وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

العنوان:

النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبة :

- **طلاس نوال**

تحت إشراف الأستاذة:

- **جيدل كريمة**

الدكتور مجاجي منصور .....رئيسا
الدكتورة جديل كريمة ..... مشرفا
الدكتورة قصير ليلى ..... مناقشا

السنة الدراسية 2022-2023

كـلـمـة شـكـر

بـسم الله الـرحمان الـرحيم والصلاة والسلام على أشـرف الـمرسلين سيدنـا محمد وعـلى آله وأصـحابه

أجمعين أما بعد:

يسرني تقديم هذا الشكر لوالدي ووالدتي اللذان سهرا على تربيتي وتعليمي منذ أن بدأت حياتي

وأشكر كل من درسني أو ساهم في تدريسي من دكـاترة جامعة يحي فارس بالمدية

وكل الأساتذة الذين يرجع لهم الفضل بعد الله عز وجل في تلقيني العلوم القانونية

كما أقدم الشكر والتقدير للأستاذة المشرفة: جيدل كريمة

التي أنارت توجيهاتها طريقي في إكمال هذه الدراسة على هذا البحث المتواضع

الذي اسال الله تعالى أن يضيف قيمة إلى هذا العلم

والشكر موجه كذلك لإدارة الجامعة لحسن توفيرهم وتسهيلهم الخدمات للطلاب ومساعدتهم في كل الأمور التي من شانها أن تخول لهم فضاءً مريحا للدراسة وطلب العلم في أمان ونظام.

كما أتوجه بالشكر للسادة لجنة المناقشة كل باسمه، على قبولهم وتفضلهم بمناقشة هذا العمل وإثرائه بأفكارهم وتوجيهاتهم.

وفي الختام أشكر كل من ساهم في إنجاز هذا البحث من قريب او بعيد.

الطالبة : طلاس نوال

إهـــداء

إلى والدي الكريمين أبي وأمي حفظهما الله وأطال في عمرهما

إلى سندي زوجي الكريم وأولادي نسرين، رهام فتيحة، عبد الرزاق، تسنيم، وأسيل

إلى إخوتي وأخواتي كل باسمه

إلى عائلة زوجي كل باسمه

إلى كل زملائي في العمل والدراسة عامة وإلى صديقات الدرب بن طالب فتيحة ومعدادي صفية خاصة

إلى الطاقم البيداغوجي والإداري لكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة يحي فارس بالمدية

الطالبة: طلاس نوال

قائمة أهم المختصرات بالعربية

ج ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ط: الطبعة

ج: الجزء

د ط: دون طبعة

ص: الصفحة

ق م: قانون مدني

م ت ت ع: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

م ش ا: مخطط شغل الأراضي

أهم المختصرات باللغة الأجنبية

P.D.A.U : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

P.O.S : plan d'acceptation de sol.

مـقـدمـة

مقدمة:

العمران هو البيئة المادية والمعنوية(العادات والتقاليد) التي يصنعها الإنسان وله من الأهمية القصوى ما يجعله يمثل المجال والمحيط والواقع الذي نعيش في فلكه وفي ظله حيث في داخل المجال العمراني يمارس الإنسان حياته وتفاعله ونموه وقِدم العمران من قِدم وجود الإنسان على سطح الأرض وتطورهما كان جنبا إلى جنب على مدى العصور ومن هنا اكتسب الطابع المعماري أهمية كبيرة منذ التاريخ القديم إلى عصرنا الحالي فلا يمكننا بأي حال من الأحوال أن نفصل بين التقدم الحضاري للأمم وتطورها العمراني فالأمران مرتبطان أيما ترابط بل إن ثراء وتنوع المجال العمراني وقوته في كل بلاد هو دليل على التقدم والحضارة والإرث المعماري الذي تركته الحضارات القديمة من إغريقية وفرعونية ورومانية وغيرها .

وفي الجزائر نلمس هذا التنوع في عدة أشكال وطرازات معمارية محلية بتنوع الثقافات حيث شيدت الكثير من المنشآت من واد مزاب إلى تيهرت إلى الأوراس وبشار والقصبة العتيقة إلى قصور القنادسة إلى القبائل وقسنطينة، كل هذه المناطق وغيرها شهدت نشوء أنماط عمرانية متنوعة وكل الدراسات أشارت إلى مدى العمق الذي بنيت على أساسه هذه النماذج المعمارية ومدى النضوج الفكري ،الذي ساهم في إنتاجها حيث كانت متلائمة مع المكان والزمان والإنسان المواكب لها، وكانت تمثل أروع نموذج للهندسة المعمارية المستدامة التي يسعى العالم حاليا إلى تطبيقها لأنها المنقذ البيئي لهذا العالم مما يشهده من تدهور في تنظيم العمران عبر أطر سليمة وصحيحة ، وبالرغم من أن الجزائر لها جذور عريقة في العمران إلا أن هذا لم يكن حائلا بأن تتأثر بمختلف التيارات والطرازات المعمارية التي عاصرتها بل إنها أثرت وتأثرت وأخذت من كل المشارب والمنابع خاصة وأن حضارات كثيرة مرت على الجزائر، وكلها حملت معها فكرها المعماري وأساليبها الخاصة في تنظيمه ووضع القواعد العامة له ولكن مشكلة النظام العام العمراني في الجزائر بالعموم و القوانين المنظمة له بالخصوص لم تكن في الماضي ولا في التاريخ بل مشكلاتها الكثيرة والمتعددة بدأت منذ فجر الاستقلال وإلى يومنا هذا ،وحتى في العهد الاستعماري كان العمران الخاص بالمعمرين في أحسن أحواله وكانت الهندسة المعمارية تتطور وكان المهندسون المعماريون يشرفون وينظمون ويخططون لكل إنجاز فتأسست كبريات المدن في العهد الاستعماري بطرق فنية جيدة على الطراز الأوروبي حيث تم مراعاة الجانب الجمالي والفني والوظيفي في هذه المدن وكل منشآتها ثم فجأة وبعد الاستقلال توقف هذا النموذج وهذا التخطيط وتركت المدن لتتوسع بشكل فوضوي ودون أي هوية معمارية ودون تنظيم وشيئا فشيئا بدأت العشوائيات في الظهور والبيوت الفوضوية في التكاثر على حواف المدن ومن هناك بدأت المعضلة

المعمارية في الجزائر في الظهور والتطور ،فقد أصبحت تهدد الأراضي الفلاحية والسياحية و كذلك التشوه الذي أصبح يميز المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران وعدم الصرامة في تطبيقها وكذا عدم ثباتها بسبب كثرة التعديلات الواردة عليها وكثافة الشروط التقنية لطلب رخصة البناء و ضعف الرقابة العمرانية اثناء القيام بعملية البناء ، زيادة على ذلك إقامة منشآت صناعية ذات تأثير خطير على البيئة والمحيط وفي الأماكن العمرانية كل ذلك أدى إلى البحث عن ضابط صارم يحمي بشكل فعال المصالح العليا للدولة ، ومن ثم تم استعارة مضمون فكرة النظام العام ليكون الأداة القانونية في الضبط العمراني كحد على سلطان الإرادة في استعمال واستغلال الحق في السكن ، وفي تنظيمه واقتنائه وتداوله، والذي يتجلى في قوانين التهيئة والتعمير عموما وبين النشاط العقاري الذي يظهر في قوانين الترقية العقارية خصوصا .

إن خوضنا في هذا الموضوع نابع عن جملة من المعايير الذاتية وأخرى موضوعية، فقد أردنا أن ندلي بدلونا في النظام العام العمراني بين التهيئة العمرانية والترقية العقارية

للأسباب التالية :

- ميولنا للمواضيع التي تتعلق بالبيئة والعمران و أملنا في الحصول على نظام عمراني يعكس التطور الاجتماعي والاقتصادي والسياسي للبلاد.
- ميولنا للمواضيع المتعلقة بالعقار لارتباطها بتخصصنا القانون العقاري.
- الاحتكاك المباشر بالعديد من الإطارات في مختلف المديريات الخاصة بالتعمير والسكن والذي من خلاله لاحظنا وجود الكثير من المشاكل التي حالت دون النهوض بقطاع السكن والعمران.
- إضافة إلى الرغبة في معرفة اين يكمن الخلل ومحاولة إعطاء اقتراحات لتفادي هذه المشاكل.
- أما الأسباب الموضوعية فتكمن في حداثة موضوع البناء والتعمير ، لا سيما فكرة النظام العام العمراني ،فهي فكرة تعتمد في غالبية الرسائل و الأطروحات من أجل تبرير أهداف الضبط الإداري العمراني أو تحديد غايات قانون العمران ، غير أنه لم يتم دراستها كفكرة مستقلة بذاتها لها ذاتية وابعاد ، وأهداف تحتوي على مضامين في شكل قيود واشتراطات بنائية تهدف إلى حماية المصلحة العمرانية.
- الانتشار اللافت لمخالفات قواعد النظام العام العمراني في كامل التراب الوطني ، ما أدى إلى تشويه المنظر الجمالي للمدن الجزائرية ،كما يوجد أحيانا مدنا أنشأت بأكملها دون مراعاة أدنى ضوابط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

وتكمن أهمية موضوعنا في كونه يجمع بين المتغيرين الأساسيين في السياسة العمرانية المنتهجة بالجزائر، التهيئة. العمرانية والترقية العقارية، ومن خلال الخوض فيه نجد أنه يشمل مواضيع مهمة ومنها أزمة السكن ، والبناء الفوضوي ، كما يمكن أن يساعد التخطيط والتصميم الحضري الفعال في إنشاء مدن صالحة للعيش ومستدامة وعادلة تلبي احتياجات سكانها. يمكن أن يساهم أيضًا في التنمية الاقتصادية والحيوية الثقافية للمدن من خلال تعزيز نمو الأعمال التجارية ودعم مجموعة متنوعة من الأنشطة الثقافية والاجتماعية

- التلوث البصري الناتج عن التشوه العمراني وما يترتب عنه من مشاكل صحية ونفسية ، وحتى أخلاقية ، بحيث أثبتت الدراسات الحديثة أن المنظر السيء يؤدي إلى ضيق التنفس وبعض المشاكل الصحية وما ينتج عنها من سلوكيات منحرفة ، كالإجرام المنتشر في الأحياء والمدن .

بشكل عام ، تعد دراسة النظام العام العمراني مجالًا مهمًا يمكن أن يكون له تأثير كبير على نوعية الحياة في المدن ورفاهية سكانها من خلال الامتثال للقواعد المنصوص عليها في قوانين التعمير .

و نهدف من خلال موضوعنا إلى دراسة النظام العام العمراني الذي نجد قواعده في قوانين التهيئة والتعمير وقانون الترقية العقارية باعتبارهما يجسدان معا العمران العاكس لصورة الدولة.

إلا أن هذه الدوافع لم تمنع من وجود بعض الصعوبات وأهمها قلة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع والتي تتناول في غالبيتها الجانب الجمالي للبنايات بعتباره البعد البارز لفكرة النظام العام العمراني .

وهناك صعوبات أخرى تتعلق بكثرة النصوص القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير وتشعبها مما صعب علينا الالمام بها والاطلاع عليها كاملة .

أما عن الدراسات السابقة تم الاطلاع على العديد من الأطروحات التي تناولت مواضيع خاصة بالعمران ومن بينها أطروحة الدكتوراه للباحث زين عزري، منازعات القرارات الإدارية في مجال العمران، تطرق فيها الباحث لمختلف عقود التعمير خاصة في جانب الإطار المفاهيمي، باعتبار أن الجانب الإجرائي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (المعدل والمتمم)، غير أنه تعمق في عقود التعمير و المنازعات المتعلقة بها .

- مذكرة ماجستير بعنوان النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار للأستاذ حمزة خليل.

- إلا أننا لم نجد في الدراسات السابقة التي اطلعنا عليها ما يجمع ما بين المتغيرين التهيئة والترقية العقارية إلا بعض المداخلات وبعض المقالات منها مقالة بعنوان السياسة العمرانية بين التهيئة والترقية العقارية في ظل التشريع الجزائري نشرت في مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية لجامعة الجلفة للأستاذة طايبي حسيبة والدكتور ساعد العقون، أستاذ محاضر أ جامعة الجلفة.

- وقد وفق الباحثين السابقين إلى حد كبير في إبراز جانب مهم يتعلق بالبناء والتعمير ، خاصة ما تعلق بدور الرخص والشهادات العمرانية وأدوات التهيئة والتعمير في تنظيم عمليات البناء ، وتحديد النظام القانوني لهذه الرخص والأدوات ، إلا أنني حاولت قدر الإمكان ومن خلال الاستعانة بهذه الدراسات القيمة، توضيح جانب آخر من جوانب البناء والتعمير خلال هذه المذكرة وهو تحديد ضوابط وقيود واشتراطات البناء والتعمير القانوني الموافق لقواعد قانون العمران وذلك بالاستعانة بفكرة النظام العام في شكل نظام عام عمراني له مفهوم وأهداف وأبعاد عمرانية مستدامة ، تسعى إلى انجاز بنايات مهيأة ومتناسقة ،ومنسجمة توفر إطار معيشي بيئي سليم للفرد الجزائري وتحديد أهم الآليات والهيئات المكلفة بتكريس وحماية قواعد ومقتضيات النظام العام العمراني .

- ومن خلال ما سبق سيتم دراسة فكرة النظام العام العمراني بين التهيئة العمرانية والترقية العقارية انطلاقا من الإشكالية المحورية التالية:

- **مدى انسجام قواعد النشاط العقاري وقواعد التهيئة والتعمير في إطار النظام العام العمراني؟**

لكوننا نسعى إلى التعرف على النظام العام العمراني في التهيئة العمرانية والترقية العقارية وفي تحليلنا لهذه الإشكالية تم الاعتماد على ثلاث مناهج موزعة على فصول ومباحث هذه المذكرة بداية بالمنهج التاريخي المعتمد عند التطرق للتطور التاريخي لقوانين التهيئة والتعمير وقوانين الترقية العقارية والمنهج الوصفي من خلال وصف الظواهر القانونية لا سيما ما تعلق بأدوات وعقود التعمير واستخدمنا المنهج التحليلي القائم على الانطلاق من معطيات أولية قائمة على تحليل فكرة النظام العام العمراني من خلال تحليل مختلف المواد القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير .

وبناءا على الإشكالية المطروحة والأهداف المرجوة يتم تقسيم البحث إلى فصلين في كل فصل مبحثين.

بحيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار النظري للنظام العام العمراني وذلك من خلال تحديد ماهية النظام العام العمراني وأسس ومبررات الإعمال به.

