد المخالفات المتعلقة برخصة البناء وعقوبتها وتلك المتعلقة برخصة التجزئة وبرخصة الهدم ونفس الشئ بالنسبة للشهادات العمرانية المتمثلة في شهادة المطابقة وشهادة التقسيم وهذا ما سنتطرق اليه من خلال النقاط التالية.

اولا- المخالفات المرتبطة برخصة البناء:

باعتبار رخصة البناء من اهم الرخص العمرانية فقد نص كل من قانون التهيئة والتعمير 90-29 وقانون مطابقة البناءات وإتمام انجازها رقم 08-15 على عدة اشكال للجرائم المتعلقة بهذه الرخصة.

1-المخالفات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 وهي نوعان:

جريمة البناء بدون رخصة:متى اثبت الاعوان المكلفون بالرقابة ثبوت هذه الجريمة فان رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا يصدر قرار بهدم البناء في اجل 3 ايام الموالية لاستلامه المحضر، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي في القيام

بواجباته يصدر الوالي قراره بهدم البناء في اجل لا يتعدى 30 يوم ، على ان تنفذ عملية الهدم على نفقة المخالف بالعقوبة الواردة في المادة 77 من قانون 90-29 والمتمثلة في غرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 30.000 دج والحبس لمدة 6 اشهر في حالة العودة الى المخالفة وهذا هو الحكم الخاص بالنسبة لكل الجرائم مالم يرد فيها نص.

-جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء:

في حالة ارتكاب هذه الجريمة تقرر الجهة القضائية القيام بمطابقة البناء او هدمه جزئيا او كليا في الاجال التي تحددها هذه الجهة، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختصين بتنفيذ الاشغال المقررة على نفقة المخالف ،بالإضافة لهاتين العقوبتين يمكن معاقبة المخالف بالعقوبة المذكورة سابقا الواردة في المادة 77 من قانون 90-29.

-جريمة تشيد او محاولة تشيد بناية دون رخصة بناء:

وعقوبتها هي الغرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة 6 اشهر وتضاعف الغرامة وهذا مانصت عليه المادة 79 من نفس القانون.

-جريمة عدم انجاز البناية في الاجال المحددة في رخصة البناء:

طبقا للمادة 78 من قانون 08-15 جزاء هذه المخالفة هي الغرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج

-جريمة الربط غير القانوني المؤقت او النهائي للبناية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء:

يعاقب هذا المخالف بغرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج وتضاعف الغرامة في حالة العود.

بالإضافة الى مخالفة عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء يعاقب عليها بموجب المادة 77 من قانون التعمير .

وكذلك مخالفة عدم التصريح بفتح الورشة وإتمام الاشغال وهو ما نصت عليه المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19 ويعاقب عليها بالمادة 77 السابقة الذكر .

ثانيا-الجرائم المرتبطة برخصة التجزئة:

-جريمة انشاء تجزئة في ملكية غير موجهة للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير:

في حالة اثبات هذه المخالفة من طرف الاعوان المراقبين يتم اصدار امر بوقف الاشغال من طرف الوالي او بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين اقليميا، ويأمر الوالي بناء على ذلك بإعادة الاماكن الى حالتها الاصلية وذلك دون اعفاء المخالف من المتابعة القضائية وكذا من تطبيق احكام المادة 77 من القانون رقم 90-29 ، وبما ان المشرع لم يحدد عقوبة خاصة بهذه المخالفة بذاتها.

-جريمة انشاء تجزئة دون رخصة التجزئة:

يعاقب كل من ثبت قيامه بهذه الجريمة بالحبس من 6 اشهر الى سنتين وبغرامة من 100.000دج الى مليون دج وفي حالة العود تضاعف العقوبة وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 74 من القانون 08-15.

-جريمة بيع قطعة من التجزئة دون رخصة:

يعاقب فيها من 6 اشهر الى سنة وغرامة مالية من 100.000دج الى مليون دج او بإحدى العقوبتين ،وفي حالة العود يمكن ان يحكم على المخالف بالحبس من سنة الى خمس سنوات وتضاعف الغرامة، وهذا تطبيقا لأحكام المادة 77 من قانون رقم 08-15.

-جريمة تقسيم ملكية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة:

وتقوم هذه الجريمة متى ما لم تتم مطابقة اشغال التجزئة مع احكام دفتر الشروط وبنوده او غير مطابقة للمخططات والتصاميم التي بموجبها منحت رخصة التجزئة، وبالنظر لعدم تقرير عقوبة خاصة لهذه الجريمة فتطبق عليه احكام المادة 77 من قانون 90-29.

