

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: 10

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

أحكام و آليات الرقابة في مجال النهئية والتعمير في القانون الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: إدارة عامة

تحت إشراف الأستاذ(ة):

بافضل محمد بلخير

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب(ة):

بناني أحمد الهادي

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

زواتين خالد

الأستاذ:

مشرفا مقرا

بافضل محمد بلخير

الأستاذ

مناقشا

بوسحبة جيلالي

الأستاذ

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 2019/07/10

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي (25) وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي (26) وَاخْلُ عُنُقَةَ مِّنْ

لِّسَانِي (27) يَفْقَهُوا قَوْلِي (28) سورة طه.

الحمد لله و كفى و الصلاة و السلام على الحبيب المصطفى

الحمد لله الذي هدانا و ما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله

اللهم علمنا ما ينفعنا و انفعنا بما علمتنا و زدنا علما

اللهم اجعل هذا العمل المتواضع خالصا لوجهك الكريم.

شكر و عرفان

إن الشكر ينبغي أن يكون أولاً و أخيراً الله عز وجل فنحمده حمداً كثيراً على توفيقه لنا في هذا العمل.

كما أتقدم بخالص الشكر و التقدير و الاحترام للأستاذ الكريم " بافضل محمد بلخير " الذي كان عوناً و سنداً لي من خلال النصائح التي قدمها طوال فترة الإشراف على هذه المذكرة و نسأل الله أن يجزيه عنا خير جزاء فله الاعتراف المبين.

كما أتوجه بأسمى عبارات الشكر غلى أعضاء اللجنة الموقرة فلهم الاعتراف بالفضل.

ثم اشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد غي إنجاز هذا العمل و كذا كل من شجعني على مواصلته.

إهداء

إلى من قال فيهما الرحمن: " و بالوالدين إحسانا"
إلى الذي رسم إبداعا في فؤادي بحبه إلى الذي غرس في مبادئ الفضيلة و الإيمان
أبي الفاضل.
إلى نبع الحنان إلى أحلى كلمة ينطقها لساني و دعائها سر نجاحي أُمي الحبيبة
أطل الله في عمرها.
إلى من زرعت في نفسي بذرة الإرادة و التحدي و الكبرياء و أجمل وردة تزينت
بها حياتي زوجتي الغالية.
إلى قدوتي و قرة عيني و سندي و عوني بالحياة الأخوة الأعزاء أتمنى لهم النجاح
طيلة حياتهم.
و خصوصا إلى ابنتي العزيزة "إسراء أمينة" و إلى كل من جمعتني بهم عزبة
الأيام ومراحل الحياة فكانوا لي خير الأنييس إلى أصدقائي الأعزاء.

المقدمة

المقدمة:

يعتبر العقار الفلاحي والعقار المبني من أولى الاهتمامات في مجال الملكية سواء الخاصة أو العامة ونظرا للقيمة الكبيرة للعقار المبني وتأثيره على العقار الفلاحي، فإن المشرع أولى به اهتماما كبيرا خاصة مع زيادة المخاطر الكبرى كالزلازل والفيضانات والتغيرات الجيولوجية.

ومن جهة أخرى تسهر الدولة من أجل حماية النسيج السياحي من الشواطئ والغابات، وهذا الاهتمام بالمناطق الجبلية والبيئية في إطار التنمية المستدامة.

ومن جانب آخر فإن النسيج العمراني هو وجه الدولة والحضارة وعليه تستجيب المجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع، وضبطتها قواعد تنظيمية إلى جانب ذلك فإن أي توسع بانتماء مدن جديدة أو تجمعات سكنية يجب أن تكون وفقا لمخططات تقنية قانونية معدة من قبل الهيئات الإدارية وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي، وكل بناء لا يتم إلا بعد الموافقة من السلطات المختصة والذي يتوج برخصة البناء بعد الحصول على شهادة التعمير، وأي تجزئة في قطعة أرض معدة للبناء يجب أن تتم وفقا للشهادة إدارية معدة من قبل مصالح تقنية مختصة، وكل مبنى يشكل خطرا على المالك و على الغير فإنه يهدم من قبل الإدارة أو من قبل المالك لكن بعد ترخيص من الجهات المختصة ونظرا للاهتمام البالغ من المشرع سن مجموعة من القواعد الخاصة منها قانون التوجيه العقاري 25 / 90 الذي ضبط الأسس العامة للملكية العقارية وبعدها قانون 29 / 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المراسيم التطبيقية له النصوص المعدلة ، إضافة إلى القوانين المتعلقة بحماية البيئة و التنمية المستدامة وحماية المناطق الجبلية و حماية الساحل ، والقانون المتعلق بالحماية من المخاطر الكبرى .

رغم هذه النصوص فإن مشكلة البناء الفوضوي وعدم احترام المعايير القانونية أدى إلى ظهور عدة مشاكل ومنازعات عديدة خاصة بعد زلزال ماي 2002 في الجزائر ومنه نطرح التساؤلات الآتية :

ماهي القواعد العامة للتهيئة والتعمير في القانون الجزائري؟

ماهي الضمانات احترام تطبيق هذه القواعد؟

خطة البحث

مقدمة

الفصل الأول: أدوات تنظيم التهيئة والتعمير

المبحث الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المطلب الأول: القواعد العامة بشغل الأراضي

المطلب الثاني: الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء

المطلب الثالث: الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى

المبحث الثاني: المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

المطلب الثالث: الأحكام المشتركة لهذه المخططات

الفصل الثاني: أدوات رقابة التعمير والبناء

المبحث الأول: الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء

المطلب الأول: رخصة البناء

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

المطلب الثالث: رخصة الهدم

المبحث الثاني: الشهادات المتعلقة بالتعمير والبناء

المطلب الأول: شهادة التعمير

المطلب الثاني: شهادة القسمة

المطلب الثالث: شهادة المطابقة

الخاتمة

الفصل الأول

المبحث الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

في مخططات التهيئة، تتم عملية تنظيم التعمير والبناء عن طريق القواعد المتعلقة بشغل الأراضي (المطلب الأول) وبمراعاة القواعد المتعلقة بالشروط العامة للبناء (المطلب الثاني) مع ضمان احترام قواعد الحماية والوقاية من المخاطر الكبرى (المطلب الثالث).

المطلب الأول: القواعد المتعلقة بشغل الأراضي

عملية التهيئة والتعمير تخص الأرض (العارية): لذلك وضع المشرع ضوابط لاستغلال الأرض في مجال البناء حسب طبيعة كل أرض سواء الفلاحية (الفرع 1) أو المناطق السياحية (الفرع 2) والأراضي الواقعة في المناطق العامرة أو القابلة للتعمير (الفرع 3).

- الفرع الأول: أحكام شغل الأراضي الفلاحية

اهتم المشرع بحماية الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية من أجل السهر على الحفاظ على طبيعتها، كما وضع قيود في استغلالها، خاصة منها عدم البناء، فلا يمكن إنجاز مباني في الأراضي الفلاحية إلا بعد الحصول على رخصة صريحة من السلطة الإدارية حسب الأشكال المحددة في شروط تسليم رخصة البناء، وكل بناء يراد إنجازه داخل مستعمرة فلاحية لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة صريحة بالبناء، والقيام بإنجاز أي بناء أو مشروع لا صلة له بالفلاحة دون الحصول على رخصة يؤدي إلى فقدان صفة العضو في المستعمرة، كما أن البيانات ذات الاستعمال السكني في المناطق الخصبة لا يرخص بإنجازها إلا للمالك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية.¹

الفرع الثاني: أحكام متعلقة بشغل المناطق السياحية

تعتبر المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي من ضمن المناطق المعنية وذات المنفعة الوطنية وكل أشغال البناء، وأي تعمير فيها يخضع لضوابط وتتم ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران وفق مخطط التهيئة والسياحة، وهذا المخطط يعادل رخصة تجزئة لأجواء القابلة للبناء وهذا لغرض الحفاظ على الالتزامات الخاصة بالإشغال العقلاني والمنسجم للمناطق والقطاعات السياحية كما يحدد المناطق القابلة للتعمير

1 - المادة 04 و 05 من قانون 50 / 90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق ل 18 نوفمبر سنة 1990 م المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم

والبناء، وهي مناطق تتمتع بحق البناء ويبين ارتفاعات عدم البناء الخاص بها، كما أن شكل المنشآت وقواعد التقنية الإنجازها تعد من قبل الدولة في إطار هذا المخطط.

ولا يسمح بالبناء داخل هذه المناطق إلا بعد الحصول على رخصة البناء التي لا تسلم إلا بناء على رأي وزير السياحة بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالثقافة إذا كانت المنطقة تدخل ضمن المعالم الثقافية.¹

وفي حالة إنجاز أشغال مخالفة لأحكام مخطط تهيئة المناطق السياحية فإن الدولة تلجأ إلى إجراءات وفق الأشغال وفي حالة عدم الاستجابة تلجأ لتهديم البنايات وإعادة المواقع إلى حالتها الأصلية، كما يكون المخالف محل المتابعة الجزائية، كون هذه الأفعال تشكل جنحة يعاقب عليها بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة مالية تتراوح من مائة ألف دينار.²

الفرع الثالث: أحكام متعلقة بمناطق عامرة أو القابلة للتعمير

الأراضي العامرة هي الأراضي التي يشغلها لجمع بيانات في مجالاتها القضائية وفي مشتملات تجهيزاتها أو أنشطتها، لو كانت هذه الأرض غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق تجمع بنايات.³

أما الأرض القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.⁴

فكل أشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة، يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة بشروط التوسع العمراني، بالإضافة إلى الحصول على الرخص والشهادات من الإدارة المختصة، فإنه على المباشر في أعمال البناء احترام المظهر الخارجي للبنايات وحماية البيئة من طريق احترام قواعد التهيئة وإعداد قنوات صرف المياه القذرة وقنوات الربط بالمياه الصالحة للشرب، أما إذا كان البناء المراد إنجازه يقع في منطقة مخططة لإنشاء مدينة جديدة على الباني احترام مخصصة تهيئة المدينة الجديدة، والشروط المتضمن فيه حسب ما جاء في القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

1 - انظر المادة 02 من قانون رقم 03 / 03 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية 3

2 - انظر المادة 21 من قانون رقم 03103 سالف الذكر

3 - انظر المادة 20 من القانون 25 / 29 السالف الذكر.

4 - انظر المادة 21 من القانون 25 / 29 السالف الذكر.

وإذا كان البناء يقع في منطقة محمية تدخل ضمن التراث الثقافي المصنف فإنه تقع على المباني قيود جديدة محددة بموجب رقم 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، التي تشتترة الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة وتشتترة هذه الرخص في المشاريع الآتية:

* مشاريع ترميم العقارات المشمولة في المواقع وإعادة تأهيلها وإضافة بناء جديد إليها وإصلاحها.

* مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها.¹

المطلب الثاني: الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء

تنظم عملية البناء عند غياب أدوات التهيئة والتعمير، بموجب القواعد العامة المحددة الشروط البناء التي تبين القيود المشمولة برخصة البناء، والارتفاقات الخاصة بعدم البناء أو الابتعاد، والالتزامات التي تقع على صاحب رخصة البناء .

الفرع الأول: القيود التي تقع على عاتق الباني

في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، تتم عملية تنظيم عملية البناء والتعمير عن طريق ضوابط و ميكانيزمات قانونية وفي شكل قيود قانونية تقع على عاتق الباني² وتفرض هذه القيود عند طلب رخصة البنك، وتشمل هذه القيود:

1- عدم المساس بالسلامة الأمن العمومي: يشترط لمنح رخصة البناء في المواقع التي

لا يشملها مخطط التوجيهي أو مخطط شغل الأراضي التأكد من أن البناية المراد إنجازها لا تكون من جراء موقعها ولا بحجمها استعمالها للمساس بسلامة الأمن العمومي³.