لننتقل إلى الفصل الثاني ونتطرق إلى طرق تطبيق النظام العام العمراني

لنختم البحث بخاتمة عامة للموضوع تتضمن أهم النتائج المتوصل إليها ومرفقة ببعض التوصيات

الفصل الأول:

الإطار النظري للنظام العام العمراني

تمهيد:

تميزت فكرة النظام العام العمراني بالعمومية والمرونة فهي تعتبر من أهم الأفكار القانونية المتغيرة فهي من جهة لا تتعلق بعلم معين أو فرع معين من فروع القانون ومن جهة أخرى تختلف باختلاف الظروف والمجتمعات والأنظمة ، بحيث ما يعد من النظام العام في دولة معينة قد لا يكون كذلك في دولة أخرى بل قد يختف هذا المفهوم في نفس الدولة باختلاف الزمان والمكان والأنظمة ، و هو ما صعب في إيجاد تعريف جامع مانع لمضمونها ،فهي تعبر عن الحد الأدنى من القيم والاسس التي يبنى عليها المجتمع وتضمن دوامه واستقراره من خلال تحقيق أمنه وسلامته وسكينته العامة ولأن هذه القيم عرفت تطورا حديثا أملته الطبيعة المرنة لهذه الفكرة وتطور الحاجات الأساسية للمجتمع المعاصر فإن المتطلبات الحديثة أوجبت ضرورة تقييد حرية المالك من خلال تقييد حقه في البناء بضرورة مراعاة المصلحة العامة العمرانية ، وعدم استعمال هذا الحق استعمالا تحرمه القوانين والتنظيمات تحقيقا للوظيفة الاجتماعية لهذا الحق .

ومن هذا المنطلق اتسعت فكرة النظام العام لتشمل النظام العام العمراني كمظهر حديث باعتباره وسيلة تستعملها الدولة من أجل ضبط النشاط العمراني وتحقيق المصلحة العامة العمرانية.

بناءا على ما سبق قسمنا الفصل الأول إلى مبحثين:

المبحث الأول: ماهية النظام العام العمراني

المبحث الثاني: أسس ومبررات اعمال النظام العام العمراني

المبحث الأول: ماهيةالنظام العام العمراني

تعتبر فكرة النظام العام من المفاهيم المرنة والفضفاضة ،التي اختلف في وضع تعريف واحد لها نظرا لغموضها وعدم القدرة على تحديد مضمونها ونسبيتها كذلك ،وقد انتشرت فكرة النظام العام لتشمل الكثير من المجالات ومنها المجال العمراني الذي بات من الضروري الاستنجاد بها كوسيلة لانصياع الجماعة لقواعد قانونية قسرية واحترام التشريعات القانونية التي تسخر هذه فكرة وتمنحها القاعدة فوق العادية ،لذا سوف نحاول من خلال هذا المبحث ومن اجل تأصيل فكرة النظام العام العمراني ان نحدد ذاتية هذا النظام من خلال تعريفه في المطلب الأول ثم ضبط موقف الفقه والقضاء والقانون منه في المطلب الثاني

المطلب الأول: المقصود بالنظام العام العمراني

تعريف النظام العام العمراني يستدعي تعريفه وتحديد خصائصه، ولذلك سنتناول في الفرع الأول تعريفه اللغوي ثم الاصطلاحي في الفرع الثاني على أن نخصص الفرع الثالث لبيان خصائصه.

الفرع الأول : التعريف اللغوي

النظام العام العمراني عبارة مركبة من مصطلحين ، النظام العام و العمراني، لذا سنحدد أولا تعريف النظام العام ثم تعريف العمراني على التوالي.

- يعرف النظام العام في معجم المعاني الجامع بانه: الأمن ونقول شوش النظام العام أي أفسده وأحدث فيه اضطرابا.

يقصد بالنظام العام: مجموعة من القواعد غايتها تحقيق الصالح العام وهي تعلو عن مصالح الأفراد.[1]

ويعرف كذلك بأنه الخيط الذي ينظم به اللؤلؤ: والنظام: ما نظم فيه الشيء من خيط ونحوه ونظام كل أمر: هو ملاكه، وجمعه (أنظمة ونظم).[2]

[1] طاهري حسين، قاموس المصطلحات القانونية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 8201 ،الصفحة 821

[2]- قاموس لكل رسم معنى موقع http/www.almaany.com تم الاطلاع على الموقع بتاريخ :2023/03/05 على الساعة 17.30

-أما مصطلح العمراني فهو حديث النشأة ويقصد به فن المدينة [1] ،إلا أن هناك اختلافا بين الباحثين حول أصل استعمال المصطلح ، فالبعض ينسبه للمهندس الاسباني الذي استعمله في كتابه نظرية التعمير سنة1867[2].

في حين اعتبر المفكرين العرب أن أول من إستعمل المصطلح هو ابن خلدون في كتابه "المقدمة "[3]، حيث يعتبر العمران في الشريعة الإسلامية مصاحب لوجود الإنسان منذ القدم وعبر التاريخ، فكما هو معلوم أن الإنسان خليفة الله في الأرض، نزولا عند قوله تعالى "هو أنشأكم في الأرض وإستعمركم فيها ....."[4] كما نجد في القرآن الكريم العديد من الإشارات للعمارة والتعمير منها قوله تعالى" وكانو ينحتون من الجبال بيوتا آمنين ..." [5] وعن أهمية العمران يقول ابن خلدون في مقدمته الشهيرة :"فمتى كان العمران أكثر ، كانت الحضارة أكمل ..."

وقد عرف المصطلح رواجا كبيرا منذ مطلع القرن العشرين باعتباره **علم ينظم المحيط الذي يعيش فيه الإنسان.**

الفرع الثاني: تعريف النظام العام العمراني اصطلاحا .

تعريف النظام العام العمراني اصطلاحا .

ان مفهوم النظام العام العمراني يندرج ضمن مفهوم جمال المدن وروائها لارتباط ظهوره بقوانين المباني والتعمير لكن حداثة المصطلح أدت إلى الاختلاف حتى في التسمية ، فقد دأب الفقه الحديث على تسميته بجمال الرونق والرواء [6] ،في حين ذهب جانب من الفقه المعاصر إلى ربط جمال المدن بمجال حماية البيئة والاصطلاح عليه ب"النظام العام الجمالي البيئي"[7]

ولعل الصواب في هذه المسألة استعمال مصطلح النظام العام العمراني، لان معنى الجمال قد ينصرف إلى جمال المعمار وبهائه دون اشتماله على المقاييس الهندسية والتقنية.

فقد يكون البناء جميلا من الناحية الفنية والبنائية، غير أنه لا يحترم الشروط الإدارية المسبقة كضرورة حصول المباني على تراخيص بالبناء أو التجزئة أو الهدم، كما يمكن أن يكون البناء جميلا فنيا

[1]Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme, édition Casbah, Alger, 2000, p17.
[2] Adja Djilali et Bernard Drobenko , Droite de l'urbanisme ,édition BERTI ,Alger ,2007 ,p23
[3]سيغريد هونكة، **شمس الله تشرق على الغرب ، فضل العرب على أوروبا** ،ترجمه وحققه وعلق عليه فؤاد حسنين علي ط1، دار العالم العربي ،مدينة النصر القاهرة سنة2008ص 108
[4] القرآن الكريم ، سورة هود ، الآية 59.
[5] القرآن الكريم ، سورة الحجر الآية 71.
[6]عدنان الزنكة ، **سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها**، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت ،لبنان،2011،ص57 .
[7] محمد محمد مصطفى الوكيل ، حالة الطوارئ وسلطات الضبط الإداري –دراسة مقارنة، (أطروحة) الدكتوراه في الحقوق ، جامعة عين شمس، مصر.ص84.

وهندسيا غير انه مشيد على ارض معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات أو الزلازل، او مشيد على ضفاف الاودية والانهار، أو لا يراعي الاعتبارات البيئية باعتبار ان مفهوم حماية البيئة مفهوم أعم وأشمل من مفهوم جمالية المدن[1]

وعليه فالضوابط الجمالية للمباني تعد أحد الزوايا التي يمكن من خلالها حماية النظام العام العمراني[2]، باعتبار أن المعايير الجمالية للمباني من بين أهم أبعاد وعناصر النظام العام العمراني.

لذا فقد دأب الفقه في الجزائر على تسميته بالنظام العام العمراني ،بحيث يقول الدكتور بوزيان عليان:" أن النظام العام العمراني ليس مجرد قواعد قانونية ضابطة لممارسة نشاط عمراني بناء وتشييدا او ترميم وإنما هو أبعد من ذلك بكثير يشهد ذلك جسامة الاثار التي يخلفها العمران في حالة عدم أخذ الاحتياطات اللازمة المتعلقة بطبيعة الأرض محل البناء ومدى ربطها بشبكات الصرف الصحي فضلا عن احترام قوانين التهيئة والتعمير [3] .ليعرفه "بانه مجموعة القواعد التي تعد قيدا على الحق في بناء سكن حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء وأن يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة والموقع والمناظر".

ويقول الدكتور محمد الأمين كمال في هذا الشأن بأن النظام العام العمراني شرط لازم للقيام بإعمال البناء وإنجازها مع التقيد بمواصفاتها القانونية واحترام الأصول الفنية والتقنية عند تنفيذها إلى جانب مراعاة سلامتها ،مع ضرورة تغليب المصلحة العامة العمرانية على المصلحة الخاصة فيما يخص تشييد مبان أو منشآت تراعي ضرورة الحفاظ على الأمن والصحة والسكينة العامة من منضور عمراني باعتبارها أهم عناصر النظام العام العمراني ، معتبرا في نفس الوقت أن الحفاظ على الجانب الجمالي للمدينة " جمال ورونق المدينة :" هي مجموعة من قواعد لأجل حماية البيئة الاصطناعية التي أوجدها الأنسان وتقيد نشاط التعمير وفق أسس اجتماعية وتنظيمية تحمي جمالية وتناسق العمران"[4]

ويعني النظام العام العمراني أيضا، أنه عملية تخطيطية وتصميمية، تقوم بها الجهات الإدارية المختصة المركزية والمحلية للحفاظ على نمط عمراني معين، وفق الأفكار السائدة في مجتمع ما، وفي زمان معين، بحيث يتخذ هذا النظام نمط عمراني معينا يظهر في شكل وطبيعة البنايات وحجمها،

[1] عدنان الزنكة ، المرجع السابق ،ص67 .
[2] أعمر جلطي **الأهداف الحديثة للضبط الإداري**، (طروحة) دكتواره، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016/2015 ،ص 77.
[3] بوزيان عليان ،**النظام العام العمراني في ضل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11**، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر –الواقع والافاق-،يومي 27و28 فيفري، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، الجزائر،ص07.
[4] أعمر جلطي ، نفس المرجع ص28.

والأدوات المستخدمة في البناء وغير ذلك، حسب طبيعة وعادات المجتمع أو الدولة، ويختلف هذا النمط العمراني من مكان إلى آخر ومن دولة إلى أخرى، كما يختلف من زمان إلى زمان آخر.

ومن من خلال ما سبق، يمكن القول بأنه إذا كان النظام العام هو مجموعة الأعراف والعادات والآداب والقيم والمثل العليا التي يتكون منها المجتمع، والضرورية لحفظه وصيانته، والتي تختلف من مكان إلى آخر وحتى داخل الدولة الواحدة، حيث يصعب تحديد وضبط مضمون للنظام العام، الذي يضم عناصر متعددة ومتزايدة تبعا للمتغيرات الواقعة في مجتمع ما.فإن النظام العمراني جزء من هذه القيم والأفكار والعادات التي يقوم عليها المجتمع والدولة والتي تشمل جانب التعمير كأحد جوانب النظام العام، بحيث يشمل شكل البنايات ونمطها وكيفية بنائها والشروط والإجراءات المحددة قانونا في عملية التعمير، والالتزامات والقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، لينتج في الأخير نظام عمراني متميز، تجب المحافظة عليه لأنه جزء من النظام العام، وانهياره يشكل انهيار لجزء من النظام العام.

ومن وجهة نظرنا يمكننا أن نعرف النظام العام العمراني على انه :**"مجموعة من القواعد القانونية الامرة التي تنظم النشاط العمراني من خلال الضبط الدقيق لاستعمال وإنتاج الأراضي وتحديد شروط وضوابط الحق في البناء والتعمير، و إحترام المظهر الجمالي للشارع العام و الأحياء السكنية التي يستمتع المارة برؤيتها ، والموازنة بين متطلبات السكن والزراعة والصناعة من جهة وتوفير محيط حضري مبني ومهيأ بانسجام من جهة أخرى"**

الفرع الثالث: خصائص النظام العام العمراني.

بما أن النظام العام العمراني هو جزء من النظام العام، فلا شك أن الخصائص التي يتمتعان بها متشابهة تقريبا مع وجود بعض الاختلافات، وفي هذا البند سيتم التعرض لأهم هذه الخصائص التي يتمتع بها النظام العام العمراني.

01-النظام العام العمراني يتصف بالعمومية

بما أن النظام العام العمراني يهدف لحماية المجتمع ككل ودون تمييز، فإن هذا جعله يتميز بشمولية الحماية لهذا فهو عام ومجرد من الذاتية والتخصيص، من خلال تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة.[1]

وبالتالي تسعى هذه السلطات إلى توفير حماية شاملة لكل المناطق العمرانية داخل الدولة حسب اختصاصها الإقليمي، بحيث لا يتصور حماية منطقة معينة دون حماية منطقة عمرانية أخرى، أو تهمل

[1] يونس عطاب ، دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني ، (أطروحة)دكتوراه جامعة أحمد دراية أدرار كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق 2020-2021 ص43.

أو تتقاعس في أداء دورها في ذلك.

2-النظام العام العمراني مفهوم متطور.

يعتبر النظام العام فكرة مرنة ومتطورة، ولا يمكن حصره في حيز معين، لان دائرة النظام العام تتسع وتضيق تبعا للتطورات الاقتصادية والسياسية، والاجتماعية فطبيعة النظام العام المتكيفة مع مختلف الظروف والمستجدات، جعلته من أكثر المفاهيم القانونية قدرة على التأقلم مع واقع الحياة، فهي تتغير ليس فقط باختلاف ظروف الزمان والمكان، وإنما أيضا باختلاف النظام والمذهب السائدين في الدولة، هذا دون إغفال تأثير تزايد تدخل الدولة في مختلف الميادين الاقتصادية والاجتماعية وغيرها على مضمون النظام العام ونطاقه.