ثالثا-الجرائم المرتبطة برخصة الهدم:

1-القيام بأشغال للهدم غير مطابقة لرخصة الهدم: تطبق كذلك على المخالف احكام المادة 77 من قانون 90-29.

2-القيام بأشغال للهدم غير مطابقة لرخصة الهدم:تطبق كذلك على المخالف احكام المادة 77 السابقة الذكر لعدم وجود حكم خاص.

رابعاً-الجرائم المرتبطة بشهادة التقسيم: وهي نوعان

1-جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم او بشهادة منتهية الصلاحية:

تعتبر مخالفة عمرانية كل عملية تقسيم لملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم ،او بموجب شهادة تقسيم منتهية الصلاحية وذلك باعتبار ان الشهادة تعتبر لاغية اذا لم يستعملها صاحبها خلال سنة من تبليغه قرار الشهادة وقد كرست المادة 77 من القانون رقم 90-29 عقوبة هذه الجريمة التي تطبق كما اشرنا لذلك سابقا وبصفة عامة على كل مخالف لقواعد التعمير ما لم يرد نص خاص في القانون رقم 08-15.

1-جريمة عدم مطابقة اشغال التقسيم لشهادة التقسيم:

ان تجاهل الالتزامات المفروضة على صاحب الشهادة ومخالفة التصاميم والمخططات التي بموجبها منحت شهادة التقسيم، يؤدي لإمكانية تطبيق احكام المادة 77 من قانون 90-29 على المخالف.

خامساً-الجرائم المرتبطة بشهادة المطابقة:ونجد منها

1-جريمة عدم التصريح بالبنائيات غير المتممة او التي تتطلب تحقيق مطابقة:

فقد نصت على ذلك المادة 83 من القانون رقم 08-15 حيث يعاقب مرتكب هذه الجريمة بغرامة من 100.000دج الى 300.000دج ،وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن الامر بهدم البناية وتقع المصاريف على عاتق المخالف.

2-جريمة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد اتمام الاشغال:

وعقوبتها حسب نص المادة 92 من نفس القانون الغرامة من 10.000 دج الى 50.000 دج وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

3- جريمة استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها: يعاقب المخالف بغرامة من 20.000 دج الى 50.000 دج كما يمكن للجهات القضائية ان تأمر بإخلاء الاماكن فورا وفي حالة عدم الامتثال يمكن اصدار الحكم بعقوبة الحبس من 6 اشهر الى 12 شهر ومضاعفة الغرامة.¹¹⁸

4- جريمة عدم تحقيق مطابقة البناية في الاجل المحدد له: وعقوبتها هي الغرامة من 5000 دج الى 20.000 دج.¹¹⁹

¹¹⁸-انظر نص المادة 82 من القانون رقم 15-08.

¹¹⁹-انظر نص المادة 81 من القانون رقم 15-08.

الخاتمة:

هكذا تنتهي هذه المحاضرات التي خصصت لدراسة وبحث مقياس قانون العمران بحيث تطرقنا من خلالها الى تعريف قانون العمران وتبيان تطوره التشريعي ومصادره القانونية، وكذلك عالجا موضوع ادوات وقواعد التهيئة العمرانية باعتبارها وسيلة لضبط النشاط العمراني ، بالإضافة الى دراسة الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير والتي تمثلت في الشهادات والرخص العمرانية.

حيث تمثلت في رخصة البناء والتجزئة والهدم وشهادتي التقسيم والمطابقة وشهادة التعمير ، والهدف منها هو تنظيم عملية البناء تكريسا لحق دستوري يتمثل في حق الملكية وهذا ما يؤدي الى فرض رقابة من قبل هيئات ادارية وقضائية بتسخيرها لاعوان مؤهلين باعتبارهم فاعلين اساسين في ضبط النشاط العمراني.

والملاحظ من خلال هذه الدروس ان المشرع الجزائري قد اولى اهتمام كبير بالمجال العمراني في السنوات الاخيرة وهذا من خلال اصداره لمجموعة قيمة من النصوص التشريعية والتنظيمية ، فالدولة من خلال قانون العمران تحاول تسيير التطور العمراني والتحكم فيه. فقانون العمران اوجد من اجل تحقيق غاية وهي التحكم في البناء وضبطه وفقا لمعايير متعارف عليها وبالتالي منع البناء الفوضوي وهذا قصد الحفاظ على سلامة الافراد وأمنهم والحفاظ على المظهر الخارجي والجمالي للمدن.