2- لا يكون البناء المراد إنجازه في أرض معرضة للأخطار: وتشتمل هذه الأخطار الفيضانات، الانجراف، انخفاض التربة، انزلاقها، الزلزال والجرف، فلا يمكن منح رخصة البناء في أية منطقة إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق إلا بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة..

1 - انظر المادة 31 من القانون 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

2 - انظر المادة 04 من القانون 90/ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير سالف الذكر.

3 - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

وأكد هذا القيد القانون رقم 04-02 المؤرخ في ذي القعدة عام 1425 الموافق ل 25 ديسمبر سنة 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة الذي جاء بمخطط عام للوقاية من الخطر الكبير.¹

3- عدم المساس بالبيئة: إذا كان البناء أو الأشغال التي تقيم انجازها أن تمس بالبيئة فإن السلطة المتخصصة بمنح رخصة البناء ترفض تسليمها أكد هذا القيد القانون رقم 03-10 المؤرخ في جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

4- عدم المساس بالمعالم الأثرية الثقافية: يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن المباني المساس أو تغيير المعالم الأثرية والتاريخية، كما أنه يمكن أن يعلق تسليم رخصة البناء على احترام شروط ينص عليها القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية، وتكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة.²

5- احترام قواعد التهيئة: بناء على هذا القيد يمكن رفض تسليم رخصة البناء الرامية

إلى انجاز عمارات ومجموعة سكنية في مناطق دون ضمان وجود طريق لسيير والمرور يربطها بالطرق العامة من أجل ضمان النفوذ إليها من أجل مكافحة فعالة ضد الحريق والمخاطر الأخرى.³

الفرع الثاني: الارتفاقات المقيدة لحق البناء

هذه الارتفاقات مفروضة بقوة القانون مفادها تقييد جزئيا أو كليا لحق البناء وتقسّم إلى ارتفاقات البناء وعدم البناء.

لا يمكن تشييد بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة للبلدية إلا إذا ابتعد الباني بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليها، وإذا كانت هذه البناءات متواجدة قبل إنجاز الطريق فإنه يفترض وكأنها تبتعد بأربعة أمتار.¹

1 - انظر القانون رقم 04-02 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة

2 - انظر المادة 31 من قانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي سالف الذكر.

3 - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91/175 السالف الذكر.

كما أنه لا يجب أن تمنح رخصة البناء إلا في حالة الابتعاد عن الطريق السريع بخمسين متر من جانبي الطريق، والابتعاد بثلاثين مترا من علا جانبي الطرق الوطنية². الهدف من هذه الارتفاقات هو ضمان الأمن وطمأنينة السكان ولحفظ الصحة.

* **ارتفاقات عدم البناء:** تتمثل في وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عنه³.

كما نص على بعض الارتفاقات القانون المتعلقة بتوزيع الكهرباء والغاز فلا تمنح الرخصة ويمنع البناء في الأماكن التي تمتد منها خيوط نقل الكهرباء ذات الضغط العالي. المطلب الثالث: الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى الضمان حماية أكبر للمنشآت في حال غياب مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي التهيئة والتعمير، فإنه يوجد حد أدنى للحماية من أجل تفادي الأخطار الكبرى وعلى هذا الأساس القانون المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى على أنه يمنع منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير لا سيما في المناطق ذات الصدع الزلزالي النشط أو الخطر البيولوجي أو الفيضانات أو البناءات المتواجدة على امتداد قنوات المحروقات أو الماء يكون هذا المنع محدد في مخطط الوقاية من الخطر الكبير الذي يبين ارتفاعات عدم البناء⁴.

وأخضع هذا القانون المنشآت المعروضة لهذه المخاطر إلى الرقابة ومتابعة خاصة حسب طبيعة الخضراء فبالنسبة للخطر الزلزالي أشياء هذا القانون (القانون 04-02 المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى) إجراءات تكميلية لمراقبة البيانات والمنشآت والهياكل الأساسية المنجزة قبل إدراج القواعد المضادة لزلزال كما أنه قد يشترط للقيام بإنجاز مباني في أماكن معروضة لخطر زلزالي أن تشترط الغدارة في رخصة البناء على معنى احترام القواعد التقنية المضادة لزلزال⁵.

كما أنه قد يشترط للقيام بإنجاز مباني في أماكن معروضة لخطر زلزالي أن تشترط الإدارة في رخصة البناء على المعنى احترام القواعد التقنية المضادة للزلزال، وتعود الصرامة في فرض القواعد نتج عن وقوع زلزال 21 ماي 2003 وما أبرزه من نقائص في مجال تنظيم عمليات التعمير والبناء والرقابة عليه.

1 - انظر المادة 05 من القانون 29 / 90 السالف الذكر.

2 - انظر المادتين 11 و10 من المرسوم التنفيذي 91 / 175 .

3 - انظر القانون رقم 02-01 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلقة بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات.

4 - انظر المادة 19 من القانون رقم 02-04 السالف الذكر.

5 - انظر المادة 22 من القانون رقم 02-04 السالف الذكر.

ولسد هذه النقائص تدخل المشرع بموجب القانون 04/05 المؤرخ في 27 جمادى الثاني 1425 الموافق ل 14/08/2004 الذي عدل بموجب القانون رقم 90/29 المؤرخ في 12 / 01 / 1990 المتعلق بالهيئة والتعمير والذي نص على أن أدوات التهيئة والتعمير أي مخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير تحدد شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، كما تحدد هذه المخططات الأراضي المعرضة لهذه الأخطار وكذا طبيعتها كما بين إجراءات تحديد أو منح البناء وفي كل هذه الحالات يتم تسليم هذه الكوارث والأخطار مهما كان نوعها بموجب منظومة تبت مجموعة ترتيبات والتدابير القانونية المتخذة من أجل ضمان الظروف المثلى للأعلام والنجدة والإعانة والأمن والمساعدة، وتدخل الوسائل الإضافية أو المختصة¹.

ويراعى في مجال ضمان الإعلام والنجدة والإعانة والأمن والمساعدة أثناء إعداد مخططات التهيئة والتعمير وكذا عند منح مختلف الرخص والشهادات ولهذا الغرض وفي مجال البناء

تهدف منظومة الوقاية من الأخطار إلى الأخذ بعين الاعتبار مختلف الأخطار في استعمال الأراضي في مجال البناء من أجل التقليل من درجة قابلية الإصابة بها.²

- وبينت المادة 10 من قانون الوقاية من الأخطار الكبرى مجموعة الأخطار التي تتكفل بها ترتيبات الوقاية وهي:

* الزلزال والأخطار الجيولوجية، الفيضانات، الأخطار المناخية، حرائق الغابات، الأخطار الصناعية والطاقوية، الأخطار الإشعاعية والنووية، الأخطار المتصلة بصحة الحيوان والنبات ومختلف أشكال التلوث الجوي والأرضي أو البحري أو المائي وكذا الكوارث المتدنية عن التجمعات السكانية وكرس هذا القانون 02 / 04 ليس فقط المنظومة الوطنية للوقاية بل أيضا منظومة محلية تشمل المدينة والقرية³.

كما تحدد هذه المخططات المناطق المثقلة باتفاق عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير الذي يأخذ بعين الاعتبار عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، كما تبين بالنسبة للبناءات المتواجدة قبل صدور هذا القانون فتكون لها تدابير خاصة به، وأكدت المادة 22 على تكريس إجراءات تكميلية لمراقبة هذه البناءات والمنشآت كما أكد هذا القانون على أن مجموع الأشغال المتضمنة في هذا القانون تعبر ذات منفعة عمومية وأحالت طريقة

1 - انظر المادة 04 من القانون رقم 04-02 السالف الذكر.

2 - المادة 07 من القانون رقم 04-02 السالف الذكر.

3 - انظر المادة 17 من القانون رقم 04-02 السالف الذكر.

تطبيقها إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد ، لكن في كل الأحوال لا بد أن تأخذ بعين الاعتبار عند إعداد المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير .¹

المبحث الثاني: المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير

لكل مخطط من المخططات المتعلقة بالتهيئة أحكام خاصة سواء مخطط التوجيهي (المطلب الأول) أو مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني) كما لهما أحكام مشتركة (المطلب الثالث).

المطلب الأول: المخطط التوجيهي

تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير بموجب قانون 90-29 سالف الذكر المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ولاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي تحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به² المعدل والمتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317.³

1 - انظر المادة 22 من القانون رقم 02-04 السالف الذكر.

2 - راجع المرسوم التنفيذي رقم 91 / 177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 26.

3 - انظر المرسوم التنفيذي رقم 05 - 317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المتمم والمعدل للمرسوم التنفيذي 91/177 الجريدة الرسمية 62.

يندرج المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير في إطار التخطيط المحلي للتهيئة والتعمير ويرتكز على توزيع الصلاحيات ما بين الدولة والولاية، البلدية وبين مختلف أجهزة الدولة والمؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية وعدم التركيز وفقا لتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المستخلصة من آليات أعلى مثل: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ومخطط تهيئة الولاية وفقا للمبدأ المطابقة الذي يقصد به أن القاعدة الدنيا تحترم القاعدة العليا¹.

وهذا ما أكدته المادة 16 والمادة 31 من قانون 90/29 على غرار المشرع الفرنسي الذي نص على أن محتوى مخططات التهيئة يكون متوافقا مع التوجيهات الإقليمية للتهيئة وفي حالة غيابها مع قوانين التهيئة والتعمير .

وعليه سنتطرق إلى الإطار القانوني الذي يحكم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول) محتويات هذا المخطط (الفرع الثاني) الإجراءات التي تمر بها عملية إنشائه وكيفية تعديله (الفرع الثالث).

الفرع الأول: النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أقر المشرع الجزائري النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال مختلف القواعد القانونية المنظمة لهذا المخطط ونرى من الضروري التطرق إلى تحديد تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أولا، تحديد موضوعه ثانيا وذكر أهدافه ثالثا.

أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي².

عرفت المادة 10 من قانون 90 / 29 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأداة للتعمير بوجهين : قانوني من جهة وتقني من جهة أخرى³.

1 - انظر المادة 07 من قانون 20-01 المؤرخ في 27 رمضان 1422 الموافق ل 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

2 - انظر المادة 16 من قانون رقم 90/29 السالف الذكر .

3 - انظر المادة 10 من قانون رقم 90 /29 السالف الذكر.

أ. الجانب القانوني: هو تجميع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثل:

- مخطط أو تخطيط: يدل على المسار الذي يندرج عن طريقة الفضاء والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتعمير والتهيئة، ويعبر عن إرادة للتنظيم، التأطير وتوجيه النشاط العمراني.

- **توجيهي:** يعبر عن خصائص المخطط ويعكس مستواه الهرمي مقارنة بأدوات أخرى التعمير ويوصف عن طريق المادة 16 من قانون 90/29 المعدل و المتمم كقاعدة فوقية محلية فهو مرجعية لمخطط شغل الأراضي.

- **التهيئة:** تحدد تطورا منسجما المجموع الإقليم مغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم.

- **التعمير:** يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني و البناء حسب القواعد التي جاء بها قانون التعمير.

ب. الجانب التقني: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير، مستقبلية التعمير أو غير قابلة للتعمير. نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليس فقط الأداة القانونية الرئيسية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة بل هو أيضا أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية يحدد التوجيهات العامة في الميدان الفلاحي، الصناعي والسياحي ويشكل تحديثا للمخطط العمراني التوجيهي، فهو مخطط توجيهي يوجه التهيئة وتوسع التجمعات السكانية ، يشكل دليلا لتسيير المجال العمراني موضوع في يد المسيرين المحليين ووثيقة تقديرية مستقبلية التنبؤ يشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية¹.