وبما أن النظام العام مفهوم مرن ومتطور ومتغير من مكان لآخر ومن وقت لآخر ويصعب ضبطه أو تحديد مضمونه بدقة، فإنه لا يمكن أيضا ضبط مفهوم النظام العام العمراني وحصر أبعاده باعتباره جزء من النظام العام، وتلقائيا يتطور النظام العمراني بتغير الزمان والمكان، وباختلاف العوامل والأساليب التي تؤثر فيه ويتأثر بها، وبالتالي تتغير وتتجدد عمليات البناء وأساليبها من وقت لآخر، بتطور وتغير النظرة للتعمير والبناء والرغبة في تحسين وتطوير نوعية وشكل البناء، فيؤدي ذلك إلى تغيير في النسيج العمراني وشكل البنايات.[1]

03- النظام العام العمراني ليس من صنع المشرع وحده

النظام العام العمراني ليس وليد النصوص القانونية بصفة مطلقة، وإنما هو تعبير عن فكرة اجتماعية في فترة معينة تكون المصدر الرئيسي للنظام العام العمراني، فهو ليس فكرة قانونية جامدة، وإنما فكرة اجتماعية متطورة كذلك، وبالتالي يشكل النظام العام العمراني مجموعة القواعد القانونية التي وضعها المشرع لحماية هذا النظام، ووضع قواعد وضوابط عقوبات في حالة مخالفة قواعده، بغية حماية ووقاية النظام العام العمراني حماية كاملة.

ولا يمكن التخلي عن دور المشرع في ذلك، كضمانة حقيقية لبقاء هذا النظام، لكن هذا الأخير بحد ذاته أوجده المجتمع من خلال تجسيد أفكاره في البناء وتعلقه وتأثره بحضارته وثقافته الإسلامية وتأثره بالتقدم العلمي والتكنولوجي، كل هذا ساهم في تكوين قواعد أثبتت وجودها وفرضت نفسها، مما استلزم من المشرع وضعها وسنها في النصوص القانونية.

[1] عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، المجلد 01 ،ط 03 ،نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000 ،الصفحة 435.

04- النظام العام العمراني قواعده آمرة في النظام القانوني

النظام العام قواعده آمرة في النظام القانوني، فالقاعدة الآمرة هي القاعدة التي لا تستطيع إرادة الأفراد أن تتفق على مخالفتها فهي تعتبر قيودا ترد على حرية الأفراد على وجه الإلزام وتدخل جميع القواعد الآمرة في مفهوم النظام العام، ويرجع أساس هذه الخاصية إلى كون النظام العام يستهدف المحافظة على القيم والمثل العليا في المجتمع، ولذلك لا يجوز مخالفة القواعد المتعلقة بالنظام العام[1]

وبذلك تستخدم فكرة النظام العام لحسم المنازعات، على أساس وجود نظام ذي أولوية اجتماعية، فحينما يواجه القاضي بقاعدة من قواعد النظام العام، فليس أمامه هنا خيار أو سبيل سوى النزول عند حكم هذه القاعدة. حيث غالبا ما ينص المشرع الجزائري على ضرورة احترام قواعد النظام العام العمراني، وما يبين أن أغلب قواعد هذا الأخير آمرة، هو إلزام المشرع باحترامها، ويفهم ذلك من عبارات مثل: يجب، على، يتعين يمنع...الخ، ومن أمثلة ذلك ما جاء في قانون حماية الساحل أنه: يمنع المساس بوضعية الساحل الطبيعية، وتجب حمايته واستعماله وتثمينه وفقا لوجهته الطبيعية، يجب شغل الأراضي الساحلية واستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية الفريدة أو الضرورية، للحفاظ على التوازنات الطبيعية".[2]

05 - النظام العام العمراني أحد أغراض الضبط الإداري الحديثة

كان الضبط الإداري يهدف لحماية النظام العام بعناصره الثلاثة الأمن والسكينة والصحة العمومية، ثم أضيف العنصر المعنوي للنظام العام وهو الآداب العامة، ثم شهد النظام العام تطورا مستمرا ليشمل عدة مجالات وجدت لها مكانا ، وأصبحت جزء لا يتجزأ منه كالنظام العام البيئي والنظام العام لحماية التراث الثقافي والنظام العام للرونق الجمالي للمدن و النظام العام العمراني ، الذي له علاقة بباقي العناصر الأخرى إذ تتداخل وتتكامل معا ، فجمال المدن يعتبر من صميم أهداف وعناصر النظام العمراني التي يسعى لتكريسها، وحماية البيئة هي حماية للنظام العمراني والعكس صحيح، فمتطلبات حماية النظام العمراني تقتضي حماية البيئة، وجمال المدن والتعمير والصحة والأمن...إلخ.

ويمثل الجانب العمراني للمدينة أحد الأهداف الحديثة التي يرمي إليها المشرع والسلطة الإدارية، إذ يقوم على فكرة إنجاز البنايات وإتمامها، بمواصفات مطابقة للقواعد القانونية والفنية الهندسية المعمول بها ووفق قرارات الترخيص بالبناء.لذا أصبح من واجبات سلطات الضبط حماية النظام العام العمراني

[1] يونس عطاب المرجع السابق ص ص 44-45.
[2] انظر المادتين 09 و10 من القانون رقم 02/02 ،مؤرخ في 05 فبراير 2002 ،يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، جريدة رسمية ،عدد 10 ،الصادرة في 12 فبراير 2002.

كهدف جديد للضبط الإداري، من خلال مراعاة حسن تطبيق قواعد التهيئة و التعمير، وأنه ليس كل مالك لقطعة أرضية الحرية في التصرف والبناء دون احترام للشروط والمقاييس والتنظيمات، إذ هو حق مقيد باحترام معايير التهيئة و التعمير، و إلا سيؤدي مخالفة هذه المعايير والقواعد إلى فوضى تعمير تظهر فيها الآفات الاجتماعية.[1]

المطلب الثاني: موقف الفقه والقضاء والتشريع من النظام العام العمراني.

من أجل الحصول على بيئة عمرانية سليمة ولتوفير محيط مهيأ ومنسجم يحترم كل الشروط الأمنية الصحية والنفسية للـــــــفرد والمجتمع فقد تم توسعة فكرة النظام العام ليشمل عنصرا جديدا، وهو النظام العام العمراني ولمعرفة كيف تم التوصل إلى ذلك يستوجب معرفة موقف كل من الفقه (الفرع الأول) والقضاء (الفرع الثاني) والتشريع (الفرع الثالث) من هذه الفكرة.

الفرع الاول: موقف الفقه من فكرة النظام العام العمراني .

هناك موقفين فقهيين حول فكرة النظام العام العمراني موقف رافض له وموقف مؤيد، حيث كان الموقف الرافض بزعامة الفقيه دويز رأى ان سلطات الضبط الإداري ليس لها الحق في التدخل لحماية المظهر الجمالي والعمراني إلا في حالة وجود نص تشريعي يقضي بذلك، وهذا يعني أنه لا يمكن اعتبار النظام العام العمراني هدف مستقل لسلطات الضبط الإداري ما لم يدمج مع أحد الأهداف التقليدية لفكرة النظام العام أو إذ بلغت درجة خطورة الإخلال بالنظام العام العمراني درجة من الخطورة التي لا يمكن السكوت عليها ومن شأنها إحداث اضطرابات خارجية تمس النظام العام[2]. ونفس القول الذي نجده عند الدكتور محمد محمد مصطفى الوكيل: "من جانبنا نؤيد اتجاه الفقه القائل بأن النظام الجمالي للبيئة أحد مكونات السكينة العامة التي هي أحد عناصر النظام العام الذي يعد غرض سلطات الضبط الإداري، لذلك يحق لهذه السلطات أن تتدخل لحماية لمظهر الجمالي دون اشتراط نص تشريعي إذا ما بلغ المساس بجمال الرونق درجة خاصة من الخطورة من شأنه ان يؤثر على السكينة النفسية للمواطنين[3].

أما الاتجاه المؤيد فقد رأى أن حماية النظام العمراني في المدن والشوارع هو من أساسيات فكرة النظام العام العمراني في مفهومها الحديث ،ولأنه هدف من أهداف الإدراة يجب أن تقوم بحمايته حتى وإن لم يكن هناك نص يقضي بذلك ، لان حماية النظام العام العمراني من خلال المحافظة على المظهر

[1] بوزيان عليان ، المرجع السابق ،صفحة 2.

[2] عيد محمد مناحي المنوخ العازمي، **الحماية الإدارية للبيئة**، ط ب، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر ، سنة 2009 ، ص.405.

[3] محمد محمد مصطفى الوكيل، المرجع السابق، ص .67 .يعد الدكتور محمد محمد مصطفى الوكيل من بين الفقهاء المعاصرين الذين رفضوا التوسع في مفهوم النظام العام ليشمل فكرة النظام العام العمراني.

الجمالي للمدن يعد بمثابة تحقيق للسكينة النفسية ودعما للإستقرار النفسي والعصبي للأفراد[1].فالشعور بالجمال والبهاء يحقق السكينة للفرد عكس الفوضى ومظاهر التلوث [2].

الفرع الثاني: موقف القضاء من النظام العام العمراني .

يعد موقف القضاء مهم جدا في مدى تطبيق القانون وكذا الاجتهاد فيه ولكي نعرف موقف القضاء الجزائري ارتأينا معرفة رأي القضاء المقارن أولا ثم موقف القضاء في الجزائر

لقد كان مجلس الدولة الفرنسي السباق في الاعتراف بسلطات الضبط الإداري للتدخل في حماية جمال ورواء المدن من خلال السلطات الضبطية الممنوحة لها، وبالتالي التوسع في مفهوم النظام العام ليشمل أغراض غير تلك التقليدية، أغراضا تتعلق بحماية جمال المدن ورواءها وتناسق أحياءها انسجام شوارعها.

غير أن قضاء مجلس الدولة الفرنسي مر بمرحلتين: الأولى كانت قبل سنة 1936، بحيث أصدر قرار سنة 1928 لم يعترف فيه بجمال الرواء والرونق كهدف لسلطات الضبط الإداري إلا في الحالات المنصوص عليها قانونا، وبالتالي فلا يجوز لها التدخل لحماية جمال الرواء والرونق إلا عندما تستند

[1]حسام الدين محمد مرسي مرعي، السلطة التقديرية في مجال الضبط الإداري في الظروف العادية، (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقه الإسلامي) (أطروحة)دكتوراه في الحقوق ،جامعة الإسكندرية ،مصر سنة2009 المرجع السابق، ص .103

[2]واحسن مثال على ذلك ما قامت به دولة الإمارات من تطور في هذا المجال إذ تعد مدينة مصدر من المجمعات العمرانية الأكثر استدامة على مستوى العالم. وتعتمد المدينة نهج التصميم العمراني الذكي والفعال، والذي يظهر إمكانية التعامل مع الكثافة السكانية ضمن المجمعات الحضرية على نحو أكثر كفاءة. فالمباني مصممة بحيث ينخفض استهلاك الطاقة والمياه فيها بنسبة 40% مقارنة مع المباني العادية في أبو ظبي. كما يشترط على كل مبنى أن يحقق تصنيف "3 لآلئ" (تعادل شهادة ليد الذهبية) كحد أدنى بموجب نظام التقييم بدرجات اللؤلؤ للمباني التابع لبرنامج "استدامة" الذي أطلقه مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني.تعد المدينة مركزاً يربط التعليم بالبحث والتطوير والأعمال التجارية بالاستثمار. وتشكل نموذج اختبار لشركات الطاقة المتجددة والتكنولوجيا في دولة الإمارات العربية المتحدة وحول العالم.وتلتزم مدينة مصدر بتحقيق متطلبات تصنيف "3 لآلئ" كحد أدنى بموجب نظام التقييم بدرجات اللؤلؤ للمباني التابع لبرنامج "استدامة" في أبوظبي. كما تستهدف المدينة تحقيق تصنيف "4 لآلىء" كحد أدنى بالنسبة للمرافق العامة، والتي تشمل الحدائق والمجمعات التجارية والطرقات، وذلك تماشياً مع نظام التقييم بدرجات اللؤلؤ للمجتمعات السكنية التابع لبرنامج "استدامة، تم تشييد جميع المباني في مدينة مصدر باستخدام أسمنت منخفض الكربون، إضافة إلى الألمنيوم المعاد تدويره، حيث تبلغ نسبته 90 % من الألمنيوم المستخدم، وجميعها مصممة للحد من استهلاك الطاقة والمياه بنسبة تبلغ 40% على الأقل مقارنة مع استهلاك المباني العادية داخل مدينة أبوظبي. وتمت مراعاة معايير "نظام الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة LEED "والمعايير الأساسية لنظام التقييم بدرجات اللؤلؤ المستخدمة لتصنيف أداء استدامة المباني ضمن برنامج "استدامة" الذي استحدثه مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني ، تعتبر جامعة محمد بن زايد للذكاء الاصطناعي، التي تحمل اسم صاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان ولي عهد أبوظبي نائب القائد الأعلى للقوات المسلحة، أول جامعة للدراسات العليا المتخصصة ببحوث الذكاء الاصطناعي على مستوى العالم، في أكتوبر 2019 ضمن مدينة مصدر بأبوظبي.

الإدارة في تدخلها على نص تشريعي خاص، وأساس مجلس الدولة قرارها على أن حماية الرواء لا تدخل ضمن الاختصاصات الممنوحة لسلطات الضبط الإداري بهدف المحافظة على النظام العام.

اما المرحلة الثانية: فهي المرحلة التي عدل فيها المجلس عن موقفه الرافض وإعتبر أن جمال الرونق والرواء يندرج ضمن مضمون النظام العام، وبالتالي يعد هدفا من أهداف الضبط الإداري، وهذا في قضية إتحاد النقابات مطاع باريس بتاريخ:23أكتوبر1936 union parisienne des syndicats de l'imprimerie[1] حيث أن مجلس الدولة رفض الطعن واعتبر المظهر الجمالي من بين أهداف الضبط الإداري . وبالتالي فقد توسع مجلس الدولة الفرنسي في مفهوم "حسن النظام" ليشمل فكرة النظام العام العمراني او الجمالي[2] .غير ان مجلس الدولة الفرنسي عدل من رايه وضيق من نطاق تدخل السلطات الإدارية لحماية النظام العام العمراني ،رافضا السماح لسلطات الضبط الإداري بالتدخل بصورة مجردة لحماية النظام الجمالي بصورة مستقلة لا علاقة لها بالعناصر التقليدية لفكرة النظام العام ، بمعنى انه لا يجوز للإدارة حماية النظام الجمالي بصفة بحتة وبمعزل عن حماية النظام العام في عناصره التقليدية وهي الأمن والسكينة والصحة العامة،ولا في حالة عدم وجود نص ضبطي خاص وصريح بذلك ، حيث قضى المجلس في قراره بتاريخ 08 فيفري 1972 في قضية Enterprise artisanales du batiment de la Haut –Garonne ، بعدم مشروعية قرار عمدة مدينة تولوز والي اشترط بعض عناصر الجمالية الخاصة بالمقابر و الأضرحة من أجل توفير المظهر الجمالي ، كنوع البلاط والمواد المستعملة والآثار التذكارية وعناصر الديكورات والزخارف والأشكال الإطارات الهندسية وارتفاع القبر ، وأخضع هذه الشروط لإلزامية الترخيص المسبق بهدف التأكد من مدى الالتزام بتحقيق المفهوم الجمالي لهذه العناصر ،حيث إعتبر المجلس أن مثل هذه القرارات الضبطية تنطوي على تجاوز صريح للسلطة وبالتالي لا تتعلق بالحفاظ على النظام العام الجمالي [3].