قائمة المصادر والمراجع

1- قائمة المصادر:

ا- النصوص القانونية:

1-دستور 1996 صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996 يتضمن نشر التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996 ، صادر في جريدة الرسمية عدد 76 صادرة بتاريخ 8 ديسمبر 1996 معدل ومتمم ،بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 افريل 2002، جريدة رسمية عدد 25 صادرة بتاريخ 14 افريل 2002 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 ، جريدة رسمية عدد 63 صادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2008 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 6 مارس 2016 ، جريدة رسمية عدد 14 صادرة بتاريخ 7 مارس 2016.

2-قانون رقم 82-02 المؤرخ في 26 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة جريدة رسمية عدد 6 صادرة 1982.

3-قانون رقم 83-03 المؤرخ في 5 فيفري 1983 يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها ، جريدة رسمية عدد 34.

4-قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 49 ، عدل وتم بموجب الامر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 جريدة رسمية عدد 55.

5-قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها ، جريدة رسمية عدد 44، صادرة بتاريخ 3 اوت 2008.

- 6-قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 52 صادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990 ، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004 ، جريدة رسمية عدد 51 صادرة بتاريخ 15 اوت 2004.
- 7-امر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء والتجزئة جريدة رسمية عدد 83 صادرة بتاريخ 26 سبتمبر 1975.
- 8-مرسوم رئاسي رقم 03-236 المؤرخ في 29 يونيو 2003 المتضمن الموافقة على اتفاقية فتح الاعتماد الموقعة في 2 مارس 2003 بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والوكالة الفرنسية للتنمية لتمويل مشروع اعادة هيكلة الاحياء المتدهورة جريدة رسمية عدد 40 صادرة بتاريخ 2 يوليو 2003.
- 9-مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد اجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 26 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، جريدة رسمية عدد 62 صادرة بتاريخ 1 جوان 2005 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، جريدة رسمية عدد 19 ،صادرة بتاريخ 1 افريل 2012 جريدة رسمية عدد 19.
- 10-مرسوم تنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي ، جريدة رسمية عدد 26 صادرة بتاريخ 1 جوان 1991، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ،جريدة رسمية عدد 62 صادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005، عدل وتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-146 المؤرخ في 5 افريل 2012، جريدة رسمية عدد 21 ،صادرة بتاريخ 11 افريل 2012.

11-المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 26، صادرة بتاريخ 1 جوان 1991.

12-مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة رسمية عدد 7 ،صادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

قائمة المراجع باللغة العربية:

أ-الكتب:

1-اقلولي اولد رابح صافية: قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للنشر، الطبعة الثانية، سنة 2015.

2-ستي قيزاتي ياسمين: النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة للنشر ، الطبعة الثانية، سنة 2016.

3-خير الدين بن مشرّن: رخصة البناء الاداة القانونية لمباشرة عمليتي تعمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للنشر، الطبعة الثانية، سنة 2017.

ب-الرسائل والمذكرات:

1-تونسي صبرينة : النظام القانوني للعمران في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام ، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1 ، 2018-2019.

2-مزوزي كاهنة:مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير في القانون تخصص قانون اداري وادارة عامة ، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012.

3-هوارى سعاد: مخططات شغل الاراضى بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة الدقىى عبد السلام سركنية وتافرنى مدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير فى التهيئة العمرانية جامعة الاخوة منورى قسنطينة ،2015.

4-شوك مونية: الوسائل القانونية للوقاية البيئة من مخاطر التعمير فى ظل التشريع الجزائرى، شهادة ماجستير فى القانون العام ، جامعة محمد الامين دباغين سطيف، 2015-2016.

5-عزيزى مريم: النظام القانونى فى مجال البناء، مذكرة ماجستير فى اطار مدرسة الدكتوراه تخصص دولة ومؤسسات عمومية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر يوسف بن خدة ،سنة 2015-2016.

ج-المقالات:

1-زهرة ابرياش: مراحل تطور ميدان العمران وايطاره القانونى فى الجزائر من خلال قانون 10-11 ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، عدد2، 2017.

2-بدرة لعور: دور عقود التعمير المستحدثة فى تكريس النظام العام العمرانى الجزائرى، مجلة الاجتهاد القضائى، العدد الثانى عشر، سبتمبر 2016.