ثانيا: موضوعه

حدد موضوعه بموجب المادة 16 و المادة 18 من قانون 90/29 المعدل و المتمم كما يأتي :

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة البلديات وهذا بتقسيم إقليمها إلى أربع قطاعات وهي:

* القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير.

- تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

1 - مقال مستخرج من شبكة الانترنت.

- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها. جاء المشرع بالمواضيع المذكورة أعلاه التي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة شاملة وترك تحديدها للتنظيم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم¹.

ثالثا: أهدافها

إن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل فيما يلي:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية
- يحدد شروط عقلنة استعمال المجال ويهدف إلى الاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية.
- يحدد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.
- يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط، وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى غير قابلة للتعمير
- الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي.
- الحفاظ على النشاطات الفلاحية
- تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة.
- يحدد توقعات التعمير وقواعده.

نلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها.

تظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له. كما تظهر أهميته أيضا في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية، طبيعتها

1 - انظر المادتين 16 و18 من قانون 90-29 سالف الذكر.

وكذا معرفة طرق استعمالها تفاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأماكن العقارية البلدية بغرض توفير الاحتياطات الأساسية داخلها¹

الفرع الثاني: محتوياته

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تطبيقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني المكونات التالية:

أولا: التقرير التوجيهي

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه حيث يضبط فيه ما يلي:

- تحليل الوضع القائم، تقييمه وتشخيصه بجميع عناصره ووضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي، الديمغرافي، الاجتماعي والثقافي للتراب المعني وتحديد إمكانية التنمية التي يتضمن الإطار الفيزيائي والطبيعي للأماكن والتحليل الديمغرافي والسوسيو اقتصادي، تعيين الشبكة العمرانية، الحضرية والريفية واقتراح آفاق التنمية في البلدية أو البلديات المعنية التي تشمل آفاق السكن والعمل والمرافق على المدى الطويل المتوسط والقصير.

- قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى توجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية، حماية الساحل وتخفيف المخاطر الطبيعية والتكنولوجية.²

ثانيا:لائحة التنظيم.

إن هذه اللائحة بمثابة تقنين أو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد من 20 إلى 23 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، تحدد فيها الترتيبات القانونية الإلزامية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات وتشتمل على ما يأتي:

- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

1 - مستخرج من شبكة الانترنت.

2 - انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 السالف الذكر المعدلة والمتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317، الجريدة الرسمية العدد 62.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
 - الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
 - المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها، تحديد فضلا عن ذلك يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني كما وردت في الفصل الرابع من مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
 - فضلا عن ذلك يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني كما وردت في الفصل الرابع من قانون 29 / 90 المعدل و المتمم تتمثل في: الساحل، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.
 - المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل .
 - الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل. ثالثا : الوثائق و المستندات البيانية:
- تشتمل خاصة على المخططات وهي:
- (1)- مخطط الوضع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
 - (2)- مخطط التهيئة :يبين حدود ما يأتي:
- * القطاعات المعمره، القابلة للتعمير وتلك المخصصة للتعمير في المستقبل.
 - * بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة.
 - * مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له.
- (3)- مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
 - (4)- مخطط تجهيز:بيبرزخطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

(5)- مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل¹.

الفرع الثالث: إجراءات إنشائه

كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير حسب المادة 26 من القانون 29 / 90 ، يتم الإعداد بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته. يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي للبلدية بعد مداولة من المجلس الشعبي أو من المجالس الشعبية المعنية²، وتبين المداولة:

* التوجيهات الأساسية التي تحدها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية للبلدية المعنية، وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة.

* كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعنية بإعداد هذا المخطط.

وتبلغ المداولة التي ترخص انطلاق إعداد المخطط إلى الوالي المختص إقليميا ونشره بمدة شهر بمقر البلدية المعنية وبعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط والمداولة المتعلقة به من:

* الوالي إذا كان التراب تابع لولاية واحدة.

* الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب واقع بين بلديتين فإنه يمكن إنشاء مؤسسة ما بين البلديات، تكلف بإعداد هذا المخطط وفي كل الحالات يتم إعداد المخطط والتقارير المرفق به عن طريق الدراسات وجمع الآراء والتشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات والهيئات التي تهمها العملية. يرأس رئيس البلدية المعني بالعملية غرفة التجارة، غرفة الفلاحة، المنظمات المهنية بموجب قرار كتابي لإبداء رأيهم ومعلوما م حول عملية إعداد المخطط . ويكون لهؤلاء إبداء رأيهم خلال أجل 15 يوما من توصلهم بالقرار. كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة الهيئات على مستوى الولاية وأخرى على مستوى المحلي.

أ- الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على مستوى الولاية:

1 - انظر المرسوم التنفيذي رقم 05 - 317 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 177 / 91 الجريدة السابق الذكر.

2 - انظر المادة 25 من القانون 29 / 90 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 177 / 91 السالف الذكر.

تشمل مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة التنظيم الاقتصادي الري النقل الأشغال العمومية، المواقع الأثرية، البريد والمواصلات. وبموجب التعديل الصادر بموجب القانون رقم 02-04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير ألزم استشارة:

* **مصلحة البيئة:** وهذا الغرض الحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة .

* **التهيئة العمرانية:** لأن المخطط التوجيهي يكون وفقا لتوجيهات مخطط التهيئة العمرانية.

* **السياحة:** لأن مخطط تهيئة المناطق السياحية يعادل رخصة التجزئة ويعد من بين أدوات التهيئة .

ب - الهيئات والمصالح على المستوى المحلي:

الطاقة، النقل توزيع المياه. تبلغ هذه المصالح المعنية بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية وينشر على مستوى البلدية منذ شهر¹.

وبعد إعداد مشروع مخطط ويصادق عليه المجلس الشعبي البلدي، يبلغ للإدارات والمصالح المعنية حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91/177 لإبداء رأيهم خلال 60 يوما.

بعدها يكون هذا المشروع المصادق عليه محل تحقيق عمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعنية ويعين مفوض ومحقق أو أكثر لهذا الغرض².

يبلغ الوالي بالعملية التي لها أجل 15 يوم لإنجازها وبعدها يرسل المشروع المصادق عليه، والتحقق المرفق به ومختلف الدراسات والآراء إلى الوالي المختص وإقليميا الذي يعرضه على مستوى المجلس الشعبي الولائي قصد حصول على رأيه خلال 15 يوم³.

يصادق على المخطط التوجيهي المعد حسب الحالة من طرف:

- قرار من الوالي.

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد الاستشارة للوالي المعني أو الولاية المعنيين بناء على تقرير وزير التعمير وبعدها يبلغ المخطط لكل الإدارات وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

1 - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91 /177 السلف الذكر .

2 - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91 /177 السلف الذكر .

3 - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 / 177 السلف الذكر

ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني، ومختلف المصالح التي قدمت رأيها حول عملية إعداده. وعندها ينشر المخطط الإعلام الجمهور به، ولا يعاد تعديل المخطط إلا إذا تطورت الأوضاع وأصبحت مشاريع التهيئة لا تستجيب لأهداف المخطط.

ونظرا لأهمية هذا المخطط كون أن عملية التعمير تكون على أساسه وأنه لا تسلم أية رخصة ولا شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخطط ، ونظرا لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين الجديدة كقانون المتعلق بشروط إنشاء المدينة الجديدة والسياحية، البيئة، فإنه لا بد من التنسيق في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ومحتوى المخططات الأخرى المشار إليها¹.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

نظرا للنقائص الخطيرة التي عرفتها المدن على مستوى التحكيم في الهيئة الجزئية أدى إلى الإحساس بحاجة ماسة إلى آلية تنظيمية للتعمير تسمح بخلق ربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتوجيهاته الكبرى وقرارات التعمير على المستوى المحلي.

تمثلت هذه الآلية في مخطط شغل الأراضي فهو وسيلة تنظيمية للتسيير الحضري والبلدي اله طابع إلزامي بالنسبة للبلدية التي تهدف إلى تحديد قواعد خاصة لتعمير كامل إقليمها أو أجزاء منه وتشكيل إطارها المبني. وإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مخططا توجيهيا فإن مخطط شغل الأراضي يعد مخططا تفصيليا. يمكن اعتباره آخر مستوى المسار التخطيطي العمراني، يتبع في إعداده لقواعد أخرى ووثائق جهوية و وطنية.

الفرع الأول: النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي

لقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في قانون التهيئة والتعمير وعلى وجه التحديد أما التفضيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 05-3182.

أولا :تعريف مخطط شغل الأراضي

1 - انظر المادة 28 من القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر.
2 - راجع ذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية العدد 28 المعدل والمتمم.

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها¹.

يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي و البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. يجب إنجازه على صعيد البلدية من أجل توجيه و تنظيم استعمال الأرض طبقا لأحكام القانون 90/29. تمنح قرارات التعمير على أساسه، يكتسب قوة القانون، قابل للمعارضة أمام الغير و يشكل مرجعا تنظيميا للسلطات العمومية المحلية.

ثانيا: أهداف مخطط شغل الأراضي

لقد أكد القانون 29 / 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل على أهداف مخطط شغل الأراضي طبقا لما يلي:

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية، حقوق البناء واستعمال الأراضي.

- تعيين الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، و أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها.

- يضبط المظهر الخارجي للبناءات.

تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

- بيان خصائص القطع الأرضية.

- تحديد ارتفاع المباني و المظهر الخارجي.

1 - انظر المادة 31 من القانون 29 / 90 المعدل والمتمم

- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير¹ كما أضاف القانون 04 - 05 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء. من الأهداف ما يمكن استخلاصها أيضا في التنظيم مثل بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها² يهدف أيضا إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة الأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوى في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإدارة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل وكما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي³

الفرع الثاني: محتوياته

يقصد بذلك تشكيلته يعتمد قوام مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني (مخططات).

أولا: لائحة التنظيم:

تشتمل لائحة التنظيم على ما يأتي:

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

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير (نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء). تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية، وكذلك آجال إنجازها.

ثانيا: الوثائق و المستندات البيانية:

1 - انظر المادة 32 من القانون 29 / 90 المعدل والمتمم.

2 - انظر المادة 04 القانون 04-05 المعدل والمتمم السلف الذكر.

3 - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91/05-318.

تتكون الوثائق و المستندات البيانية مما يأتي:

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/500).
- مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).
- خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000)
- تبيين القواسم الجيوتقنية لتعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني¹
- مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.
- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:
- المناطق القانونية المتجانسة،
- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- مخطط التركيب العمراني بمقياس (1/500 أو 1/1000) يتضمن الحصول على عناصر لائحة التنظيم.
- بإنشاء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعين القطاعات الحضرية².

الفرع الثالث: إجراءات إنشاء مخطط شغل الأراضي

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91 / 178 المعدل والمتمم إلى ما يلي:

أولا: إجراء المداولة

1 - التعديل الوارد على المادة 18 وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 05-318.

2 - راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 178 المعدل والمتمم السالف الذكر.

إجراء المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية للبلدية المعنية تتضمن ما يأتي:

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

- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية بالهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا، وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹

ثانيا: إصدار قرار إداري

تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط يصدر هذا القرار عن الجهة المخول لها هذه الصلاحية على النحو الآتي:

- الوالي: إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك)، إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة² إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل في إطار الإجراءات المحددة في القانون لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية³.

ثالثا: التشاور.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط.

1 - انظر المادتين 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 178 المعدل والمتمم السالف الذكر.

2 - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91 / 178 المعدل والمتمم السالف الذكر.

3 - انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91 / 178 المعدل والمتمم السالف الذكر.

لهذه الهيئات مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة¹ علما أن هناك بعض الهيئات تستشار وجوبا وهي الإدارات العمومية، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني، المواقع العمومية الأثرية والطبيعية، البريد و المواصلات².

كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 كل من البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة³ بعد انقضاء مهلة 15 يوما، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري آخر يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية، الهيئات والمصالح العمومية التي طلب استشارتها ووافقت على ذلك .

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل.

إذن يلزم التشريع البلديات بإشهار واسع لأدوات التهيئة والتعمير في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين لتمكينهم من الحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم، تطورها وأفاقها ضمانا للشفافية.

يتعين على كل مالك أن يستغل ملكيته طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي باستمرار، كما يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يطلع في عين المكان على محاضر مداولات المجلس والقرارات، وأن يأخذ منها نسخة على نفقته إضافة إلى إتاحة إمكانية حضور الجلسات العلنية للمجلس الشعبي البلدي للمواطنين الراغبين في ذلك. (57)

رابعا: تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات والهيئات العمومية

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات، الهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط، تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها و ملاحظاتها، وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب اعتبار رأيها موافق⁴.

1 - انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91 / 178 المعدل والمتمم السالف الذكر.

2 - انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91 / 178 المعدل والمتمم السالف الذكر.

3 - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 09 / 10 / 2009 الجريدة الرسمية العدد 62.

4 - انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91 / 178 المعدل والمتمم السالف الذكر.

خامسا: عرض المخطط للتحقيق العمومي

يعرض مخطط شغل الأراضي التحقيق العمومي لمدة 60 يوما على أن ينشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية بهذه الأدوات من إبداء آرائهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت، على أن تعدل مشاريع المخططات عند الاقتضاء لكي تؤخذ بعين الاعتبار هذه التحقيقات .

سادسا: قفل سجل الاستقصاء و تحويله إلى الوالي المختص إقليميا

يقفل سجل التحقيق العمومي عند انقضاء مهلة هذا الأخير، يكون ذلك بمحضر و خلال مهلة 15 يوما الموالية يحوله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ليحول بعد ذلك كل من مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل التحقيق والمحضر إلى الوالي المختص إقليميا كي يدلي برأيه خلال مهلة 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، إذا انتهت المدة اعتبر رأيه موافقا¹ .

سابعا: مرحلة المصادقة

هي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة، على مخطط شغل الأراضي بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي و رأي الوالي المختص إقليميا.

يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية².

ثامنا: مرحلة المراجعة و التعديل

لا يمكن مراجعته مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب الآتية:

- عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه، سوى الثلث من البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة من التقدير الأولي.³

1 - انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 178 / 91 المعدل والمتمم السالف الذكر.

2 - انظر المادتين 15 و 16 من المرسوم التنفيذي 178-91 المعدل والمتمم.

3 - انظر المادة 37 من القانون 29 / 90 المعدل والمتمم السالف الذكر.

- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده .
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية
- إذا طلب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية .

المطلب الثالث: الأحكام المشتركة لهذه المخططات

تتشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وهذه المخططات لها أحكام مشتركة تشمل أساسا في المحتوى العام من التوجيهات العامة للتهيئة (الفرع الأول) وشروط ترشيد استغلال الأرض والمساحات الأخرى (الفرع الثاني) كما تبين توقعات التعمير والوقاية من الأخطار الكبرى (الفرع الثالث).¹

الفرع الأول: التوجيهات العامة للتهيئة المتضمنة في المخططات

تبين مخططات التهيئة والتعمير سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي وتشمل هذه التوجيهات قواعد تخصيص الأراضي سواء مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات وتبين الأراضي المبنية والأراضي المخصصة للبناء، ثم تحدد هذه التوجيهات وفقا لدراسة تعدها المصالح المعنية للتهيئة والتعمير باحترام المخططات الأخرى المعدة مسبقا إن وجدت ويتعلق الأمر بما يأتي:

* مخطط التهيئة العمرانية

* المخطط التوجيهي للمدينة

* مخططات الوقاية من المخاطر الكبرى

1 - انظر المادة 11 من القانون 29 / 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر .

كما أن مخططات التهيئة والتعمير تبين بالاستناد إلى التوجيهات السياسية الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة¹ وهذا من أجل حماية الأقاليم والسكان من مختلف الأخطار، كما يهدف إلى الحفاظ على التركيبة الحضرية للعمران و دعم الأوساط الريفية وبيان كفاءات وقواعد البناء فيها.

كما تبين هذه المخططات طرق التدخل والأدوات القانونية للوقاية من النفايات سواء في الأوساط العمرانية عن طريق التأكد على ضرورة وضع في كل ملف خاص بالتعمير، مخطط يبين طرق صرف المياه القذرة والنفايات، كما أن هذه المخططات تأخذ بعين الاعتبار ما جاء في أحكام مخطط تهيئة السياحة الذي يعادل رخصة التجزئة.

فمخطط تهيئة المناطق السياحية يدخل ضمن أدوات التهيئة الإقليمية والعمران فبين هذا المخطط خصوصا لكل منطقة وحاجاتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والالتزامات التي تقيد استغلالها. كما يبين المناطق القابلة للتعمير والبناء والارتفاعات المتعلقة بها والمخططات التقنية للتهيئة وتبين العقار السياحي القابل للبناء.²

كما يبين التوجيهات العامة للتهيئة المتضمنة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وقواعد التوسع العمراني باحترام الشروط بإنشاء المدن الجديدة.³

كما يبين توجيهات هذه المخططات أدوات وميكانيزمات الحماية والوقاية من الأخطار الكبرى، وفق مخطط الوقاية وشروط البناء فيها وارتفاعات عدم البناء الذي قد تمس بعض المناطق منها المعرضة لخطر زلزالي كبي⁴.

الفرع الثاني: أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي

تبين مخططات التهيئة والتعمير قواعد استعمال الأراضي وارتفاعات المنع من البناء التي ترد عليها، كما تبين هذه القواعد بحسب طبيعة كل أرض وقواعد شغل الأراضي الفلاحية وارتفاعات القيد من البناء التي ترد عليها. ومن جهة أخرى شروط شغل الأراضي القابلة للبناء وبيان قيود البناء التي ترد عليها وشروط تجزئتها وحماية

1 - انظر القانون 01-02 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة السالف الذكر.

2 - انظر المادتين 01-02 من القانون 03 /03 السالف الذكر.

3 - انظر القانون رقم 02-08 المؤرخ في 02 / 05 / 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة.

4 - انظر القانون رقم 04-20 السالف الذكر .

المناظر والمناطق السياحية وعدم المساس بالمواقع الأثرية إلا برخصة صريحة من الوزارة المعنية¹.

1 - انظر القانون 04-98 السالف الذكر.

الفصل الثاني

المبحث الأول: الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء**المطلب الأول: رخصة البناء**

تعتبر رخصة البناء من الضمانات الأساسية في تنظيم حنكة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء و المصلحة الخاصة كحق مضمون و النظام العام العمراني الذي تقتضي المحافظة على الصحة العامة، وكذا التنسيق العام في البناء والمظهر الجمالي للمدينة¹.

وكذلك من حيث التوفيق بين آليات و ملاحيات الإدارة في المراقبة كسلطة للضبط الإداري غايتها الحفاظ على هذا النظام و مدى تدخل الجهات القضائية في ذلك من أجل ضمان مبدأ الشرجية و بالتالي فإن ممارسة النشاط الإداري هنا مرهون بمنح الترخيص من السلطات المعنية².

كما تعتبر لصة البناء من الأعمال القانونية لممارسة نشاط معين من حيث طبيعتها، تعد قرارا إداريا أي تصرف إداري انفرادي³.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

إن رخصة البناء تطرح ضرورة وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران، ولتضع الإدارة بذلك قيودا وضوابط تفرضها المصلحة العامة على الأشخاص (طبيعية، معنوية)⁴، بغرض ضبط وفرض سياسة معينة متناسقة للبناء و التعمير.

حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم للأحكام التنظيمية المتعلقة بأشغال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء⁵.

أولاً: تعريف رخصة البناء وأهميتها

اعتبر المشرع الجزائري بأن رخصة البناء شرط من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و التغيير البناء الذي يمس الحيطان

1 - أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه و تنظيم أعمال البناء، دار الطبع القاهرة 1990.
 2 - عبد الغني بسيوني القانون الإداري، دراسة المقارنة، الأسس والمبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر، منشأة المعارف الإسكندرية 1990 ص 385.
 3 - عمار عوادي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1990 ص 407.
 4 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع الجزائري 2005 ص 09
 5 - عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري. أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، بجامعة بن عكنون الجزائر 2006 ص 569.

الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و الانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.¹

مما سبق نلاحظ أن هناك تعريف آخر لرخصة البناء لمدى أهميتها و تطبيقها في المحيط العمراني و هي كالتالي: "عبارة عن رخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"²

نستنتج مما سبق أن رخصة البناء في القرار الإداري³، الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران.⁴

و تجدر أهمية رخصة البناء من خلال النقاط التالية:

- أن التخطيط العمراني يتطلب توافر مقاييس يتم من خلالها المحافظة على التنسيق العمراني للمدن و كذا تنظيم العمران و ضمان صحة العامة، كما له اعتبارات أهم وهي المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم.⁵

06-07-08-09-

- إن رخصة البناء كأداة من أدوات التعمير تعتبر وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة ومدى تأثيرها على تصاميم العقار الحضري و في تحديد استعمال الأراضي لكل بلدية.

- التنظيم الحضري و الجمالي للعمران.

1 - المادة 52 من القانون 90 /29 السالف الذكر.

2 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع الجزائري 2005 ص 155.

3 - انظر الملحق رقم 01-02

4 - أحمد مرجان تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقدرات الوزارية وأحدث أحكام القضاء. دار النهضة العربية، القاهرة 2002 ص 89.

5 - فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري، مذكرة رسالة الماجستير، جامعة بن عكنون 2001 ص 23.

كما نجد أن هناك مجالات أخرى تكمن في مدى أهمية رخصة البناء في النسيج العمراني وهي كالتالي:

الأهمية الاجتماعية تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعية الاجتماعية للأفراد.

الأهمية الاقتصادية الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد سواء عمرانية، فلاحية، صناعية الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع و عملية تعمير لمدينة أو حي يستلزم مراعاة العقار وطبيعته القانونية الذي سيقام عليه، بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى مع مقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار، و مدى ضرورة رخصة البناء في وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران.¹

ثانيا: مبادئ رخصة البناء ومجال دراستها

إن مجال تطبيق رخصة البناء حدده المشرع الجزائري من خلال ما يلي:

تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و الانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام القانون.²

حيث اشترط المشرع الجزائري رخصة البناء في جميع الأعمال المتعلقة بالبناء و يمكن تقسيمها إلى

1-: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة :

كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء دون إتباع الإجراءات التي يستلزمها القانون لمنح الرخصة كعدم وجود ملف طلب الرخصة أصلا، كما أن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة، إلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم³ الاختصاص.

2- أن يكون قرارا قبليا:

¹ - عيد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 601.

² - المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني سنة 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015

يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها. 13

³ - الزين عزري مرجع سابق ص 12. 13- الزين عزري مرجع سابق ص 12.

يقصد به الأعمال الخاضعة لرخصة البناء ملزمة لكل البناءات الجديد و كذلك معروضة قبل إنجاز بعض الأعمال على البناءات الموجودة.¹

ففرص الرخصة قبل البناء من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدانة أمام واقع إجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران.²

حيث ألزم القانون قبل الشروع في البناء أن يحصل على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.³

3-: أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البناءات الجديدة بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه.

الأعمال الأخيرة كان رفضها امتناعا تؤسس طيه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص.

كما نص طيه القانون "لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه.

وكما تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة.⁴

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

إن أهم ميزة لرخصة البناء أنها عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا للشروط والإجراءات.