أما بالنسبة للمشرع المصري فقد توسع في مفهوم النظام العام واعترف للإدارة بحق التدخل لحماية النظام العام العمراني والجمالي باعتباره حديث ومستقل عن باقي العناصر التقليدية. ومن أشهر الأحكام القضائية ما قضت به محكمة القضاء الإداري بتاريخ 26ابريل 1949 حيث صدر القرار برفض فتح محل تجاري في منطقة معينة لمخالفة المشروع التنسيقي الذي أعدته الجهات الإدارية

[1] C.E. 23 October 1936, Union parisienne des syndicates de l'imprimerie, Rec, p .966وتتلخص وقائعها في أن السلطات الإدارية أصدرت لائحة ضبطية تمنع بموجبها توزيع النشرات والإعلانات على المارة في الطرق العامة وشوارع وأحياء المدينة. لان إلقاءها بعد قراءتها يشوه المنظر الجمالي للشوارع والأحياء، فقام اتحاد نقابات مطابع باريس بالطعن في صحة هذا القرار لتجاوز السلطة، على أساس أن السلطة الإدارية تبتغي تحقيق أهداف غير تلك المحدد لها قانون، ما يعني خروجها عن فكرة النظام العام بمفهومه التقليدي.

[2]- حسام الدين محمد مرسي مرعي المرجع السابق، ص.103.

[3] C, E , 8 Fév 1972 ,Chambre syndicale des Enterprise artisanales du bâtiment de la Haut – Garonne , N° 77277. A . J . D . A ,1972 p. 250

المختصة، وبحيث قضت المحكمة صراحة أن الإدارة "بما لها من وضيفة البوليس الإداري مكلفة بمراعاة هدوء الأحياء السكنية وصيانتها من حيث الأمن والصحة والمظهر والآداب العامة "[1].

وبالرجوع إلى القضاء الجزائري فقد قرر في الكثير من الحالات حق الإدارة في حماية النظام العام العمراني ، ومن أهمها قرار مجلس الدولة الجزائري ،نذكر القرار الصادر بتاريخ 15 أبريل2003 في قضية (ه.م) ضد بلدية حاسي مسعود ،وقد جاء في حيثياتها :" أنه اتضح لمجلس الدولة بعد الاطلاع على كل ما احتوى عليه ملف الدعوى والوثائق والمستندات ، أنه حقيقة تحصل المستأنف على ترخيص من المستأنف عليها بوضع كشك جاهز بشرط أن يكون هذا الأخير في حالة ملائمة "لا يشوه المنظر العام واحترام قواعد النظافة، حيث أن الغدارة لها سلطة الضبط الإداري والمحافظة على جمال عمران البلدية...."

الفرع الثالث: موقف المشرع المقارن والمشرع الجزائري.

لقد أصدرت الكثير من التشريعات القانونية التي تهدف الى حماية النظام العام العمراني العديد من القوانين إلا ان المشرع الفرنسي كان السباق في هاذ الامر بحيث أصدر قانون بتاريخ :02/ماي/1930والمتعلق بتنظيم المدن المعدل بالقانون رقم86الصادر بتاريخ 13جانفي 1986 والقانون الصادر بتاريخ 12 أفريل 1943المعدل بالقانون الصادر في 29ديسمبر1979 والمتعلق بالرقابة على لصق الإعلانات ، والمرسوم الصادر بتاريخ 28 ماي 1970 المتعلق بتنظيم تصاريح البناء والمعدل والمتمم بالقانون الصادر بتاريخ07جانفي 1983 والقانون الصادر في 12أفريل 1971 والخاص بحماية الاثار والأماكن الطبيعية وفي 22 سبتمبر 1960 صدر القانون المتعلق بإنشاء الحدائق الوطنية وتنظيم النشاطات السياحية والترفيهية ،والقانون رقم2000-1208 بتاريخ 13 ديسمبر 2000 المتعلق بالتضامن والتجديد الحضري [2] أما بالنسبة للدول العربية فنجد أن المشرع المصري قد اصدر العديد من التشريعات المتعلقة بالبناء والتعمير ، بداية بالقانون رقم3ذ656 لسنة 1954، وكذا القانون رقم03 لسنة 1982 الخاص بالتخطيط العمراني انتهاء بالقانون رقم 106لسنة 1976 المتعلق بتوجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 [3].

[1]. أشار إليه حسام الدين محمد مرسي مرعي، المرجع السابق، ص .104.

[2] رفيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق-دراسة حالة مدينة باتنة-مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر– باتنة-معهد الهندسة المدنية، 2010- 2011ص58.

[3]- خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، د ط، دار الكتب القانونية، مصر، 2007 ، ص .21

كما صدر في تونس القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير والذي يهدف إلى تنظيم استعمال المجال الترابي التونسي[1].

أما في الجزائر فقد ساير المشرع هذه الحركة التشريعية المتسارعة في مجال التهيئة والتعمير ،وأصدر جملة من التشريعات العمرانية الهادفة إلى تكريس قواعد النظام العام العمراني وحمايته من أهمها الامر رقم74/ 26 المؤرخ في 20/ 02 / 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات [2]،الذي منح صلاحيات واسعة للبلديات في المجال العقاري ،بحيث جعلها المحتكر الوحيد لجميع المعاملات العقارية الحضرية ،كما حرص الامر على إنشاء سندات الملكية الخاصة بالأراضي المدمجة داخل الاحتياطات العقارية البلدية ،وتضمن استثناء جميع الأراضي القابلة للتهيئة والتعمير والمتواجدة داخل النسيج الحضري من التداول بين الافراد إذا لم تكن البلديات طرفا في المعاملات

وفي سنة 1975 صدر الامر 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة والذي يعتبر أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية المستقلة في مجال التهيئة والتعمير.[3] وبعده صدر القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 /02/ 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء، والذي جاء بتدابير جديدة تأخذ بعين الاعتبار المقاييس المتعلقة بحماية البيئة عند دراسة وتسليم رخصة البناء وفرض حماية صارمة لبعض المناطق الحساسة وذات الميزة الثقافية والطبيعية والتاريخية ةمن التراب الوطني كالاراضي الفلاحية مثلا.[4]

وفي نفس السياق فقد صدر القانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة المؤرخ في 05 فبراير 1983 ، والذي يعد أول نص قانوني يتناول المسائل البيئية من منظور بيئي شامل[5] ،ثم بعدها حدد المشرع العمراني قواعد شغل الأراضي انتقاليا بهدف المحافظة عليها وحمايتها بموجب الامر 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 المتعلق بتحديد قواعد وأحكام انتقالية ريثما تنسجم القواعد الإدارية والتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة العمرانية [6] ثم صدر المرسوم رقم211/58 المؤرخ في 13

[1] الموقع الرسمي لمجلس نواب الشعب التونسي،http://www.arp.tn/site/loi/AR/fiche_loi.jsp?cl=21822

[2] - الامر رقم74/ 26 المؤرخ في 20/ 02 / 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات الجريدة الرسمية العدد 19 لسنة1974 (ملغى).

[3] عربي باي يزيد، إستراتجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، (أطروحة) دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق .والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة-،سنة 2014 - 2015 ص54.

[4] محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، جامعةالجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية2001-2002ص6

[5] عبد المنعم بن أحمد ، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2009 ، ص .16

[6] المرسوم رقم 01/85 المؤرخ في 13 غشت 1985المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، جريدة رسمية، عدد 34 لسنة 1985 -

أوت 1985 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء والمرسوم رقم 212/85 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها[1].

وفي سنة 1987 أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1987 [2] والمتعلق بالتهيئة العمرانية ، بحيث تضمن هذا القانون وثائق تعمير جديدة ووسائل حديثة اعتبرت المرجع الاولي لتطبيق مختلف الرخص والشهادات الإدارية العمرانية .

وخلال بداية التسعينات أصدر المشرع العمراني القانون رقم:29/90[3] المتعلق بالتهيئة والتعمير، بهدف وضع سياسة عمرانية حديثة تتماشى مع المستجدات العمرانية في البيئة الحضرية من خلال وضع آليات جديدة تعمل على ضبط السياسة العقارية داخل النسيج الحضري، وتحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج وشغل الأراضي وفق أدوات التـــــــــهيئة والتعمير بما يتماشى مع متطلبات السكن والفلاحة والصناعة، وفي نفس الوقت تحقق أهداف ومبادئ السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير. وبالتالي فإن قانون التهيئة والتعمير 29/90 يعد أول نص تشريعي عمراني متخصص ومتكامل في مجال التشريع العمراني والتخطيط الحضري في الجزائر منذ الاستقلال.[4]

وبعدها صدرت مجموعة من النصوص والمراسيم التنظيمية للتفصيل كما جاء به القانون رقم29/90 من مخططات ورخص وشهادات عمرانية، فصدر المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/05/28[5] ، والذي حدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي يجب توفرها في جميع عمليات التجزئة أو البناء على الأراضي العمرانية بالإضافة إلى تحديد المقاييس الواجب التقيد بها كحد

---

[1]، المرسوم رقم211/85 المؤرخ في 13 غشت 1985المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي المخصصة للبناء ، المرسوم رقم 85 / 212المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول به جريدة رسمية عدد34 لسنة1985.

[2] القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، المؤرخ في 27 جانفي 1987 جريدة رسمية العدد 1 لسنة1987 .

[3] القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم، بموجب قانون 05/04 المؤرخ في2004/08/14ا 2004 جريدة رسمية العدد 51 لسنة .2004 كما صدر القانون رقم90 /25 المؤرخ في 2004/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 1990 .الذي يعتبر المرجع لقانون التهيئة والتعمير من خلال تحديده لقوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير وللأدوات التهيئة والتعمير .

[4]نجوى الهواري، القسمة الحضرية للأملاك الخاصة، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق،2017/2016، ص32.

[5]المرسوم التنفيذي175/91 المؤرخ في 199/05/28المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية عدد 26 ، لسنة 1991

أدنى في عمليات التهيئة والتعمير والبناء وذلك في حالة غياب مخططات التهيئة والتي تعد المرجع الأساسي في منح او رفض تسليم مختلف الرخص والشهادات العمرانية[1]

المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم.[2]

وبهدف القضاء على البنايات غير المكتملة وتسوية وضعيتها ومطابقتها مع قواعد البناء والتعمير ،صدر قانون رقم 15/08[3] المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، والذي حاول إيجاد حلول قانونية تصحيحية للقضاء على ظاهرة البناء العشوائي والورشات المفتوحة غير المنتهية والتي شوهت النظر الجمالي للمدن الجزائرية ومطابقة البنايات وإتمام إنجازها وفقا لشروط ومقاييس تعميريه تستجيب لمقتضيات النظام العام العمراني .كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 19/15[4] المؤرخ في 25 يناير2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، والذي ألغى بموجب المادة 94 منه المرسوم التنفيذي 176/91.

و الملاحظ من خلال هذه الترسانة من القوانين أن عنصر جمال المدن ورواءها أخذ مكانةخاصة ضمن قانون التعمير الجزائري، بحيث حددت قوانين البناء والتعمير مختلف الوسائل والاليات لتحقيق صور هذا الجمال. بل ان جمال المدن وروائها اتسع لدرجة أنه لا يمكن تحقيقه دون الحفاظ وحماية العناصر التقليدية لفكرة النظام العام[5].

[1] لقد حدد هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الفصل الأول منه وهي :موقع البنايات والطرق المؤدية إليه، موقع البنايات وأحجامها، كثافة البنايات في الأرض من خلال تحديد معاملات شغل الأراضي الحضرية، مظهر البنايات وشكلها الخارجي، الإجراءات العامة التي تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 177/91مؤرخ في 28 ماي 199 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات إ عداد المخطط التوجيهي للتهيئة– والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم317/05 المؤرخ في 10سبتمبر 2005 ، جريدة رسمية عدد62 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم148/12 المؤرخ في 28 مارس 2012 ج ر عدد 19 . المرسوم التنفيذي رقم 178/91مؤرخ في 28 ماي 1991المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلق بها، جريدة رسمية عدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم 318/05 المؤرخ في 10سبتمبر 2005 ، جريدة رسمية عدد 62، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12المؤرخ في 04أبريل 2012 ، جريدة رسمية عدد 21 .

[3] المرسوم التنفيذي رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 3غشت 2008 .

[4] المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يوليو 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07 المؤرخة في 12 فبراير 2008 .

[5] مريم عثمانية، الرونق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية،العدد السادس، جامعة أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ديسمبر 2016 ، ص .34.

وفي هذا السياق عرفت المادة 02 من القانون رقم 08/15 المظهر الجمالي للمباني بانه انسجام الاشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية، كما اعتبرت المادة 12 المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، وإن اهداف هاذ القانون حسب نص المادة الأولى منه هو ترقية إطار المبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.

كما نصت المادة08 من القانون رقم11 /04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه: "يجب ان تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعاير العمرانية السارية"

وتضيف المادة10 منه أنه :«يجب أن يؤخذ في الحساب الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعات العقارية الاصلية عند تصميم البناية او البنايات التي تكون موضوع عملية توسع مشروع عقاري."

كما اعتبرت المادة 44 من قانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، أن تلوث الجوي هــو إدخال بصفة مباشرة أو بصفة غير مباشرة، مواد من شأنها ان تشوه البنايات أو تمس بطابع الموقع، وعلى هذا الأساس منعت المادة 66 من ذات القانون إلصاق إعلان أو إعذار أو لافتة أو أي إشهار على جميع العقارات ذات الطابع الجمالي أو التاريخي.[1]

المطلب الثالث : علاقة النظام العام العمراني بأوجه النظام الأخرى.