3-بزغيش بوبكر: مخطط شغل الاراضى اداة للتهيئة العمرانية ، المجلة الاكاديمية للبحث القانونى، المجلد 17، العدد 1، 2018.

4- عبد الله لعويجي:النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 ،
مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية ، العدد التاسع، جوان 2016.

5-رشا مقدم/كريمة خنوسي: شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على نسيجه
الحضري، مجلة العلوم الانسانية ، المجلد 31، عدد2 ،جوان2020 .

6-قاسي نجاة: عقود التعمير قراءة في احكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات
تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع والسلطة ، 2017.

7-بن صالحية صابر :ادوات التهيئة العمرانية الية رقابة على عمليات البناء، مجلة العلوم
الانسانية ، جامعة قسنطينة، المجلد 1 ، عدد 45 ، جوان 2016.

8-عزري الزين:النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية
جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005.

9- تونسي صبرينة: البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات
القانونية والسياسية،المجلد4 ،العدد02، 2019.

و-المحاضرات:

1-قندوز سناء: محاضرات في قانون التعمير ، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص
قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم التعليم الاساسي، جامعة عبد الرحمان ميرة،
بجاية 2016-2017.

قائمة المراجع باللغة الاجنبية:

1-ouvrages:

-1Patrick Gérard pratique du droit de l'urbanisme urbanisme réglementaire individuel et opérationnel, édition eyrolles,cinquieme édition,2007,

2-Henri jacquot et François priet « droit de l'urbanisme »,Dalloz,4em édition, paris 2001

3-jacqueline Morand dévriller: droit de l'urbanisme ,édition estem, paris,1996,

الفهرس:

المقدمة:	1
الفصل الاول:تقديم عام لقانون العمران في التشريع الجزائري	4
المبحث الاول:مفهوم قانون العمران وتطوره التشريعي	5
المطلب الاول: مفهوم قانون العمران	5
المطلب الثاني: التطور التشريعي لقانون العمران	12
المطلب الثالث:مصادر قانون العمران	17
المبحث الثاني:ادوات وقواعد التهيئة والتعمير	22
المطلب الاول:ادوات التهيئة العمرانية	23
الفرع الاول:المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	23
الفرع الثاني :مخطط شغل الاراضي	36
المطلب الثاني: القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير	46
الفصل الثاني:الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير	50
المبحث الاول:الرخص العمرانية:	51
المطلب الاول : رخصة البناء	51
الفرع الاول :مفهوم رخصة البناء	51
الفرع الثاني:اجراءات الحصول على رخصة البناء	55

المطلب الثاني: رخصة التجزئة:.....	ص64
الفرع الاول: مفهوم رخصة البناء.....	ص65
الفرع الثاني: اجراءات الحصول على رخصة التجزئة:.....	ص66
المطلب الثالث: رخصة الهدم:.....	ص73
الفرع الاول: مفهوم رخصة الهدم.....	ص72
الفرع الثاني: اجراءات الحصول على رخصة الهدم.....	ص75
الفرع الثالث: احكام خاصة بالبنائات الالية للانهياء.....	ص80
المبحث الثاني: الشهادات العمرانية.....	ص83
المطلب الاول: شهادة المطابقة.....	ص83
الفرع الاول: مفهوم شهادة المطابقة.....	ص82
الفرع الثاني: اجراءات الحصول على شهادة المطابقة.....	ص86
المطلب الثاني: شهادة التقسيم.....	ص89
الفرع الاول: تعريف شهادة التقسيم.....	ص88
الفرع الثاني: اجراءات الحصول على شهادة التقسيم.....	ص90
المطلب الثالث: شهادة التعمير.....	ص92
الفرع الاول: مفهوم شهادة التعمير.....	ص91
الفرع الثاني: اجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير.....	ص93

المبحث الثالث: الاجهزة المكلفة بالرقابة ومعاينة مدى تطبيق قوانين العمران.....	ص95
المطلب الاول:تحديد الاشخاص المؤهلة للمراقبة والمعاينة.....	ص 95
المطلب الثاني:اثبات المراقبة والمعاينة بموجب محضر.....	ص100
المطلب الثالث:صور مخالفات احكام الرخص والشهادات العمرانية.....	ص104
الخاتمة:.....	ص109
المراجع:.....	ص110
الفهرس:.....	ص116