وترتب، رخصة البناء أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة.

1 - حسنة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير جامعة المنثوري قسنطينة ص 85.

2 - الزين عزري مرجع سابق ص 13.

3 - أحمد يحيوي، منازل أملاك الدولة، دار هومة الجزائر 2004 ص 30.

4 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق ص 13، 14.

ورغم أن رخصة البناء تحول صاحبها حق البناء، إلا أنه لا يمكن إجبار المستفيد من الرخصة على القيام بالبناء و تلقي رخصة البناء على صاحبها جملة من الالتزامات منها إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح ورشة البناء ووضع لافتة مرئية توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء الخ، و كذلك ذكر اسم صاحب المشروع.

وفي حالة عدم استكمال البناء في المدة المحددة في رخصة البناء و جب تقديم طلب جديد الاستئناف الأشغال، ولرخصة البناء لها دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن و الصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم.

و من جهة أخرى المحافظة على البيئة والنسيج العمراني كما استثنى أيضا رخصة البناء التي تفتضي بسرية الدفاع.¹

الفرع الثالث: الشروط العامة لمنح رخصة البناء

إن الحق في البناء مرتبط بحق ملكية الأرض سواء باستغلالها أو استعمالها أو التصرف، لذا نجد من الناحية القانونية قبل منح رخصة البناء يجب التأكد من صفة طالب الرخصة وتحديد أعمال البناء التي يستوجب الحصول الترخيص بالبناء قبل الشروع.²

نظرا لأهمية و خطورة هذا الحق بالنسبة للأثار التي تترتب عنه خاصة بالنسبة للأراضي الفلاحية فإن حرية البناء لم يتركها المشي الجزائري على إطلاقها بل وضع له قيود وفق نظام قانوني صارم.

أولا: صفة طالب رخصة البناء ومضمونها

يعني أن يكون لطالب رخصة البناء علاقة بالعقار محل البناء أي يجب أن تتوفر لديه الصفة القانونية،³ وذلك أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البداية و فضلهم كالتالي:

- المالك: سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية أو كانت ملكية عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة طبقا للقوانين المعنية

¹ - إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري، التوجيه العقاري، لدراسة وصفية تحليلية، دار الهومة الجزائر 2004 ص 411

² - عفاف حية، دور رخصة البناء، الحماية البيئية والعمران، مجلة الفكر، العدد السادس جامعة بسكرة 2010، ص.310-311

³ - عبد الرحمن عزوي، مرجع سابق ص 18.

2- **وكيل المالك:** وتكون هذه الوكالة أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني.¹

ولم يشترط المشرع نوعا معيناً للوكالة سواء كانت وكالة عامة أو خاصة.

3- **المستأجر لديه المرخص له قانوناً:** فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب من رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

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

أما فيما يخص مضمون الطلب و ما تنص عليه القوانين فهو كالتالي:

تقديم طلب رخصة البناء موقعا من طرف المالك او موكله أو المستأجر لديه المرخص قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية².

يجب أن يدعم الملف بالوثائق التالية:

تصميم للموقع يعد على سلم 1/200 أو 1/ 500 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها على السلم 1/200 أو 1/500 مخطط كتلة البناءات والتهيئة معد على السلم 1/ 200 أو 1/500 يتضمن:

حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأنسجة عند الاقتضاء.

نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية والغير المبنية³.

¹ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق ص 24، 25.

² - عفاف حية، دور رخصة البناء، الحماية البيئية والعمران، مجلة الفكر، العدد السادس جامعة بسكرة سنة 2010 ص 314

³ - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15/19 السالف الذكر.

- * المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- * بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية
- * تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية.
- ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المجالات على التصاميم و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى .¹

الفرع الرابع : شكل طلب رخصة البناء

- يتم تكوين الملف طلب رخصة البناء في جميع الأحوال أن يودع في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض .²
- إن التشريع الفرنسي أكد طلب الحصول على رخصة البناء ينبغي أن يتم في نموذج معين تعده الإدارة طبقا للمادة 1 - 421 - A من قانون التعمير الفرنسي.
- ويشمل الطلب البنائيات التالية حسب التشريع الجزائري على ما يلي:

* هوية طالب الحصول على الرخصة.

* هوية المالك (إن لم يكن هو طالب الرخصة).

* حدود و مساحة الأرض.

* طبيعة أعمال البناء المزمع القيام بها.

* تفاصيل تتعلق بالبناء .³

¹ - المادة 142 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر.

² - عفاف حية، دور رخصة البناء، الحماية البيئية وال عمران، مجلة الفكر، العدد السادس جامعة بسكرة سنة 2010 ص. 316

³ - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري العدد الثامن مجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر بسكرة 2005 ص 18.

وأغلب المشاريع يجب أن يشرف عليها مهندس معماري معتمد ويجب أن يكون الطالب موقعا من الشخص مقدم الطلب كما يجب أن يرفق بالوثائق التالية:

- مخطط موقع الأرض.

- مخطط يتضمن حجم البناء و ارتفاعه و حدوده.

- مخطط لمواجهة البناء، ويجب أن يكون تاريخ هذه المخطط هو تاريخ توقيه الطلب من مقدمة، كما يجب أن يعد هذا الطلب ومرفقاتها في 03 نسخ و نسخة إضافية في حالة كون الطلب يعني أكثر من جهة إدارية (8- 27-421 RArt)¹.

اولا: دراسة طلب رخصة البناء

حسب ما نص عليه القانون، ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه كل من مالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.²

ويتم طلب الحصول عليها إما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه أو توكيلا أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية³، وستناولها أولا بمضمون التحقيق المراد ذكره كما يلي: التحقيق: إن مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقتها مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية و نوعها و محل إنشاءها و خدماتها و حجمها و مظهرها العام..... الخ.

كما قد يشمل التحقيق بالأمن والنظافة والفن الجمالي بالنسبة لمشاريع البناء⁴.

ويشتمل كذلك التحقيق بأن تستشار الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل وأن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي، وأما في حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي. و بالنسبة للأشخاص العموميين الذين يستشارون بصفة خاصة هم:

1 - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في حماية البيئة والعمران المرجع السابق ص 18.

2 - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر

3 - حسينة غواس مرجع سابق ص 33.

4 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص33.

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري.

- المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحية.

- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية¹

* **ميعاد التحقيق:** عندما يرسل المعني بطلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب.

فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس وكان يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف².

أما باعتبار رئيس البلدية ممثلاً للدولة، فإنه يرسل ملف الطلب في 04 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتسيير لإبداء رأيها حول المطابقة و ذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، و يبدي رأيه وجوباً في هذا الطلب خلال أجل شهر من نشخ إيداعه و تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة بتحضير الملف³.

ويرصد لها أجل مدته شهران لإعادة 03 نسخ من الملف مرفقة برأيها وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف، فإذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فبنفس الإجراءات.

أما في حالة الانتهاء من دراسة الطلب و التحقيق في الملف، فإنه يتعين على الجهة المختصة ان تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة ، فقد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب أو سكوت الإدارة تماماً .

¹ - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في حماية البيئة والعمران مرجع السابق ص 33 و34.

² - المادتان 47-48 من المرسوم التنفيذي 91 /176 السالف الذكر.

³ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 34.

الفرع الخامس: الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء

رخصة البناء انطلاقاً من كونها التزام قانوني هي عبارة عن رخصة إدارية وجوبية تمنحها السلطة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم المتعلقة بالبناء والتعمير المختصة إقليمياً تتمثل إما في رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.

أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلمها باعتباره ممثلاً للبلدية وأحياناً ممثلاً للولاية:

1-: باعتباره ممثلاً للبلدية:

إن تسليم رخصة البناء يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، فإنه في هذه الحالة ينسل الملف إلى مديرية التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف و تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف¹.

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتراعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي و يعلن رئيس المجلس الشعبي البلدي. في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

2-: باعتباره ممثلاً للدولة

يكون في حالة غياب مخطط شغل الأراضي و يكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقاً لرأي الوالي.

ومنه فإن رخصة البناء تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة حيث أنه يرسل ملف الطلب في 04 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف. و يجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء، حيث تتولى مديرية التعمير على مستوى الولاية بتحضير الملف و يرصد لها أجل مدته شهران لإعادة 03 نسخ من الملف مرفقة برأيها وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف².

ثانياً: اختصاص الوالي في منح رخصة البناء

¹ - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في حماية البيئة والعمران مرجع السابق ص34.
² - المادة 45 من القانون 19 / 15 السالف الذكر.

إن مصلحة التعمير للولاية بعد انتهاءها من إعداد التقرير ترسله إلى مصالحه الإدارية المكلفة بمنح الرخصة و يجب أن يكون الملف مطابقا لمخطط شغل الأراضي و المخططات الأخرى ذات الصلة³⁶ و منه يسلم الوالي رخصة البناء في الحالات التالية:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية و هياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية¹.
- اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها قانونا التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

ثالثا: اختصاص الوزير المكلف في مجال التعمير المختص بمنح رخصة البناء

إن تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية والجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين² نستنتج أن معايير ومقاييس ذلك التوزيع يبقى غير محدد و غير دقيق، مما قد يترتب عنه تزويد الإدارة العامة بسلطة تقديرية واسعة³.

الفرع السادس: نطاق المتاهات المتعلقة برخصة البناء

ان تحديد العقوبات الموقعة على مخالفات الإجراءات الوقائية لحماية البيئة سواء التي يختص بها القضاء الإداري أو المدني أو الجزائي في مجال المحافظة على البيئة و حمايتها حسب الجزاء المنصوص عليه قانونا.

أولا: مجال المنازعات التي يختص فيها الجهات القضاء الإداري

لعل أحق الجزاءات التي يمكن أن تقع على من يخالف أحكام قوانين حماية البيئة، و يتضمن مدى خطورة المخالفة و جسامة الجزاء الذي يمكن أن يوقع في حالة عدم الامتثال، و يمكن أن تكون محل الدعوى في ما يلي:

¹ - نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع دار الهدى الجزائر سنة 2010 ص 46-37- المادة 66 من القانون 90/29 السالف الذكر.

² - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مرجع سابق ص 21.

³ - محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الأول المركز الجامعي العربي التبيسي الجزائر 2007 ص 17.

1- : منازعات الإلغاء: تمنح رخصة البناء لصاحبها الحق في البناء لكن دون المساس بحقوق الغير ولضمان ذلك تعلق الرخصة في مقر البلدية، ويكون للغير خلال سنة وشهر من أجل الإطلاع على الملف و خلالها يكون للغير الحق في الطعن ضد قرار منح الرخصة كذلك في حالة نقض منحها.

أ- الطعن المرفوع من الغير : للغير الذي يتضرر من الرخصة أن يعترض على قرار المنح خلال أجل 06 أشهر ويكون الاعتراض في شكل نظم أمام الجهة المصدرة له، كما يحق له نفع دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة.

و الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد لنا من هو الغير، وهو ما يحيلنا إلى موقفا القضاء و الذي اعتبر الجار و صاحب المصلحة والشريك على الشيوخ مثلا من الغير الذي يحق له الاعتراض على قرار منح الرخصة إداريا وقضائيا.¹

ويعود الاختصاص للمحكمة الإدارية إذا كان قرار منح الرخصة من قبل رئيس البلدية أو الوالي وأمام مجلس الدولة في القرار الصادر من الوزير.

ب- الطعن المرفوع من طلب الرخصة: يمكن لطالب الرخصة في حالة صدر قرار برفض التسليم أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرارها سواء كان القرار صريح أو ضمني كما أن قرار تأجيل منح الرخصة قابل لأن يكون محل دعوى إلغاء.