كما عرفنا سابقا أن قواعد النظام العام في مجال التعمير هي مجموعة قواعد آمرة وهي تشكل قيودا على الحق في البناء فلا يمكن إعطاء الحرية في البناء على حساب الأراضي الفلاحية أو المناطق الأثرية والتاريخية والمواقع والمناظر ،لذلك نجد أن قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في نص المادة 04 قد اشترط أن لا يشكل العمران ضررا على الاقتصاد الحضري والتوازن البيئي، ومن هذا المنطلق فقد اعتبرت القواعد آمرة وناهية [2]وهي من النظام العام الذي لا يجوز الاتفاق على مخالفته لتعلقها بالمصلحة العليا للجماعة [1]

[1]ميلود ادريسي ، النظام العام العمراني ، (أطروحة)دكتوراه ،جامعة ابن خلدون تيارت ،كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق،سنة 2020-2021 ص49

[2] ومن المتعارف عليه انه من بين المعايير التي تجعل القواعد من النظام العام إفراغ مضمونه في صياغة آمرة أو ناهية أو بتقرير عقوبات جنائية تجعلها محمية حماية صارمة للمجتمع بقواعد ملزمة ،ومن ثم تربط قواعد النظام العام بفكرة المصلحة العامة التي لا يمكن للأفراد الاتفاق على مخالفتها . وفي حالة مخالفتها فإنه يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين ويعاقب عليها لأنها قواعد قانونية من النظام العام وجوهرية مقترنة بجزاء الاتفاق على مخالفتها ولأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية واجتماعية واقتصادية وثقافية ولا تخدم المصالح الخاصة لذلك فإن القاضي الجزائي يلعب دورا هاما في ردع جرائم رخصة البناء واحترام قواعد التعمير،وبالرجوع إلى قانون الترقية العقارية 04/11 وقياسا على هذه المعايير التي ذكرناها نجد أن جل قواعده جاءت آمرة وناهية وتحتوي على 10 مواد متعلقة بالعقوبات الجزائية مما يجعل قواعد قانون الترقية العقارية من النظام العام، إضافة إلى أجهزة الرقابة التي تم

للنظام العام العمراني علاقة بكل عناصر النظام العام، وهي في الوقت نفسه تعتبر أهداف يسعى الضبط الإداري للمحافظة عليها، لحماية النظام العام العمراني، كما تقوم هذه العناصر بدورها في التأثير على النظام العام العمراني. بحيث إذا تمت حماية هذه العناصر ومراعاتها، فإنه وبالنتيجة يكون النظام العام العمراني محفوظا، وفي الحالة العكسية يتعرض هدا الأخير للانهيار والزوال، وللنظام العام العمراني علاقة بكل من: الأمن والصحة والسكينة العمومية، إضافة إلى الآداب العامة والذي لم يعد فكرة حديثة كما كان سائدا لدى الكثيرين من فقهاء القانون وتعرف هذه العناصر، بالعناصر التقليدية للنظام العام، لأن هذا الأخير تطور وأصبح يشمل عناصر أخرى ومنها ما له عالقة وتأثير كبير بالتعمير كالنظام العام الجمالي، والنظام العام البيئي، وهو ما سيتم إيضاحه بالتطرق إلى علاقة العناصر التقليدية للنظام العام بالنظام العام العمراني، في(الفرع الأول)، ثم علاقة العناصر الحديثة للنظام العام بالنظام العام العمراني في (لفرع الثاني.)

الفرع الأول: علاقة العناصر التقليدية للنظام العام بالنظام العام العمراني.

تشمل العناصر التقليدية للنظام العام، كل من الصحة والأمن والسكينة والآداب العامة بالرغم من أن أغلب الفقه يعتبر الآداب العامة من العناصر الحديثة إلا أن ذلك يصح في الفقه القديم، أما حاليا فإنها تعتبر

عنصرا تقليديا نظرا لظهورها منذ فترة طويلة، لذلك سيتم التطرق لكل من هذه العناصر التقليدية على ِحدا، مع بيان مفهومها وعلاقتها بالنظام العام العمراني مع ذكر النصوص القانونية التي تناولت هذه العناصر وحثت على وجوب حمايتها ومراعاتها أثناء نشاط التعمير.

أولا: علاقة الأمن العام بالنظام العام العمراني.

=استحداثها مثل المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وكذا تخصيص شرطة العمران وحماية البيئة ، حيث نصت المادة 67: تؤدي معاينة المخالفة إلى تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل قانونا الوقائع و كذا التصريحات التي تلقاها فضلا عن نص المادة 68: يوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخلفة وكذا مرتكب المخالفة . وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس. ويرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة أيام من تاريخ معاينة المخالفة

[1] بوزيان عليان، المرجع السابق ص ص07و 10

ويقول الدكتور السنهوري في كتابه الوسيط :"القواعد القانونية التي تعتبر من النظام العام ، هي قواعد يقصد بها إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية أو اجتماعية ، أو اقتصادية ،تتعلق بنظام المجتمع الأعلى ،وتعلو على مصلحة الأفراد." لذلك " يجب على جميع الافراد مراعاة هذه المصلحة وتحقيقها ولا يجوز لهم أن يناهضوها باتفاقات فيما بينهم، حتى لو حققت هذه الاتفاقات لهم مصالح فردية، فان المصالح الفردية لا تقوم أمام المصلحة العامة أما عن النسبية والمرونة التي توصف بهما فراجع إلى تدخل الظروف الزمنية والمكانية في تقديره

مما لا شك فيه أن استتباب الأمن العام، يعد الشرط الأساسي والضروري لأي حياة جماعية، لذا كان ولا يزال من أول مهام الدولة قديما وحديثا ومستقبلا، فالأمن العام يقصد به طمأنينة أفراد الجمهور على اشخاصهم وأموالهم من خطر أي عدوان يمكن أن يقع عليهم،[1]

وفي هذا الصدد نص التعديل الدستوري الجزائري الأخير لعام 2020 على أن:" الدولة مسؤولة عن أمن الأشخاص والممتلكات[2]."

والأمن العام هو تحقيق المصلحة الإنسانية العليا، وذلك بالتخطيط لمستقبل إنساني آمن، والقضاء على الفوضى والخوف وإزالة الصراعات، ووضع المواثيق والمعاهدات،[3] ويقصد به المحافظة أيضا على حياة المواطنين وأموالهم وأعراضهم، وحمايتها من خطر الاعتداء عليها ويشمل ذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية الأفراد من الأخطار التي تهددهم سواء أكان مصدرها الإنسان كسطو المجرمين والسرقة والمظاهرات العنيفة وعبث المجرمين وحوادث السيارات، أو كانت من الأخطار الطبيعية كالزلازل والفيضانات وانهيار المباني لقديمة الآيلة للسقوط، والمباني الحديثة المخالفة للمواصفات العمرانية والهندسية، ولتحقيق هذا الهدف لا بد على سلطات الضبط في مجال التعمير أن تتخذ مجموعة من الإجراءات كتنظيم المرور في الشوارع لمنع الحوادث،0 واتخاذ التدابير لمواجهة الكوارث المتوقعة وفرض رقابة على تشييد المباني، وكذا ترميم المباني والعمارات القديمة وهدم البنايات الآيلة للسقوط.

لذلك تهدف سلطات الضبط الإداري إلى حماية الأمن العام لأفراد المجتمع عن طريق التأكد من مطابقة البنايات والمنشآت للأصول الفنية الصحيحة والقواعد السليمة في البناء والتعمير، حتى لا تنهار تلك المباني، حسبما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 175/91،على أنه إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، فيمكن رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة من أجل البناء.[4]

كما ان من الأخطار التي تهدد الأمن العام، مخاطر التصحر التي نص عليها القانون رقم 20/04المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، حيث اعتبر المشرع التصحر بأنه من الأخطار الكبرى، حيث يهدد الأفراد

[1] يونس عطاب ، المرجع السابق ص 63
[2] انظر المادة 82 من التعديل الدستوري الأخير لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 442/20، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة في 30 ديسمبر 2020
[3] عمر إسماعيل آل حكيم، دور الجمعيات والتنظيمات المدنية في خدمة الأمن العام والسلم الاجتماعي على نظام الحسبة في الإسلام، الطبعة الأولى، دار نزهة الألباب، غرداية، الجزائر، 2008، الصفحة 05.
[4] مرسوم تنفيذي رقم 175/91، السالف الذكر

ويضطرون للهجرة نحو مناطق أخرى وبالتالي يهدد التجمع العمراني، زيادة مناطق نقل الغاز ومنشآت البترول

والتخزين والمناطق المشعة وغير ذلك، والتي تشكل خطر على الساكنين بقرب هذه المناطق.[1]

ومنه يلاحظ أن الأمن العام هو الركيزة الأولى لكل نظام، فالنظام العام العمراني يقوم على الأمن العام الذي يحفظ هذا النظام بكل مكوناته من بنايات وأفراد وممتلكات من الانهيار، فإذا ساد الأمن ساد الاستقرار داخل المجتمع وتطور وازدهر النظام العام العمراني، وبالتالي يؤثر الأمن العام على تماسك النظام العام العمراني، ويعمل على حمايته من خلال توفير وضمان أمن الأشخاص والممتلكات ومراقبة مطابقة البنايات واحترام مقاييس الأمن والأمان.

ثانيا: علاقة الصحة العامة بالنظام العام العمراني.

ويقصد بها المحافظة على صحة المواطنين، وذلك باتخاذ التدابير الضرورية للوقاية من الإصابة بالأمراض المعدية والأوبئة ومنع انتشارها، وذلك بالمحافظة على نظافة الأماكن العامة والتأكد من توفر الشروط الصحية في المصانع والمطاعم وسلامة مياه الشرب والمواد الغذائية،

كما تجب الإشارة إلى أن القانون المتعلق بالصحة المعدل والمتمم [2]، لم يعرف الصحة لكنه عرف الحماية في الصحة وكذا الوقاية في الصحة باعتبارهما مجالين رئيسيين لتكريس حماية قانونية للصحة العمومية، حيث عرف حماية الصحة بأنها:" كل التدابير الصحية والاقتصادية والاجتماعية والتربوية والبيئية الرامية إلى الحد من الأخطار الصحية أو القضاء عليها، سواء كانت ذات أصل وراثي أو ناجمة عن التغذية أو سلوك الإنسان أو مرتبطة بالبيئة، بغرض المحافظة على صحة الفرد والجماعة"، وعرف الوقاية بأنها:" كل الأعمال الرامية إلى التقليص من أثر الأمراض و/أو تفادي حدوثها، إيقاف انتشارها و/أو الحد من آثارها".[3]

[1] يونس عطاب ،المرجع السابق ص 64

[2] تجدر الإشارة إلى أن قانون الصحة 18-11 المعدل والمتمم، قد ألغى قانون الصحة 85-05 ،حيث دام العمل بالقانون القديم لأكثر من ثلاثة عقود من الزمن وهو ما يعتبر تأخر واضحا من المشرع الجزائري، لذا كان ينبغي إلغاؤه منذ مدة، وقد نص القانون الجديد على عدة مجالات جديدة كحماية الوسط والبيئة، ومكافحة التبغ، وخصص أقساما لبعض الفئات أكثر مما كان في السابق كحماية صحة المراهقين أو الأشخاص في وضع صعب، مواكبة للتطورات التغيرات كما تضاعفت مواد القانون من 269 إلى 450 مادة، ونص على تنصيب هياكل ومجالس وطنية وجهوية، مع إسناد مهامها إلى الهياكل المنصبة في ظل القانون القديم إلى غاية تنصيبها، كما أن النصوص التنظيمية تظل سارية المفعول إلى غاية صدور تلك المنصوص عليها في القانون الجديد، حسب الأحكام الختامية في قانون الصحة الجديد.

[3] انظر المادتين 29 و34 من القانون رقم 18-11 ،مؤرخ في 02 جويلية 2018 ،يتعلق بالصحة، جريدة رسمية عدد 46 ،الصادرة في 29 جويلية 2018 ،المعدل والمتمم، بالأمر رقم 20-02 ،مؤرخ في 30 أوت 2020 ،جريدة رسمية عدد 50 ،الصادرة في 30 أوت 2020.

ونص قانون الصحة المعدل والمتمم، على أن الدولة تضع برامج حماية الصحة وطنيا وجهويا ومحليا ويتم إعداد وتنفيذ هذه البرامج كل من الوزير المكلف بالصحة، والمصالح الخارجية التابعة للوزارة المكلفة بالصحة، والمصالح الخارجية للولاية المكلفة بالصحة بالتعاون مع الجماعات المحلية والمصالح المختصة في مجال الصحة على التوالي، حسب المواد 31، 32، 33 من نفس القانون ، وفرضت المادة 35 من ذات القانون، على الولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية ومسؤولي الهيئات العمومية والخاصة وبالاتصال مع مصالح الصحة، تنفيذ التدابير الضرورية لمكافحة الأمراض وتفادي الأوبئة.

كما تتولى الدولة تنفيذ سياسة حفظ صحة الوسط وإطار حياة المواطنين والبيئة لضمان صحة السكان ويجب على المؤسسات المعنية إقامة أنظمة لمراقبة أنشطتها التي قد تضر بالبيئة، وتبدي المصالح التابعة لوزارة الصحة رأيها بخصوص المقاييس التي يكون لها أثر على صحة المواطنين، كما تتولى الجماعات المحلية ومصالح الوزارات المعنية نشاطات مراقبة احترام هذه المقاييس بالتنسيق مع مصالح الصحة[1].

بحيث تهدف سلطات الضبط إلى حماية الصحة العامة في المباني والمنشآت الصناعية والتجارية والمحلات، حيث تشمل حماية الصحة، المؤسسات والمنشآت والمباني التي تقوم بنشاطات تضر بصحة الإنسان في حالة عدم مراعاة الشروط الصحية، كالمواد الأولية التي تخلفها المصانع، الأمر الذي يتطلب إبعادها عن الأماكن السكنية عند الترخيص بإنشائها إذ يراعى عند طلب رخصة البناء مدى احترام قواعد النظافة في مشروع البناء، حسب نص المادة 46 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم.[2]

واتسع مفهوم المحافظة على الصحة العامة ليشمل تخطيط المدن، من خلال الموافقة المسبقة للسلطات الضبط الإداري في مجال التعمير المحلية التي تمنح تراخيص البناء، ومن خلال التجهيزات الصحية للمساكن الخاصة والأماكن العامة، كالمدارس وسلامة التصميم والتنفيذ لمبانيها، من أجل سلامة القاطنين بها، كما أوجب المشرع الجزائري في قانون الصحة حسب المادة 116 منه على وجوب أن يتم جمع النفايات ونقلها قصد حماية صحة المواطنين والمحافظة على البيئة طبقا للمقاييس المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وبالاطلاع على قانون تسيير النفايات رقم 19/01 المؤرخ في 12 / ديسمبر/ 2001 ، فقد نص على وجوب خضوع النفايات الناتجة عن النشاطات العلاجية لتسيير خاص، وأن تكون إزالة هذه النفايات على عاتق المؤسسات المنتجة لها ويجب أن تمارس عملية الإزالة بطريقة

[1] أنظرالمادتين 106و 107 من القانون رقم 11/18 ،يتعلق بالصحة، المعدل والمتمم
[2] يونس عطاب ، المرجع السابق ص 66

يتفادى من خلالها المساس بالصحة والبيئة، وعندما يشكل استغلال منشأة لمعالجة النفايات أخطار أو عواقب على الصحة العمومية، تأمر سلطة الضبط الإداري التي سلمت رخصة استغلال هذه المنشأة سواء كان الوزير المكلف بالبيئة أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة، المستغل باتخاذ كافة التدابير لإصلاح هذه الأوضاع، وفي حالة عدم الامتثال، تتخذ هذه السلطات الإجراءات التحفظية على حساب المسؤول و/أو توقف كل النشاط المجرم أو جزء منه[1].