أجاز المشرع لطالب الرخصة أو الشهادة في حالة صدور قرار برفض منحها، رني دعوى إلغاء ضد قرارها سواء كان القرار صريحا أو ضمنيا.

في حالة سكوت بعدم الرد الذي يعتبر رفضا ضمنيا بمنح الرخصة أو الشهادة في الأجال القانونية .

ويكون مصير دعوى الإلغاء في حالة عدم مشروعية القرار الإداري هو إلغاء قرار رفض منح الرخصة لفائدة المعزي، أو العكس برفض دعوى الإلغاء لفائدة الإدانة إذا كان طلب المعني غير مؤسس قانونا و الملاحظ هو أنه في حالة إلغاء القط الإداري عن شق الحكم القضائي فإن هذا الأخير لا يحل محل الرخصة أو الشهادة، بل بطب فقط إمكانية إعادة تحديد المدعي لطلبة من جديد أمام نفس الجهة الإدانة.

لكن القضاء الإداري الجزائري ذهب في حالات إلى إلزام الإدارة بمنح الرخص الإدانة و كان موقفه مبررا بأن المشرع الجزائري ألزم الإدارة بتعليل إثبات رفض المنح، فلا يجوز لها الرفض بدون مبرر قانوني أين تصبح سلطة الإدارة مقيدة في هذا المجال.¹

¹ - ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة. نشأة المعارف الإسكندرية 2001 ص149.

2-: منازعات التعويض: بإمكان طالب الرخصة و في حالة تصف الإدارة رفضها دون مبرر لمنح رخصة البناء نعم الإلغاء قرار الرفض اللجوء إلى القضاء الإداري المحكمة الإدارية ومطالبتها بالتعويض .

وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء قرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف².

ثانيا: مجال المنازعات التي يختص فيها جهات القضاء المدني:

إن مجال المسؤولية هي عبارة عن نظام قانوني يلتزم بمقتضاه كامن ارتكب خطأ أو عملا غير مشروع بتعويض من أضره في نفسه أو ماله.

يختص القضاء العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص دون أن يتعدى ذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة وهذه المنازعات يختص بها القضاء المدني ما دام البناء على ملك الغير أو حالة المساس بحق الجاز فإنه بذلك يعتبر تعدي على الحيازة من جهة ومساس بحق الملكية يمكن للغير المتضرر نفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التابع لها موقع العقار.

ثالثا: مجال المنازعات التي يختص فيها جهات القضاء الجزائي:

في حالة عدم احترام صاحب الرخصة قواعد البناء وأحكام الرخصة وتعدي على الملكية العقارية طبقا للمادة 386 من قانون العقوبات الجزائي³ .

وفي حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من القانون 90 /29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تسمح للإدارة رفع شكوى ضد الباني كما لها الحق في القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير مثلا

أولا: فيما يخص الاعتداء على الملكية العقارية:

تترتب عليها ومباشرة صاحبها في انجاز المشروع المرخص به بموجبها منازعات في حالة المساس بملكية الغير سواء يتعدى الباني على الحدود و القيود المرسومة فيها أو في حالة انجاز للبناء فوق أرض غير تلك المرخص لها بها في رخصة البناء و هنا يكون المعني أمام اعتداء على الملكية العقارية و هنا يلجأ المضرور إلى القاضي العقاري بطلب الهدم أو إزالة المنشآت مع التعويض.

¹ -الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مرجع سابق ص 52.

² - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في حماية البيئة والعمران مرجع السابق ص 42.

³ - نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع المرجع السابق ص 53.

ثانيا: حالة مخالفة قانون التهيئة و التعمير:

كل من يخالف أحكامها يكون محل متابعة جزائية بعد إنبات المخالفة و الأعوان المؤهلين الإنبات المخالفة هم:

. ضباط أعوان الشرطة.

. مفتشي التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

. موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.

وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع يبين فيه طبيعة المخالفة و يسمح بموجبه أقوال المخالف. و يكون حسب الأحوال مخالفات المعاينة أو البناء دون رخصة أو في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة¹.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من الرخص الإدارية التي تراعى فيها الشروط التقنية والقانونية والتنظيمية، و هو الإجراء الذي يقوم به صاحب الملكية أو موكله لطلب الرخصة من أجل تمكين الأفراد من تجزئة ملكيتهم العقارية إلى عدة أجزاء لتنظيم حركة العمران.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

تعتبر كل عملية تقسيم العقار إلى قطعتين أو عدة قطع لابد من حصول على رخصة التجزئة قبل الشروع في العملية وتسلم هذه الرقصة في حالة وجود العقار أو الأرض شاغرة. لقد سنها المشع الجزائري ومختلف التشريعات التي تعتبرها محورا رئيسيا في النشاط العمراني².

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري، ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية، وترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

¹ - نورة منصورى مرجع السابق ص 48-49.

² - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 42.

فبهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقاً لقواعد وأدوات التعمير، تطلب عنه إنجاز أي بناء بما فيها بناء أو الأسوار أو الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطنية¹.

إذن فههدف رخصة التجزئة هو تشييد البنايات كما نتطلب قسمة لوحدة عقارية بطريقة فعالية و هي قيمة للعقار وفق للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ثانياً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة ومحتواها

يمنح الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها وذلك لحماية المصلحة العمرانية، لذا فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير. ومنه فإن قرار الإدارة المختصة نتخذ بناء على سلطتها التقديرية متى نأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو للقواعد العمرانية الجارية العمل بها².

أما عن مضمونها فهي تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستعمال من خلال إحداث ما يلي:

. شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة و الهاتف.

. مساحات توقف السيارات الخضراء و ميادين الترفيه³.

الفرع الثاني: أحكام منح رخصة التجزئة ومحتواها

يتعين على كل من يرغب الحصول على رخصة التجزئة أن يقدم طلب ويثبت معه صفته كمالك لتقديم نسخة من عقد الملكية أو تقديم الطلب من موكله.

ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة و تعيين مساحتها و المواصفات الظاهرية و التقنية لها⁴ لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة، يجب أن

1 - نورة منصورى مرجع السابق ص 58-59.

2 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 45.

3 - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر.

4 - نورة منصورى مرجع السابق ص 59.

يتقدم أمامها المالك أو موكله بطلب مرفوق بملف محتوى كل الوثائق المطلوبة و ذلك كما يلي:

أولاً: صفة طالب الرخصة

فالمالك الذي يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية طبقاً للقوانين ومهما كان سبب هذه الملكية، يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة سواء كانت قطعة أو عدة قطع أرضية، كما يمكنه ألا يباشر تقديم الطلب بنفسه بل يوكله غيره، فيمكن للوكيل وكالة قانونية صحيحة أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة¹.

ثانياً: محتوى ملف رخصة التجزئة

يشكل ملف رخصة التجزئة من الوثائق الآتية

* تصميم للموقع يعد على سلم 1/200 أو 1/500 يشتمل على الوجهة والهيكل القاعدية الخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و كذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

* التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات الآتية:

- و حدود القطعة الأرضية و مساحتها.
- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه القذرة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة.
- العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الخدمات الخاصة.
- موقع البناء المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .
- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي²:

1 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 46.
2 - المادة 2 / 09 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر.

طرق معالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.

- **مذكرة تشتمل البنائيات الآية:** قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها. نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين. الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها. دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء .

برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر انجازها، وشروط تنفيذها مع تقرير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.

دقتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و كذا الشروط التي تجز بموجبها البناءات.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة

بالنسبة لتسليم رخصة التجزئة فتطبق نفس الأحكام التي تطبق على رخصة البناء فيسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الأحوال. أما فني حالة المواعيد تختلف حسب اختلاف كل حالة،¹ وسنتناولها كما يلي:

أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخصة التجزئة

ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية و ممثلاً للدولة وهي:

أولاً. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية في هذه الحالة يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع هذا الملف.

¹ - المادة 3 / 09 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر.

تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية باسم البلدية بتحضير ملف، وبعدها خلال أجل 03 أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصة التجزئة¹.

ثانيا. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة :

عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في 04 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأي بالموافقة و ذلك في أجل 08 أيام بتاريخ إيداع الطلب مرفق برأي البلدية وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال أجل 04 أشهر.

ثالثا: اختصاص الوالي في تسليم رخصة التجربة

يختص الوالي بمنح رخصة التجربة في الحالات التالية:

البنيات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

اقتطاعات الأرض و البنيات الواقعة في المناطق إليها في المواد 45، 46، 48، 49 من القانون المذكور سالفا التي لا يحكما مخطط شغل الأراضي مصادق عليه².

رابعا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في تسلم رخصة التجزئة

تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع عليه من الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية³

إن تحضير الطلب يكون من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية وكذلك على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي تلقت نسخا من ملف الطلب في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، أن ترسل 04 نسخ مريقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة.

المطلب الثالث: رخصة الهدم

1 - نورة منصورى مرجع السابق ص 60.

2 - حسينة غواس مرجع سابق ص 97.

3 - حسينة غواس مرجع سابق ص 98.

إن اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم أحكام القرارات الإدارية المتعلقة برخصة الهدم يدل على مدى أهميتها في تنظيم مجال الحركة العمرانية الفردية أو الجماعية. كما تنص عليه القوانين والمراسيم التنظيمية على انه يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء الرخصة الهدم في المناطق المحدودة قانونا وفقا للشروط التقنية والأمنية.¹

لذلك سنتناول عرض الأحكام المتعلقة برخصة الهدم كما يلي:

الفرع الأول: المبادئ الأساسية لرخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من الأعمال المؤقتة تنتهي بانتهاء عملية الهدم و إزالة مخلفاتها خلال مدة زمنية معينة، لأن لهذه الرخصة أهمية كبيرة على العقار والفضاء المبني وهذا ما يكون الموقع البناء المراد هدمه إستراتيجية كبيرة كأن يكون في وسط المدينة أو حي تجاري، فهدم البناء يكون له أثر ايجابي على القيمة التجارية للعقار.

أولاً: تعريف رخصة الهدم

تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية ومنه تعرف على أنها، القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة² البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو القافية أو الطبيعية.

طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها و كذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنىات المجاورة³.

ثانياً: مجال الحصول على رخصة الهدم: يمكن حصرها فيما يلي:

1- الدوافع التي نص عليها المشرع الجزائري صراحة: جاءت في نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176 / 91 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وهي حالتين:

* حماية البنىات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو الساحلية أو الثقافية أو الطبيعية.

¹ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 56
² - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري مجلة المفكر العدد الثالث جامعة محمد خيضر بسكرة ص 22.
³ - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري مجلة المفكر العدد الثالث جامعة محمد خيضر بسكرة المرجع السابق ص 22.

* حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة.

* **حماية المكان الاجتماعي:** إن المشي الجزائري لم ينص صراحة على هذا الدافع، غير أنه يمكن أن نستشفه من منطوق القانون و المرسوم التنفيذي، تفيد أن الإدارة لا يمكنها إثارة هذه النقطة من تلقاء نفسها عند تسببها لرفض تسليم رخصة الهدم بل يكون لها صفة الحكم، إذ يقدم المواطنون (غالبا ما يكونوا من سكان البناية في هذه الحالة) الذين يهمهم الأمر باعتراض كتابي ضد طلب تسليم رخصة الهدم، و يكون للإباء حق النظر و الفصل في ذلك¹.

الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم بجملة من الخصائص نذكر منها ما يلي:

أولاً: أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة

لا يصح قانونا القيام بعملية الهدم إلا استنادا إلى قرار إداري، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي، أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل و الإجراءات.

ثانياً: أن يصدر مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناء:

إن مفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما وهي إزالة كلية أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم²، وهناك أيضا حالات أخرى مثل أنها:

- تتميز بطابعها العام حيث تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون العام أو القانون الخاص.

- ذات طابع نوعي حيث تفرض على أقاليم محددة بدقة

¹ - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الأول، الإطار القانوني بالمنازعات الإدارية، جسور للنشر والتوزيع الجزائري 2013 ص 223-224.

² - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 57-58.

- ذات طابع مسبق حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول المسبق على هذه الرخصة¹.

الفرع الثالث: أحكام منح رخصة الهدم

لا تختلف إجراءاتها عن باقي الرخص فهي تبدأ بطلب رخصة الهدم² و مباشرة إجراءات الدراسة والتحقيق وبعد ذلك بإصدار القرار وهو ما فصله كما يلي:

أولاً: صفة طالب رخصة الهدم:

ينبغي أن يتقدم لطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية³.

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقاً لأحكام القانون والمرسوم.

- يمكن للوكيل القيام بذلك بموجب توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني، أما الهيئة العمومية فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية⁴.

ثانياً: مضمون الطلب و التحقيق فيه:

يشتمل الملف المرفق بطلب الهدم على ما يلي:

- تصميم للموقع يعد على سلم (1/200 أو 1/500).

- تصميم للكثلة يعد على سلم (1/500) من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

- عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة

- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل.

- حجم أشغال الهدم و نوعها.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

- خبرة تقنية عند الاقتضاء، لتحديد شروط الهدم المتوقع.

1 - حسينة غواس مرجع سابق.

2 - المادة 68 من القانون 90/ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الاختصاص في تسليم رخصة الهدم سالف الذكر.

3 - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر.

4 - حسينة غواس مرجع سابق ص 107.

أما التحقيق فيه بعد تكوين هذا الملف، على طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقا بهذا الملف في 03 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية¹.

والذي يسلمه وصلا يثبت تاريخ الإيداع، ثم يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم رئيس البلدية وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام 08 الموالية لتاريخ إيداعه، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها.

وتجشع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم، آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع، وعلى هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، و ينبغي أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع توجيهات خاصة ومهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه (خلال شهر واحد)، وقد حدد المشرع أجل 03 أشهر للتحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ إيداعه².

ثالثا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم:

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي الجهة المختصة بتسليم رخصة الهدم في شكل قرار إداري، وذلك وفق الحالات الآتية يختص رئيس البلدية بمنح رخصة الهدم إذا كانت البلدية الواقع بها البناء الآيل للهدم يغطيها مخطط شغل الأراضي أو المخطط المحلي لل عمران، أما في باقي البلديات فإن الاختصاص يعود الوالي في إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم باسم الدولة بعد موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي وبعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية وهي 03 أشهر على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قراره بشأنها إما بالموافقة أو بالرفض أو بالتحفظ

1- حالة القبول الصريح (الموافقة): إذا كان قراره موافقة فعلية أن يبلغه إلى صاحب الطلب بحسب صفته مالكا أو موكلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية³.

2- حالة الرفض الصريح: في حالة رفض تسليم رخصة الهدم يجب أن يكون قرار الإدارة مسببا أي معللا قانونا ومتجانسا مع التوجيهات الخاصة.

و نشير إلى أنه لا يمكن للإدارة في أي حال من الأحوال رفض تسليم رخصة الهدم، إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهاية البناية حتى وإن كانت مصنفة

1 - المادة 73 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر.

2 - المادة 77 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر.

3 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 60 و 63.

كمعلم تاريخي. وفي حالة الرفض يتسنى للمعني الطعن في هذا القرار أمام الجهة القضائية المختصة وفي حالة إصدار قرار بالموافقة على طلب رخصة الهدم فلا يمكن لصاحب الطلب القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

3-: حالة وضع الإدارة لتحفظات على تسليمها لرخصة الهدم:

يمكن أن يقترن تسليم رخصة الهدم بوضع تحفظات، ومن تلك التحفظات نذكر على سبيل المثال، اشتراط على طالب رخصة الهدم أن يوفر سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي إيجارات تجارية.

وفي الأخير فإنه يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا على مشروع الهدم بشرط أن ترفق عريضة الاعتراض بوثائق شرعية تبرر وتدعم اعتراضهم وذلك لحماية ملكيتهم من أشغال الهدم.

ويمكن أن تصبح رخصة الهدم منقضية حسب الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 05 سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات 03 الموالية.

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بقرار من العدالة¹.

الفرع الرابع: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

نصت القوانين والمراسيم المتعلقة بالتعمير على عدة ضوابط يتعين احترامها وعدم مخالفتها ضمانا لسلامة البناء وحماية المواطنين، ومن أجل دراسة هذه الضوابط عملنا على إدراج أهم المخالفات المترتبة عن هذه الرخصة وكيفية التحكم فيها، منها ما يختص به القضاء العادي ومنها ما يختص به القضاء الإداري، وسندرسه كما يلي:

أولا: المنازعات المتعلقة بالقضاء العادي:

ويتعلق الأمر بالنزاع الذي يثار بين صاحب الرخصة وأشخاص تابعين للقانون الخاص أي مع الشخص الذي يلحق ضرر من القيام بعملية الهدم، كمالك البناية المجاورة للبناية محل الهدم، في هذه الحالة المنازعة يختص بها القضاء العادي شرط عدم مناقشة شرعية الرخصة ذاتها.

¹ - عمار بوضياف مرجع سابق ص 224.

ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري¹

يكون أمام الطالب والغير إمكانية رفع دعوى الإلغاء ودعوى التعويض في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر.²

المبحث الثاني: الشهادات المتعلقة بالتعمير والبناء

انطلاقاً من النصوص القانونية المنظمة للحركة العمرانية فإن الطرق الرقابية تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز البناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجنبها من أجل البناء فيها ، وإن الرقابة في التنفيذ والإنجاز تفرض نفسها من خلال الآليات الموجودة والإمكانيات البشرية والتنظيمية المنصوص عليها قانوناً.³

لذا يمكن أن توضع أمام المالكين للعقار القائمين على هذه العمليات إمكانية الحصول على بعض الشهادات ، كشهادة التعمير التي توضح حقوقهم في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وشهادة التقسيم متى كانت البنايات قائمة ويريد مالكوها تقسيمها إلى قسمين أو أكثر، وأخيراً شهادة المطابقة وذلك بعد إنجاز البناء للتأكد من مدى مطابقة هذا البناء لأحكام المتعلقة برخصة البناء ، وسنتناول كل منها في مطلب مستقل:

المطلب الأول: دراسة عامة لشهادة التعمير:

تعد شهادة التعمير من الأدوات الرقابية في عملية البناء بصفة مسبقة و مستمرة قصد التحكم الأكيد و المستمر في هذه العمليات و من ثم ضبط التوسع الصبي حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من أجل توفير محيط عمراني متجانس و ما هو واضح أن هذه الشهادات تختك من واحدة لأخرى وأول شهادة سنتطرق إليها شهادة التعمير⁴ وتتمثل:

1 - حسينة غواس مرجع سابق ص 111.

2 - نورة منصور مرجع سابق ص 57.

3 - حسينة غواس مرجع سابق ص 101.

4 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 63.

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير: تعتبر الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني يبين فيه حقوق البناء والارتفاعات التي تقع على العقار¹.

وتعرف أيضا:

أنها يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير يعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية، لأن هذه الشهادة تعبر شهادة معلومات، و يتزود بها من اجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء، فلا تسلم إلا بناءا على طلب المعني².

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير ومضمونها:

تمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب إلى الإدارة المختصة التي تحضر الشهادة و تسلم بموجب قرار يضمن محتواها و تتمثل في:

أولا: صفة طالب الشهادة:

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات، المتعلقة بمشروع البناء، أن يوضح طلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني³، وينبغي أن يشمل على البنائيات التالية:

- موضوع الطلب.
- اسم مالك الطلب.
- العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت.
- تصميم حول الوصفة.
- تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائمة⁴.

ثانيا: إجراءات الإعداد:

يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرهقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المخشن إقليميا مقابل وصل إيداع، وبعد الانتهاء من دراسة الملف يجب أن يبلغ شهادة

1 - نورة منصورى مرجع سابق ص 62.

2 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 64.

3 - نورة منصورى مرجع سابق ص 64.

4 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر.

التعمير خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب حيث تتضمن: أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية.

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة. وتحدد صلاحية شهادة التعمير سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ¹.

وفي حالة سكوت السلطة المختصة عن تسليم شهادة التعمير خلال المدة القانونية أو عدم اقتناع المعني بردها، يتقدم هذا الأخير بطعن سلمي أو أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة².

ثالثا: إجراءات التسليم:

تسلم هذه الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إما بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة. كما قد يكون من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير و تتمثل في:

1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية:

في هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الملف وتتم دراسته من مصلحة التعمير على مستوى البلدية، وعند الانتهاء من التحقيق يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن تسليم شهادة التعمير وتبلغ للمعني خلال أجل شهرين³.

2- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة:

في حالة عدم فيجود مخطط شغل الأراضي لدى البلدية، فيرسل رئيس البلدية 04 نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه و يتبع ذلك برأيه خلال أجل شهر بخصوص الانعكاسات المحتملة من العملية المطلوبة ويكون في يد مصلحة التعمير أجل شهرين من إيداعه لإعداد وتحضير الملف ودراسته وبعدها تعيد 03 نسخ مرفق برأيها.

1 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 64.

2 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر.

3 - نورة منصورى مرجع سابق ص 65.

3- اختصاص الوالي و الوزير المكلف بالتعمير:

ترسل مصلحة التعمير 04 نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه أو الوزير إذا كان هو المختص، ويكون لهما أجل شهرين لإصدار قرارهما، وفي كل الحالات حددت صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة من تأريخ التبليغ، وعند اقتضاء هذه المدة يجب تحديد طلب شهادة التعمير مرة أخرى أي تكون هناك دراسة جديدة إذا تغيرت المواصفات.¹

4- مضمون الشهادة: ينبغي أن تبين شهادة التعمير ما يلي:

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.²

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير:

تتم في حالة عدم اقتناع صاحب الطلب بالرد الذي يبلغ به أو في حالة سكوت السلطة خلال الآجال المطلوبة، فإنه يمكن أن ينازع موقف الإدارة بأن ينفذ دعوى الإلغاء أو التعويض³ وهي كما يلي:

أولاً: منازعات الإلغاء:

يمكن للمعني رفع دعوى إلغاء ضد قرار الإدارة سواء عن طريق دعوى أصلية أو عن شق دعوى استثنائية.

1- عن طريق دعوى أصلية:

بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض، أمام القضاء الإداري بالمحكمة الإدارية، وفي حالة إلغاء القرار فإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية قصد الحصول عليها.

¹ - نورة منصورى مرجع سابق ص 65.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر.

³ - نورة منصورى مرجع سابق ص 67.

2- عن طريق دعوى استثنائية:

قد يثير المعني إلغاء قرار منح شهادة التعمير بمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء .

ثانيا: دعوى التعويض :

تهدف إلى إقامة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المرفقي وهذه المسؤولية تنشأ إما بنتيجتين:

- التأخر في منح هذه الشهادة.

- رفض منحها أو منحها بموجب قرار غير مشروع وتم إلغائه بموجب قرار قضائي، ويجب أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية مع إثبات للخطأ وللضرر الذي يجب أن يكون مادي، مباشر، حقيقي¹.

المطب الثاني: شهادة التقسيم

تسلم رخصة التقسيم لمالك العقار المبني و يطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام وعليه سوف نتطرق إلى تعريفها ومضمون إجراءاتها.
الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم ومحتواها:

هي وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو عدة أقسام إذن تخص فقط العقارات المبنية دون العقارات غير مبنية (شاغرة)، فالمشرع أزنم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تضمن له عدم وقوع أضرار وأخطار بالمعني².