ومن التطبيقات التي نصت على احترام الصحة العامة القرار رقم 22236 ،مؤرخ في 1981/07/11 ، إذ جاء فيه: "حيث أنه من المقرر قانونا أن بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء...إذا كانت البنايات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والأمن العام، لذا يتعين التأكد من مدى المساس الذي قد يسببه البناء بالصحة والأمن العام، حتى ترفض الإدارة إعطاء الرخصة أو الاكتفاء بالنص على وجوب اتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص[2]

أي أن سلطات الضبط الإداري، لها سلطة تقديرية في منح أو رفض رخصة البناء، فإذا تبين لها أن مشروع البناء قد يمس بالصحة العامة، فإنه يجب رفض ذلك، حماية للسكان وللنظام العام العمراني ككل، بعد التأكد من مدى المساس الذي قد تسببه البناية، أو بوضع شروط أو اتباع اجراء معين يحول دون وقوع أي ضرر.

ويلاحظ أن المشرع والتنظيم نصا على ضرورة احترام وعدم المساس بالصحة العامة أثناء إنجاز المباني لما لها من أهمية كبيرة، وأوجب على سلطات الضبط الإداري عدم الترخيص بالبناء إذا لم يتم احترام الصحة.[3]

ثالثا: علاقة السكينة العامة بالنظام العام العمراني.

يقصد بالسكينة العامة، توفير الهدوء ومنع كل مظاهر الإزعاج والمضايقات في الطرق العمومية ومكافحة الضوضاء الناشئة عن مكبرات الصوت وأبواق السيارات وأصوات الآلات في الورشات والمصانع بإخراجها عن المناطق السكنية وغيرها وعرفها قانون الحفاظ على المظهر العام والصحة والسكينة العامة

[1] أنظر المواد 18 و42 و48 من القانون رقم 19/01 ،مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ،يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها،جريدة رسمية عدد 77 ،الصادرة في 15 ديسمبر 2001.
[2] حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، الطبعة 15 ،2017 ،الصفحة 196.
[3] يونس عطاب ، المرجع السابق ص 68.

في إمارة "أبو ظبي" أنها:" حالة الهدوء والسكون في الطرق والأماكن العامة والسكينة التي تكفل الراحة التامة للعامة من أي فعل يؤدي إلى ضوضاء أو إزعاج بأي صورة كانت".[1]
و يهدف النظام العام العمراني إلى حماية السكينة العامة عن طريق مراعاة مسافة بين المنشآت وتصميمها بشكل معين يمنع وصول الضوضاء إلى الجيران ، إذ لا يمكن منح رخصة بناء تخصص للسكن نظرا لمتطلبات طمأنينة السكان إذا كان بعدها عن الطرق يقل عن المسافات المحددة في المرسوم التنفيذي المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت البنايات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص، كما تتوقف رخصة بناء مؤسسات صناعية على اشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج.

لهذا ينبغي الأخذ في الاعتبار أي مسبب للضجيج سواء بالنسبة لهاذا ينبغي الأخذ في الاعتبار أي مسبب للضجيج سواء بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني أو بالنسبة للمؤسسات الصناعية وغيرها، وضرورة أخذ التدابير الرامية إلى وضح حد أو تقليل نسبة الضجيج ما أمكن، لهذا تستلزم رخصة البناء تقديم ملف تقني من بين محتوياته مستوى الضجيج بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المستقبلة للجمهور، حسب المطة 22 من الملف التقني وفق المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير المعدل والمتمم، كما ترفض رخصة البناء لأي بناية ذات الاستعمال السكني قد تتعرض لمخاطر الضجيج.[2]

رابعا: علاقة الآداب العامة بالنظام العام العمراني.

أصبح النظام العام لا يقتصر على الجانب المادي الخارجي في مفهومه التقليدي المتمثل في الصحة والسكينة والأمن بل شمل الجانب الأدبي الخلقي وهو الآداب العامة، حيث تمثل هذه الأخيرة العنصر المعنوي للنظام العام ويقصد بالآداب العامة المحافظة على القيم والأخلاق ومنع ما يؤدي إلى الإخلال بتلك الآداب في الفصل في اعتبار أن الآداب والقيم وكان القضاء الفرنسي سباقا في الفصل في اعتبار ان الآداب العامة من النظام العام وذلك في قضية "Lutetia"حيث قضى مجلس الدولة الفرنسي بأن الآداب العامة جزء من النظام العام ويدخل في نشاط الضبط الإداري[3].

وقد أصدر المشرع الجزائري الامر رقم65/75 يتعلق بحماية أخلاق الشباب في سنة 1975، يمنح للوالي إمكانية منع دخول الأحداث الذين لم يتجاوزا سن 18 سنة إلى أي مؤسسة تقدم تسلية أو عروض

[1] أنظرالمادة 01 من القانون رقم 02لسنة 2012، مؤرخ في 15 أوت 2012، بشأن الحفاظ على المظهر العام الصحة والسكينة العامة في إمارة أبو ظبي، الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 2012، الصفحة 04.
[2] المواد 04 و10 و18 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.السلف الذكر
[3] يونس عطاب ، المرجع السابق ص 72

لها تأثير ضار بأخلاق الشباب، كما يمكن للوالي غلق المؤسسة لمدة 06 أشهر في حالة خرق هذا المنع، وذلك قصد المحافظة على النظام والصحة والآداب العامة وقد أقر القانون المتعلق بالاجتماعات والمظاهرات العمومية المعدل والمتمم، حماية الآداب العامة.[1]

ويتضح أن الفقه والقضاء والمشرع، تبنوا وجود عنصر معنوي للنظام العام إلى جانب العنصر المادي بعناصره الثالث، ويتمثل في الآداب العامة والتي تعتبر لصيقة بالنظام العام ولا يمكن فصلها، ففي حماية النظام العام حماية للآداب العامة والعكس صحيح، حيث كل ما يذكر النظام العام إلا وذكرت الآداب العامة.

وبالنسبة للنظام العام العمراني، فإن الآداب العامة تجد نفسها عنصرا مكونا لهذا النظام، باعتبار أن هذا الأخير لا يكتمل دون وجود آداب تضبط سلوك المواطنين داخل المجمعات السكنية، بحيث يدفع الجانب الأدبي والأخلاقي للسكان إلى الحفاظ أكثر على رقي التعمير والمدينة، وذلك باحترام قواعد التهيئة والتعمير خصوصا ما تعلق بالنظافة، لأن الأخلاق تفرض أن يكون المواطنين على وعي بضرورة المحافظة على نظافة بناياتهم والتزام الهدوء لمنع إزعاج الجيران، وهذه الأخلاق دعت إليها الشريعة الإسلامية في القرآن والسنة النبوية.

ومن المظاهر التي تثير حفيظة المجتمع إقامة نصب تذكاري لشخصية تثير استياء المجتمع، كمجرم حرب أو يهين كرامة الإنسان أو له تمثيل سيء للذاكرة الوطنية، فوضعه في الفضاء العام يسيء للآداب العامة، أو إقامة محلات حلاقة أو قاعة حفلات أو ملعب أمام مسجد أو زاوية، فهذا لا يليق بهيبة المكان المقدس، ويؤدي إلى استفزاز لهذا التواجد العمراني.

وبالتالي تلعب الأخلاق دور في ضبط سلوك الأفراد، لذا فإن سنها في نصوص قانونية يجعلها قاعدة أدبية وقانونية فتصبح أكثر إلزاما، وفرض عقوبات لمن يخالفها، وإحالة ذلك لسطات الضبط التي تعمل على الحفاظ على هذه الآداب بهدف حماية النظام العمراني، ويظهر اهتمام المشرع بالآداب العامة من خلال تأسيس هيئات مكلفة بمراقبة أخلاق الموظفين في العديد من القطاعات، بحيث ينشأ لكل قطاع قواعد وأخلاقيات للمهنة كأخلاقيات مهنة الصحفيين والأطباء، والمحامين والمرقين العقاريين وغيرهم، لهذا وحتى يستقيم المجتمع والنظام العمراني لا بد من الاهتمام بهذا الجانب، لأن الحضارات والأمم لا تزدهر إلا بتمسكها بالأخلاق التي تدفعها للأمام في شتى المجالات ومن بينها جانب التعمير[2]

[1] نصت المادة 09 من قانون رقم 28/89 المؤرخ في 31ديسمبر1989 المتعلق بالإجتماعات والمضاهرات العمومية،جريدة رسمية رقم 163 لسنة1989 على أنه :"يمنع في أي اجتماع أو مظاهرة...كل مساس بالنظام العام و الآداب العامة."

[2] ميلود دريسي: المرجع السابق، ص 25

الفرع الثاني: علاقة العناصر الحديثة للنظام العام بالنظام العام العمراني.

من المؤكد بعد زيادة تدخل الدولة في مختلف الأنشطة الفردية والتي كانت حكرا على الأفراد، أن يزداد توسع فكرة النظام العام، بتدخل الدولة في تنظيم وتسيير هذه الأنشطة بهدف حماية النظام العام بمختلف أبعاده وبالتالي حماية المجتمع والأفراد، ومنه حماية النظام العام العمراني.

أولا: علاقة النظام العام الجمالي بالنظام العام العمراني.

بعد جهود عديدة من أجل حماية الصحة والسكينة العمومية، بدأ الاهتمام بحماية جماليات الشوارع ورونقها، حتى لا يصاب المار والعابر بتقزز في العين لسوء المنظر، ومن ثم برزت إلى الوجود فكرة المطالبة بحماية قانونية لجمال الرواء[1] ويمثل الجانب الجمالي للمدينة أحد الأهداف التي يرمي إليها المشرع والسلطة التنظيمية، إذ يقوم على فكرة إنجاز البنايات بمواصفات مطابقة للقواعد القانونية والفنية والهندسية المعمول بها ولقرارات تراخيص البناء، بحيث تتخذ مظهر متجانس ومتلائم وتعطي صورة جمالية للموقع والمدينة بشكل ترتاح له النفس ،وقد نص قانون 15/08 المعدل والمتمم، على اعتبار المظهر الجمالي من النظام العام، حيث جاء فيه":يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته، تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم،" كما عرف ذات القانون، المظهر الجمالي بأنه، انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية [2] ، وتنفيذا للتوجيهات التي جاء بها قانون مطابقة البنايات المعدل والمتمم، والحرص على الاهتمام بالمظهر الخارجي للبنايات، أصدرت السلطات الإدارية، التعليمة الوزارية المشتركة المحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، والتي تهدف على الخصوص إلى :

- وضع حد لحالة عدم إتمام البنايات الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن والتجمعات والمساحات العمومية المعلن عنها كمواقع ذات الأولوية.

[1] بوزيان عليان ، علي فتاك، فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 01 أفريل 2015، ص 03

[2] المادتين 12 و02 من القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 3غشت 2008 المعدل والمتمم، ويلاحظ غياب الجانب التنظيمي للكثير من نصوص هذا القانون، إذ توجد العديد من المواد غير واضحة وغير منظمة نظرا لغياب النص التنظيمي الذي يبين ويوضح كيفية تطبيق المواد القانونية التي تحيل إلى التنظيم، ما عدا بعض التعليمات، إذ الا بد من صدور مراسيم تنفيذية أيضا، وهذا ما يفسر عدم توافق المشرع مع التنظيم، مما يؤثر سلبا على تطبيق القانون وكذا حماية النظام العمراني بشكل أفضل.

-تحديد شروط معالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبناية قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني وتهيئته بانسجام[1].

وأكد المشرع على ضرورة حماية المظهر الجمالي للمدن، حيث نص في قانون الترقية العقارية على أنه يجب ان تسعى كل عملية تجديد إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين، ويجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني عند تصميم البنايات، حسب المادتين 08- 10 من هذا القانون، وهوما يبين أهمية العنصر الجمالي الذي يوفر راحة نفسية وبصرية للأشخاص، كما يعطي صورة جميلة للبنايات فهو ضروري لإعطاء صورة منظمة وجميلة عن المدن.

كما أكد التشريع و التنظيم، على وجوب المحافظة على إنجاز الأعمال المعمارية حفاظا على المحيط أو تحسينه، ويجب على السلطات المختصة بتسليم رخص البناء والتجزئة، أن تتأكد من مدى احترام قواعد التهيئة والتعمير، كما يلزم كل شخص طبيعي أو معنوي قبل البناء، أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد ومهندس مدني لإنجاز المشروع طبقا لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها حيث أن التعمير الفوضوي يفتقد لجماليات الهندسة المعمارية المنظمة، والانسجام مع المحيط، مما يشوه المدينة ويعرقل مسار التنمية المستدامة، و يسبب الكثير من الأزمات والمشاكل، كصعوبة التحكم في النمو العمراني وانتشار البناء الفوضوي الذي يعد أهم مشاكل التعمير، مما يعرقل تنمية البيئة العمرانية.

وجمال المظهر يشمل ترميم المباني القديمة والأثرية، ونظافة البيئة وتشجير المدينة وتزيين طرقها وحدائقها، وقد نص المشرع الجزائري على عدة نصوص في هذا المجال من بينها: في مجال حماية جمال

العمارة ومظهرها وتناسق العمارات، نص المرسوم التنفيذي 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير على إمكانية رفض رخصة البناء إذا كان البناء المزمع إنجازه يمس بالطابع أو أهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية أو المعالم الأثرية، كما يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر، كما يمكن رفض رخصة البناء إذا كان المشروع ينجر عنه هدم عدد كبير من الأشجار أو لم يتم ضمان مساحات خضراء تمثل أهمية

[1] أنظر التعليمة وزارية مشتركة رقم 02 ، المؤرخة في 21فبراير 2016 ،تحدد كيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، صادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية،(**ملحق رقم 01**)

أكيدة، ويمكن منح رخصة البناء شريطة إنشاء وتهيئة مساحات خضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع[1]

ثانيا: علاقة النظام العام البيئي بالنظام العام العمراني.

خصت البيئة باهتمام كبير من المفكرين والباحثين في مختلف مقالة العلوم، حتى أصبح الحديث عن حماية البيئة،[2] هو حديث عن سلامة الإنسان، حيث يتأثر هذا الأخير من بيئته التي يعيش فيها بشكل مباشر وصار الحديث عن الحماية القانونية للبيئة ضرورة وأمرا مسلما به، نتيجة استعمال الإنسان للموارد الطبيعية وممارسة أنشطته التكنولوجية والصناعية، التي تعتبر أبرز أسباب التلوث البيئي المهدد لسالمة الإنسان.

ومع الاهتمام الدولي بحماية البيئة، صدر في الجزائر القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة المعدل والمتمم، كثمرة للمشاركة في عدة محافل دولية، حيث تضَّمن أحكاما تتعلق بتنظيم الأنشطة البيئية ومقتضيات حماية مكونات البيئة المختلفة من جميع الأضرار التي قد تتعرض لها، والتي تضر بسلامة وصحة الإنسان، كما فرض عدة عقوبات على من يخالف هذه الأحكام، كما أكد على المبادئ الأساسية في مجال حماية البيئة ومن أهمها: مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي و مبدأ الحيطة ومبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية، ومبدأ النشاط الوقائي باستعمال أحسن التقنيات المتوفرة، وغيرها من المبادئ.