*** محتوى الشهادة:** أن يقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم يحمل توقيع المعني ويشكل الملف التالي:

- عقد الملكية أو التوكيل.

- تصميم للموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الوجهة وشبكات الخدمة.

- التصاميم الترشيدية معدة على سلم 1/200 أو 1/500

1 - نورة منصورى مرجع سابق ص 67 و 68.

2 - نورة منصورى مرجع سابق ص 68.

- مخطط الكتلة للبناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض .

- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الرئيسية لذلك.

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية .

- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم¹.

الفرع الثاني: إجراءات إعدادها وتسليمها

يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان وجود قطعة الأرض، و يباشر التحقيق في الملف بنفس الأشكال التي سبق عرضها فيما يتعلق برخصة التجزئة و مهما تكن الجهة المختصة، عليها أن تبلغ شهادة خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.

وتستمر فترة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

أما بخصوص الإعداد فهي نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليه في الرخص الأخرى. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يمنح على إمكانية طعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم².

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تتجه قواعد قانون حماية البيئة نحو تميز الطابع الوقائي لحماية البيئة، بتكريس آليات تحقق الطابع الرقابي.

تبني المشرع الجزائري جملة من الآليات لتجسيدها ضمن الدراسات التقنية الرقابية والتي تعتبر في الحقيقة لإثبات تطابق الأشغال مع رخصة البناء بعد انتهاء الأشغال³ والتي نتناولها فيما يلي:

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة:

¹ - المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر.

² - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 69.

³ - نورة منصورى مرجع سابق ص 54.

تعتبر شهادة المطابقة قرار إداري وأداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء¹.

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء² وتعرف كذلك:

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة، تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي، وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا الوظائف الاجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة³.

الفرع الثاني: كيفية إجراء شهادة المطابقة وطرق تسليمها:

تمر إجراءات إعداد و تسليم شهادة المطابقة بالمراحل الآتية:

أولا: كيفية إعداد المطابقة:

تتم هذه المرحلة خلال التصريح بانتهاء الأشغال. يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريح-ا يعد في نسختين و يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، وبعدها يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية⁴.

وإذا كان الأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بانتهاء الأشغال السالف الذكر⁵.

ومنه تتم مرحلة التحقيق في هذه الشهادات من أجل ضمان مشروعيتها والتي تتمثل في: تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير

1 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 66.

2 - حسينة غواس مرجع سابق ص 100.

3 - المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15/19 السالف الذكر.

4 - المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15 /19 السالف الذكر.

5 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 57.

على مستوى الولاية، وممثلين المصالح المعنية الأخرى، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في هذا المرسوم.

نتناول مراقبة المطابقة كذلك عند حالات البناءات المشيدة، كأشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء.

و تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 57 أعلاه، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها وذلك في أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك. يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل.

يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة ونذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات و يبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر.²

ثانيا: كيفية تسليم شهادة المطابقة: تتمثل في:

1- تسليم شهادة المطابقة:

إذا كان محضر الجوي يتضمن موافقة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية على الأشغال المنجزة وكونها مطابقة لأحكام رخصة البناء، وكان الرأي ذاته للجنة المطابقة، كان على الجهة منح شهادة المطابقة لطالبيها.

2- رفض تسليم شهادة المطابقة:

إذا كان الأمر على خلاف ذلك، وكانت الأشغال المنجزة مخالفة للتصاميم المصادق عليها و لم تكن وفق أحكام رخصة البناء، فإن على السلطة المختصة أن تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه يجب طيه القيام بجعل البناء طبقا لتصاميم المصادق عليها، وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب القوانين و التنظيمات.

1 - المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر.

2 - المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 السالف الذكر

تحدد للمعنى أجلا لا يمكن أن يتجاوز 03 أشهر للقيام بإجراء المطابقة و بعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك¹.

وفي حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، و يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، أما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى. يتمن على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرانها خلال الشهر الموالي، و إلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة.

الفرع الثالث: منازعات شهادة المطابقة:

تثير شهادة المطابقة منازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائي وأخرى يختص بها القاضي الإداري، و تتمدد في:

أولاً: المنازعات التي يخشن بها القضاء الجزائي:

إذا برزت عملية المراقبة من اللجنة المختصة، بعدم مطابقة البناء للرخصة والتصاميم، فإنه تعلم الإدانة صاحب رخصة البناء، بأنه طيه القيام بإجراء المطابقة البناء للرخصة، كما يمكن للقاضي الجزائي أن يأمر بمطابقة الموقع والمنشآت لرخصة البناء، إما بهدمها أو عادة تخصيص الأراضي، يقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة، فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة وهو 04 أشهر من تاريخ تبليغ القرار. وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها، وإذا رفضت دون تسبب فبإمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل².

1 - عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق ص 67.

2 - نورة منصورى مرجع سابق ص 72 و 73.

خاتمة

الخاتمة

وما نختم به هذه الدراسة هو الإشارة إلى أن تنظيم عملية التهيئة و التعمير بعدما كان غير ثابت وغير دقيق قل صدود قانون التوجيه العقاري بموجب القانون رقم 90 / 25 بتاريخ أين كان متصف عبر مجموعة من النصوص غير المنسجمة وانطلاقاً من إرادة إعطاء تنظيم وجهة أساسية حضارية للعمران والتحكم في العقار بكل أنواعه، صدر قانون التوجيه العقاري الذي بنص القانون الإطار و جاء القانون رقم 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي أعطى الوجهة الأساسية لتنظيم العمران وبيئة الأراضي وضوابط قواعد شغلها و بيان ميكانيزمات الرقابة مع الأخذ بعين الاعتبار كل النصوص القانونية ذات الصلة به، وبقي هذا النص على حاله إلى غاية 2005 أين صدرت بداية من 2001 عدة نصوص لها علاقة بالتهيئة والتعمير بطريقة غير مباشرة وأخرى مباشرة كالقانون المتعلق بالبيئة والتنمية المستدامة والصرخة الكرى لأزمة عمرانية خانقة وفضائح في سوء إنجاز ورقابة عمليات البناء الذي كشف عنها زلزال 21 ماي 2003. بات ضرورياً تعديل قانون 90 / 29 والمراسيم التطبيقية له و الأخذ بعين الاعتبار الأخطار الكرى ومع متابعة البناء من طرف مهندس معماري في إطار عقد تسير المشروع والغاية من ذلك هو تحديد المسؤولية ر في حالة المنازعات التي تثار في هذا المجال. فعلى القاضي ليس فقط معرفة النصوص للفصل في المنازعات بل أيضاً معرفة ميكانيزمات التنظيم والمراقبة التي تكون على عاتق الإدارة، و الالتزامات و الحقوق التي تكون بجانب الأفراد قبل إلغاء أي قرار إداري أو رفض طالب الإلغاء خاصة مع الواقع المزدوج .

فمن جهة أولى غياب الوعي لدى المواطنين بوجود مخططات متعلقة بالتهيئة والتعمير على أساسها تمنح مختلف الرخص والشهادات التي هي في فائدته هذا ما يخلق من جهة ثانية واقع آخر قد يفرضه غياب أدوات. التهيئة، مما يؤدي إلى لجوء المواطنين إلى البناء الفوضوي الذي يصل إلى حد إنشاء مجموعات سكنية دون الإلماع رخصة، مما يخلق استحالة لجوء الإدارة للهدم واستحالة تنفيذ الحكم القضائي المتضمن الهدم أو الطرد.

- وعليه ينص ليس فقط سن القواس ، بل أيما. المهر على تطبيقها ص جاب الإدارة و خلق ثقافة عمرانية حضرية من جانب المواطن، وعلى القاضي معرفة هذه القواعد والمكانيزمات تجعله يكون هو الخبير الأول للحكم في المنازعة وفهم كل قضية تطرح أمامه في هذا المجال. وبتضافر كل هذه الجهود تخلق مدن وعمران بمفهومه الحضري لأنه هو وجه الدولة والمرأة العاكسة لدرجة تطورها.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

النصوص القانونية

- المرسوم التنفيذي رقم 91/ 177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة التهيئة والتعمير.
- المرسوم التنفيذي رقم 91 / 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05 / 317 المؤرخ في 10/09/2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 91 / 179 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط شغل الأراضي والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 19 / 15 مؤرخ في 04 الربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- القانون رقم 15 / 90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق ل 18 نوفمبر سنة 1990 م المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- القانون رقم 03 / 03 المؤرخ في 12 ديسمبر 2011 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 18 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.
- القانون رقم 29 / 90 المؤرخ في 01/ 12 /1990 يتعلق بالهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05 / 04 المؤرخ في 14 أوت 2004.
- القانون رقم 01 / 02 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.
- القانون رقم 08 / 02 المؤرخ في 08 ماي 2002 يتعلق بشروط إنشاء مدن جديدة وتهيئتها.

الكتب:

- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع الجزائري 2005.
- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الأول، الإطار القانوني بالمنازعات الإدارية، جسور للنشر والتوزيع الجزائري 2013.
- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع القاهرة 1990.
- عبد الغني بسيوني القانون الإداري، دراسة المقارنة، الأسس والمبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر، منشأة المعارف الإسكندرية
- عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 1996.
- أحمد يحيوي ، منازعات أملاك الدولة، دار هومة الجزائر 2004.
- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري، التوجيه العقاري، لدراسة وصفية تحليلية، دار الهومة الجزائر 2004.
- عفاف حية، دور رخصة البناء، الحماية البيئية والعمران، مجلة الفكر، العدد السادس جامعة بسكرة.
- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء للتشريع الجزائري دار النشر والتوزيع الجزائري 2005.
- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الأول الجزائر سنة 2007.
- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع دار الهدى الجزائر سنة 2010.
الرسائل الجامعية
- فطيمة عمراوي، المسؤولية الجنائية المشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري، مذكرة رسالة الماجستير، جامعة بن عكنون 2001.
- حسنة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير جامعة المنثوري قسنطينة.

الفهرس

.....	مقدمة
01.....	الفصل الأول: أدوات تنظيم التهيئة والتعمير
01.....	المبحث الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير
01.....	المطلب الأول: القواعد العامة بشغل الأراضي
04.....	المطلب الثاني: الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء
07.....	المطلب الثالث: الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى
10.....	المبحث الثاني: المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير
10.....	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
21.....	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي
30.....	المطلب الثالث: الأحكام المشتركة لهذه المخططات
33.....	الفصل الثاني: أدوات رقابة التعمير والبناء
33.....	المبحث الأول: الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء
33.....	المطلب الأول: رخصة البناء
52.....	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
58.....	المطلب الثالث: رخصة الهدم
66.....	المبحث الثاني: الشهادات المتعلقة بالتعمير والبناء
66.....	المطلب الأول: شهادة التعمير
71.....	المطلب الثاني: شهادة القسمة
73.....	المطلب الثالث: شهادة المطابقة
.....	الخاتمة
.....	قائمة المرجع
.....	الفهرس



ملخص المذكرة

لقد تطرقنا من خلال هذه المذكرة قواعد و أحكام التنظيم التهيئة و التعمير في ذل القانون الجزائري، و الذي يضبط منح الرخص المتعلقة بتعمير و البناء. وهذا نظرا لكثرة البناءات العقارية لاستغلال الوعاءات ذات الطابع العقاري أو الفلاحي فإن هذه الأطروحات للقواعد العامة للتهيئة و التعمير في القانون الجزائري نعالج بها التنظيم العقاري الذي يعرف تقدمنا و اسعا في بلدنا، و نضبط به ضمانات احترام تطبيق هذه القواعد.

2/ شغل الأراضي
4/ الرقابة
6/ شهادة المطابقة

الكلمات المفتاحية: 1/ التهيئة و التعمير
3/ البناء
5/ رخص البناء