وعرفها في نفس القانون في المادة 04 منه على أنها:" تتكون من الموارد الطبيعية اللاحيوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان، بما فيها ذلك التراث الوراثي، وأشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية".

وعليه يمكن القول من خلال تعريف المشرع الجزائري، أن هناك عنصرين أساسيين يدخلان في تعريف البيئة المحمية بالقانون، إذ هناك عناصر طبيعية والعناصر التي صنعها الإنسان، والتي تتثمل في المباني والمساكن والمصانع، وبناء عليه تنصرف حماية البيئة بالمفهوم الواسع، من خلال معالجة عناصر البيئة

[1] المادتين 27 و30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175،الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، السالف الذكر

[2] البيئة: يعر فها" Tylor بأنها كل ما يحيط بالكائن الحي من مظاهر طبيعية تؤثر في تكوينه وتطوره في مختلف مجالات الحياة، فهي ذلك الوسط الذي يعيش فيه هذا الكائن متأثرا ومؤثرا في كل ما يزخر به من عناصر من صنع الله. أو من صنع الإنسان مشار إليه في عبد الرزاق أويدر، نافذة على التربية البيئة، دار هومة، الجزائر، 2013، الصفحة 18.

المختلفة بنصوص قانونية متعددة دون أن تتجه إلى تعريف خاص للبيئة[1].

وفيما يخص الدستور الجزائري، فقد كفل للمواطن الحق في بيئة سليمة، حسب ما أشارت إليه المادة64 من التعديل الدستوري الأخير لسنة 2020، ومفهوم هذا الحق يعني حق الإنسان في استعمال والتمتع بظروف بيئية سليمة تسمح له بحياة كريمة، وظهر هذا الحق وارتبط بارتفاع مستويات المعيشة والتطور التقني وزيادة التقدم الاقتصادي[2].

وقد نص قانون البلدية أيضا على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي مكلف بالسهر على احترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة، حسب المادة 94 في المطة 12الثانية عشر، وأضافت المادة 114 من ذات

القانون أن بعض المشاريع التي قد تشكل ضر ار بالبيئة والصحة العمومية في إقليم البلدية، تحتاج لموافقة المجلس الشعبي البلدي قبل الشروع في إنشائها.

كما صدرت العديد من النصوص القانونية لحماية النظام العام البيئي، كالمرسوم التنفيذي رقم 02/06حيث حدد المستويات القصوى لتركيز المواد الملوثة في الجو بهدف تفادي الآثار الضارة لهذه المواد على صحة الإنسان أو تخفيضها، حيث يكلف المرصد الوطني بمراقبة نوعية الهواء، وفق قرار من الوزير المكلف بالبيئة والذي لم يصدر بعد، مما يعكس تقصيرا وعدم القيام بمراقبة نوعية الهواء من طرف المرصد لغياب القرار ويتخذ الوالي كل تدابير التقليص و/أو الحد من النشاطات الملوثة عند بلوغ مستويات تركيز المواد الملوثة في الجو المحددة أو احتمال بلوغها، من أجل حماية صحة الإنسان والبيئة[3].

ومن القوانين التي لها علاقة بقانون البيئة والنظام العام العمراني، قانون تسيير المساحات الخضراء والتي تعتبر جزء من النظام العام البيئي، والذي صدر بهدف تحسين الإطار المعيشي الحضري وصيانة وتحسين نوعية المساحات الخضراء، وإلزامية إدراجها في كل مشروع بناء تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة[4].

[1] أحمد لكحل، مفهوم البيئة ومكانتها في التشريعات الجزائرية، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 07، نوفمبر 2011، الصفحة 226.

[2] المرجع نفسه ص:42

[3] أنظر المواد 03 و04 و08 و09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-02، مؤرخ في 07 يناير 2006، يضبط القيم القصوى ومستويات الإنذار وأهداف نوعية في حالة تلوث جوي، جريدة رسمية عدد 01، الصادرة في 08 يناير 2006

[4] أنظرالمادة 02 من القانون رقم 06/07، المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، جريدة رسمية عدد 31 صادر في 13 مايو سنة 200.

وتشكل المساحات الخضراء جزء من المناطق الحضرية غير المبنية والمغطاة كليا أو جزئيا بالنباتات داخل مناطق حضرية أو مناطق يراد بناؤها، وتتكون من حظائر وحدائق عامة وجماعية وخاصة وغابات

حضرية وغيرها من أنواع المساحات الخضراء والتي يتم التصريح بتصنيفها بقرار من سلطات الضبط الإداري سواء المحلية متمثلة في الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، أو سلطات الضبط المركزية متمثلة في كل من وزير الداخلية والبيئة والفلاحة وبالغابات، حسب المادتين 04 و11 من نفس القانون.

كما نص نفس القانون على عدة أحكام لحماية هذه المساحات الخضراء، بحيث منع كل بناء أو إقامة منشأة على مسافة تقل عن 100متر من حدود المساحة الخضراء، كما أكد على رفض رخصة البناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضمونا أو إذا أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي، ومنع وضع النفايات أو الفضلات في هذه المساحات خارج الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وكذا قطع الأشجار وأي إشهار في المساحات الخضراء، حسب المواد 20/15 من ذات القانون.[1]

وهذا يدل على أن المساس بالبيئة يعني المساس بالصحة العامة والأمن العام والسكينة العامة والمنظر الجمالي للمدينة وباقي عناصر النظام العام، بحيث تتأثر جميع هذه الجوانب والعناصر فيما بينها بسبب التأثير الحاصل في البيئة التي تشمل كل هذه العناصر والجوانب والتي تقتضي مراعاتها في الأنشطة التي يقوم بها الأفراد.

حيث أن ظاهرة التلوث استفحلت خصوصا في المناطق الصناعية أو ذات الحركة التجارية الكثيفة وأصبح التلوث الجوي فيها امرا عاديا رغم ما سببه من اختلالات في الأنظمة البيئية وأضرار على الأوساط المائية والغابية وانتشار الأمراض والأوبئة، إلى غير ذلك من النتائج السلبية التي لا يمكن حصرها.

وتجدر الإشارة إلى أن البيئة ترتبط بعناصر النظام العام العمراني لأن في حماية البيئة، حماية للصحة والسكينة والأمن والطابع الجمالي والتراث التاريخي، بحيث تشمل حماية البيئة حماية جميع عناصر النظام العام لأن مقتضيات حماية البيئة تستلزم حماية هذه العناصر، كتوفير الشروط الصحية والسلامة في المنشآت الصناعية، وتحديد مستويات

[1] انظر المواد من 15 إلى 20 من القانون رقم 06/07، المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها السالف الذكر.

الضجيج في المصانع والمدن، وغيرها من الأحكام التي نصت عليها مختلف قوانين البيئة والقوانين والمراسيم الأخرى، كقانون الصحة والتعمير...إلخ.

ونتيجة لهذا الارتباط كان حريا بحمايتها فالبيئة تعتبر نظام عام مستقل بذاته، لأن في ذلك حماية لكل عناصر النظام العام، وبالتالي اعتبار النظام العام البيئي من العناصر الحديثة لهاذا النظام.[1]

ثالثا: علاقة النظام العام لحماية التراث الثقافي بالنظام العام العمراني:

يعرف النظام البيئي بأنه: مجموعة مشكلة من أصناف النباتات والحيوانات وأعضاء مميزة وبيئتها غير الحية، والتي حسب تفاعلها تشكل وحدة وظيفية، حسب المادة 04 من القانون رقم 10/03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المعدل والمتمم.

ويقصد بالتراث: ما ينتقل من عادات وتقاليد وعلوم وآداب وفنون ونحوها من جيل إلى آخر.

وعرف القانون 04/98، التراث الثقافي بأنه:" جميع الممتلكات الثقافية العقارية والعقارات بالتخصيص والمنقولة، الموجودة على عقارات الأملاك الوطنية، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، وكذلك الموجودة في الطبقات الجوفية للمياه الموروثة عن مختلف الحضارات إلى يومنا هذا، وأيضا الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن تفاعلات اجتماعية وإبداعات الأفراد والجماعات عبر العصور[2]، كَّرس القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، طرق حماية هذه الممتلكات بجملة التدابير الإدارية، ومكن سلطات الضبط الإداري المختصة بسلطة واسعة لمراقبة الأشغال الممارسة في المناطق الثقافية المحمية.[3]

وقد صدرت مراسيم تنفيذية لإنشاء قطاعات محفوظة، وهي: إنشاء القطاع المحفوظ لقصبة الجزائر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-173، وكذا القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لقسنطينة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 208/05، وكذا القطاع المحفوظ لسهل وادي ميزاب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 209/05 وذلك نظرا لما تحتويه هذه المناطق من خصوصية وآثار مميزة لهذه المناطق، لذا تجب حمايتها.

[1] يونس عطاب، المرجع السابق ص84.
[2] انظر المادة 02 من القانون رقم 04/98، مؤرخ في 15 جوان 1998 ،يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44 ،الصادرة في 17 جوان 1998.
[3] جميلة دوار ، الحماية الإدارية للتراث الثقافي في التشريع الجزائري، مجلة معارف، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، العدد 17، ديسمبر 2014 ،الصفحة 243

وهناك العديد من الآثار التاريخية التي تزخر بها الجزائر في عدة مناطق وولايات الو طن، بحيث تعبر عن حضا ارت قديمة سابقة أو عن تراث معماري إسلامي أو طابع هندسي معين في منطقة معينة حسب نمط المعيشة السائد والأفكار المعمارية المتعارف عليها في فترة معينة وفي مكان معين.

وتجب الإشارة إلى أن هذه القطاعات المحفوظة تزود بمخطط دائم للحماية والاستصلاح، تحدد كيفية إعداده عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 11-01 ،حيث يقرر إعداد المخطط بمداولة من المجلس الشعبي الولائي بعد طلب من الوالي وبعد إخطار هذا الأخير من طرف وزير الثقافة، ويعلم الوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويعد هذا المخطط الذي يتضمن وثائق قانونية تبين وضعية حفظ المبنى وخط مرور شبكات الطرق والتزويد بالمياه والري والأنشطة الاقتصادية، وأيضا وثائق تقنية من طرف مهندس معماري مؤهل قانونا [1]

قد أكد قانون التهيئة والتعمير رقم 09/90 ،المعدل والمتمم، على حماية التراث الثقافي والتاريخي ،بحيث لا يمكن البناء في القطع الأرضية التي لا تتلاءم مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والتاريخية، و أيضا يجب أن يحافظ توسع التعمير بالساحل ويبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل، حسب المادتين 01 و45 من هذا القانون.

كما يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها إذا كانت البناءات يمكن ِتخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو بالآثار التاريخية، حسب المادة 07 من المرسوم رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، كما يمكن رفض الرخصة أيضا إذا كانت البنايات المزمع إنشاؤها تمس بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية، حسب المادة 27 من ذات المرسوم التنفيذي.

وهناك العديد من النصوص القانونية التي تؤكد على حماية التراث، ومن بينها القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، حيث نص على أن التهيئة السياحية تتم في إطار احترام الأحكام المتعلقة بحماية التراث الثقافي والعمراني، حسب المادة 13 منه، كما أن من أدوات تثمين التراث الترقية السياحية والتي تعتبر كل عمل إعلامي واتصالي موجه لتثمين القد ارت السياحية قصد استغلالها التجاري، بحيث يجب أن يتمحور العمل العالمي في مجال السياحة حول ترقية المؤهلات السياحية

[1] أنظر المواد من 03 إلى 15 من المرسوم التنفيذي رقم 324/03 ،مؤرخ في 05 أكتوبر 2006 ،يتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية عدد 60 ،الصادرة في 08 أكتوبر 2003 ،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01/11 ،مؤرخ في 05 يناير 2011 ،الجريدة الرسمية عدد 01 ،الصادرة في 09 يناير 2011.

والثقافية والطبيعية التي تزخر بها البالد وكذا حول تعزيز فرص الاستثمار و الشركات، حسب نفس القانون[1].

من أوجه حماية الآثار أيضا، ما نص عليه قانون الأملاك العمومية المعدل والمتمم، باعتبار كل من الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية والمحفوظات الوطنية والمنشآت الثقافية وغيرها، بأنها أملاك وطنية عمومية اصطناعية، وبالتالي فهي غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز[2] ،كما أن عنصر التراث الثقافي يشمل و يتداخل مع حماية الطابع الجمالي باعتبار أن الأول مكمل ويحافظ على جمالية المدن، وبالتالي تتداخل وتتكامل جميع العناصر المكونة للنظام العام، بحيث لا يمكن فصلها عن بعض، وبالمحافظة على جميع هذه العناصر يمكن المحافظة على النظام العمراني على أحسن وجه.

وترتيبا لما سبق ذكره، فإن فكرة النظام العام التي كانت تتضمن عناصر أساسية تقليدية، قد تطورت بشكل استوعبت فيه الكثير من المفاهيم، لتشمل عدة عناصر كالنظام العام البيئي وحماية التراث والمظهر الجمالي، تؤثر وتتداخل مع النظام العام العمراني الذي يعتبر جزء من النظام العام هو أيضا.

وبالتالي عمل المشرع على تنظيم التعمير وفرض رخص وعقوبات إدارية حفاظا على كل هذه العناصر، لأنها تصب في حماية النظام العام العمراني ، بحيث تتكاثف جميع هذه العناصر معا وتحقق حماية النظام العام العمراني، وتعمل على تماسكه، ولكل عنصر من هذه العناصر قواعد وأحكام يتطلب تحقيقها، والتي تدخل في شروط البناء[3].

المبحث الثاني: أسس ومبررات النظام العام العمراني.

عند ما نتحدث عن العمران نكون أمام ملكية أرض أو سكن تعطي لصاحبها حق الاستغلال والاستعمال والتصرف، وهذا يعني أن المالك له كامل الحرية في البناء على ملكه كيفما شاء دون أي قيد وبالطريقة التي يراها مناسبة له إلا أن هذا الحق تصادم مع مذهب الاجتماعي الذي قيد هذا الحق وجعله وظيفة داخل المجتمع لحماية المصلحة العامة العمرانية ولهذا استنجد المشرع بفكرة النظام العام العمراني فما أساس هذه الفكرة (المطلب الأول) وما هي مبرراتها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأساس الفلسفي لفكرة النظام العام العمراني .

[1] أنظر المواد 24، 25 28 ، من القانون رقم 01/03 ،مؤرخ في 17 فبراير 2003 ،يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدةالرسمية عدد 11 ،الصادرة في 19 فبراير 2003.

[2] أنظرالمادتين 04، 16 من القانون رقم 30/90 ،مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ،يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 ،الصادرة في 02 ديسمبر 1990 ،المعدل والمتمم، بالقانون رقم 14/08 ،مؤرخ في 20 جويلية 2008 ،الجريدة الرسمية عدد 44 ،الصادرة في 03 أوت 2008

[3] يونس، عطاب المرجع السابق ص88

ترتبط أسس اعمال النظام العام العمراني بوظيفة حق الملكية وما يتفرع عنها كالحق في البناء ومدى تطور هذا الحق ومبرراته لذا نقسم هذا الفرع الى الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية (الفرع الأول) ثم تقييد الحق في البناء (الفرع الثاني) ثم مبررات اعمال فكرة النظام العام العمراني (فرع ثالث)

الفرع الأول: الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية:

من المعروف أن حق الملكية يعتبر من أقدم الحقوق الأساسية المرتبطة بالوجود البشري، وهذا ما جعله يحظى بالحماية الدولية من خلال المواثيق الدولية والإعلانات العالمية لحقوق الإنسان على غرار الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1948 والذي نص في مادته 17 على حق كل شخص في التملك ، ولا يجوز حرمانه من حقه في التملك بصفة تعسفية[1] . وكذا الدساتير دول العالم اقرت هذا الحق ووفرت له الحماية اللازمة، والدستور الجزائري لم يخرج عن هذا الاتجاه وقرر الحماية لحق الملكية في المادة 64 من دستور 1996 بنصها على أن "الملكية الخاصة مضمونة".

وبعد الجدل الفقهي الواسع بين الفقهاء حول وظيفة الملكية العقارية وطبيعتها ،حيث إستقر الفقه الحديث على اعتبار أن الوظيفة الملكية العقارية "اجتماعية" بحيث يتم الإعتراف للفرد بحق الملكية العقارية وفي نفس الوقت يتم وضع قيود تنظم وتحد من السلطات الممنوحة له، وذلك بتنظيم وتوجيه نشاطه لتحقيق مصلحة عامة اجتماعية تعلو عن مصالحه الفردية الضيقة .[2]

وقد ساير المشرع الجزائري الاتجاه الفقهي الحديث واعتبر أن لحق الملكية حدود وضوابط تقيده ولا تجعل منه حق مطلق ، وذلك من خلال تقيد سلطات المالك لا سيما حقه في البناء بهدف تحقيق الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية فقد جاء في المادة 674 من القانون المدني الجزائري أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والانظمة [3]. وبالتالي فقد أكد المشرع الجزائري الغرض الاجتماعي للملكية من خلال تقيد صاحبها باحترام ما تفرضه النصوص التشريعية والتنظيمية ، وهاذا التقيد يكون على أساس حق الدولة والمشرع بتنظيم المسائل التي يرى أنها تمس المصلحة العامة للجماعة وليس من قبيل التعدي على حقوق وحريات الأفراد .

تدعيما للوظيفة الاجتماعية لحق الملكية وحماية للمصلحة العامة والمصلحة الخاصة أضافت المادة 690 من القانون المدني أنه" :يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات

[1] محمد بن عمارة ، الأساس الاجتماعي والقانوني لفكرة النظام العام العمراني، مجلة المعيار، جامعة ابن خلدون، تيارت الجزائر العدد58، مجلد25 ن سنة 2021، الصفحة 570

[2] محمد بن عمارة ، النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، (أطروحة) دكتوراه تخصص قانون عام، جامعة ابن خلدون، تيارت الجزائر كلية الحقوق والعلوم السياسية سنة2020-2021 ص54

[3] أنظرالمادة 674 من الامر رقم75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1957، المتضمن القانون المدني: ج رعدد 78 المؤرخة، في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة". ولأن حق الملكية يشمل الحق في البناء، فهذا الأخير يخضع لنفس الضوابط والقيود وهذا ما قررته المادة 50 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والعمير حيث نصت على أن الحق في البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم بمعنى أن المصالح وعدم تصادمها ن مع ترجيح المصلحة العامة العمرانية

الفرع الثاني: تقييد الحق في البناء.

يعتبر تقييد حق البناء من بين اقدم القيود التي فرضت على الملكية لفائدة المصلحة العامة العمرانية وذلك من خلال احترام مقتضيات أدوات التهيئة والتعمير والحصول المسبق على عقود التعمير للقيام بأعمال البناء التي تكون مطابقة لقواعد التعمير ولا تمس بالمصلحة العامة العمرانية وبالتالي فإن هذه الأدوات والعقود التعميرية تقع في دائرة حرية ممارسة حق الملكية، ولا تعتبر حضر عام، بل تعد من قبيل التنظيم والتقييد في مجال الإباحة لأن الإباحة ستمس المصلحة العامة واستقرار الجماعة لو بقيت مطلقة ويتم التنظيم والتوجيه من خلال مخططات عمرانية التي تمكن الدولة من ضبط وتنظيم استعمال الأراضي والمساحات العمومية وتجسيد التنمية الحضرية والعمرانية بشكل متوازن عبر جميع أجزاء التراب الوطني يراعى فيها خصوصية كل منطقة ومقومات تطويرها بشكل متجانس وإنساني[1]

وتتمثل هذه المخططات العمرانية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير «PDAU»ومخطط شغل الأراضي « POS » اللذان يمثلان أدوات ووسائل التنظيم والتوجيه للحق في البناء.

أما أسلوب التقييد والرقابة يكون من خلال عقود التعمير خاصة رخصة البناء والتي تلعب دورا جوهريا في الموازنة بين المصلحة العامة العمرانية التي تتطلب الحفاظ على الامن والبيئة والاهتمام بالمظهر الجمالي للعمران من أجل ترقية إطار مبني مهيا ومنسجم وبين المصلحة الخاصة من خلال استعمال وممارسة الفرد لحقه في البناء بكل حرية.[2]

إذا تقييد الحق في البناء من خلال فكرة النظام العام العمراني يهدف إلى تحقيق جملة من الأهداف والابعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية وحتى العمرانية[3]، وهذا ما جاء في نصف المادة الأولى من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير : "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد

[1] ميلود دريسي: المرجع السابق ص ص55/54.
[2] بدرة لعور،دور عقود التعمير في تكريس النظام العام العمراني ، مجلة الإجتهاد القضائي، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر، العدد 12، سبتمبر 2016 ، ص116.
[3] عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، دار جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ط1، لسنة2014،ص 31.

الرامية على تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ، وأيضا وقاية المحيط والاوساط الطبيعية والناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام ومبادئ واهداف السياسة العامة للتهيئة العمرانية".

فرغم أن أساس فكرة النظام العام العمراني في حد ذاتها لا تزال موضوع نقاش، إلا أن هذه الفكرة ورغم عموميتها وتجريدها تبقى الوسيلة الوحيدة التي يمكن للدولة من خلالها بث القيم والأصول التي تؤمن بها الجماعة في شكل قواعد قانونية آمرة وقسرية لا يمكن للفرد سوى التقيد والالتزام بأحكامها نظرا لما تتمتع به من ملكات وقدرات على الضبط والترويض ففكرة النظام العام العمراني توفر للدولة أكبر قدر ممكن من الانصياع والقبول الطوعي لتشريعاتها العمرانية.[1] ومن خلال هذه الفكرة يمكن للدولة أن تنظم استغلال الأراضي بصفة عقلانية ومنتظمة وذلك حسب احتياجات الانية والمستقبلية عن طريق وضع قواعد قانونية وإجراءات فوق العادية لتنظيم وحماية المجالات استعمال الأراضي وتنظيم حركة التوسع العمراني والحضاري للمدن[2]

المطلب الثاني : الأساس القانوني للنظام العام العمراني

بما ان فكرة النظام العام العمراني ترتبط خصوصا بالبيئة المشيدة والتي اوجدها الإنسان لخدمته فان الاعتداء على أحكام وقواعد البناء والتشييد يمثل صورة من أهم صور الاعتداء على البيئة اصطناعية، لما يخلفه من أضرار وتلوث بصري وتشوبه للمنظر العام العمراني للمدن ، ما قد أفقد المدن جمالها وروائها وأدى إلى استنزاف البيئة الطبيعية . فإشاعة الجمال والرواء واحترام مقتضيات النظام العمراني في المدن والأحياء يؤدي إلي تحقيق السكينة والطمأنينة النفسية وتحقيق الصالح العام ومراعاة المشاعر والذوق العام ما يؤدي إلى ترسيخ الأمن العام العمراني والسكينة والصحة العامة العمرانية داخل الدولة، هذا ما أدى المشرع الجزائري على حماية البيئة العمرانية المشيدة من خلال التكريس القانوني لفكرة النظام العام العمراني وإدراجها كحق بيئي في الدستور (الفرع الأول)و التشريعات الوطنية(الفرع الثاني).

الفرع الأول: التشريع الأساسي (الدستور)

يشكل الدستور القانون الأساسي الأسمى بالنسبة للنظام القانوني للدولة فهو يتضمن القواعد المبادئ الأساسية التي تحكم المجتمع في شتى مجالات الحياة، ومنها مجال العمران، ويقصد بالحماية

[1] بوزيان عليان ، المرجع السابق ، ص 2.
[2] ميلود دريسي: المرجع السابق ص 57.

الدستورية للبيئة المشيدة والاصطناعية أو الأساس الدستوري لحماية البيئة العمرانية، المنهج المتبع داخل الدولة في إدراجها للحق البيئي ، من خلال التكريس الصريح للحق في البيئة السليمة والصحية ضمن دستورها ، أو من خلال التكريس الضمني المستنبط من الاحكام الدستورية من اجل الوصول إلى تقريره، وبالتالي فالأساس الدستوري للنظام العام العمراني هو تقرير المؤسس الدستوري للحق في البيئة والحق في السكن والتزام الدولة بحماية التراث الثقافي المادي للأمة في إطار أحكام التنمية المستدامة في صلب الوثيقة الدستورية ، ثم يتولى المشرع العمراني وضع القواعد القانونية المجسدة لهذه الحقوق

وبالرجوع إلى الدستور الجزائري وبالتركيز على آخر تعديل دستوري لسنة 2020 [1]، نجده قد تضمن صراحة ثلاث حقوق أساسية لها صلة وثيقة بالبيئة العمرانية المشيدة والنظام العام العمراني وهي الحق في البيئة والحق في السكن والحق في حماية الدولة للتراث الثقافي المادي للامة [2]

أولا: الحق في بيئة سليمة

وقد تناول التعديل الدستوري الجديد لسنة 2020 هذا الحق كغيره من الدساتير السابقة ولكن مع نوع من التميز ويظهر ذلك من خلال التفصيلات والإضافات بتضمينه في ديباجته (الصفحة السادسة) في الفقرة الثامنة عشر منه على انه: "كما يظل الشعب منشغلا بتدهور البيئة والنتائج السلبية للتغيير المناخي، وحريصا على ضمان حماية الوسط الطبيعي والاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية وكذا المحافظة عليها لصالح الأجيال القادمة"[3]

كما نصت المادة 21 منه: تسهر الدولة على:

- حماية الأراضي الفلاحية
- ضمان بيئة سليمة من أجل حماية الأشخاص وتحقيق رفاههم.
- ضمان توعية متواصلة بالمخاطر البيئية،
- الاستعمال العقلاني للمياه والطاقات الأحفورية والموارد الطبيعية الأخرى،
- حماية البيئة بأبعادها البرية والبحرية والجوية، واتخاذ كل التدابير الملائمة لمعاقبة الملوثين.

[1] مرسوم رئاسي رقم 442/20 مؤرخ في 15 جمادي الأول عام 1442 الموافق ل30 ديسمبر 2020 ، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري ، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية ، الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 15 جمادي الأول عام 1442 ه الموافق ل 30 ديسمبر 2020م

[2] محمد.بن عمارة ، المرجع السابق ص ص 576،577

[3] زهية عيسى، دسترة الحق في بيئة سليمة وأثره على التشريع البيئي ،مجلة الدراسات القانونية المقارنة المجلد07 العدد01 ص.ص936-956 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أمحمد بوقرة بومرداس ، الجزائر 2021.ص940.

ونصت المادة 64 منه :"للمواطن الحق في بيئة سليمة في إطار التنمية المستدامة.يحدد القانون واجبات الأشخاص الطبيعيين والمعنويين لحماية البيئة"

كما تميز التعديل كذلك إدراج البيئة صراحة ضمن الهيئات الاستشارية الدستورية في تسميتها الرسمية من خلال هيئة المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي **والبيئي** ، والذي برزت مهامه من خلال المواد 209و210 من الدستور إذ يعد المجلس إطار للحوار والتشاور و الإقتراح و الإستشراق والتحليل في المجالات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ، وهو هيئة تابعة لرئاسة الجمهورية وهو كذلك مستشار للحكومة .

كما تتجلى ترقية مكانة البيئة في التعديل الدستوري لسنة 2020 من خلال المهام الموكلة للمجلس والتي تضمنتها المادة 210 والتي يتولى من خلالها وعلى وجه الخصوص مهمة:

- توفير إطار لمشاركة المجتمع المدني في التشاور الوطني حول سياسات التنمية الاقتصادية

والاجتماعية والبيئية في إطار التنمية المستدامة،

- ضمان ديمومة الحوار والتشاور بين الشركاء الاقتصاديين والاجتماعيين الوطنيين،
- تقييم المسائل ذات المصلحة الوطنية في المجال الاقتصادي والاجتماع والبيئي والتربوي والتكويني والتعليم العالي ودراستها،
- عرض اقتراحات وتوصيات على الحكومة

إذا فالحق في بيئة سليمة وصحية لا يمكن أن يتحقق دون حماية البيئة المشيدة أو الاصطناعية من كل مظاهر التلوث. سواء السمعي والضوضائي أو البصري الناتج عن العمارات المشوهة والبناء في الأماكن المعرضة للأخطار أو البناء دون رخصة وعدم احترام قواعد وشروط البناء القانوني، فالبناء الفوضوي دون احترام قواعد النظام العمراني يعد من بين أهم المخاطر التي تهدد بيئة الإنسان وتمس بصحته ورفاهيته.[1]

ثانيا: الحق في السكن

يمثل الحق في السكن أحد أهم الحقوق الأساسية التي تضمنتها المواثيق الدولية لحقوق الإنسان، وأكد عليها المؤسس الدستوري في تعديل 2020 من خلال المادة 63 حيث نصت على " تسهر الدولة على تمكين المواطن من:

[1] محمد بن عمارة ، المرجع السابق ص 578

–الحصول على ماء الشرب، وتعمل على المحافظة عليه للأجيال القادمة،

–الرعاية الصحية، لاسيما للأشخاص المعوزين والوقاية من الأمراض المعدية والوبائية

ومكافحتها،

– الحصول على سكن، لاسيما للفئات المحرومة.

بالإضافة إلى المادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية حيث نصت على ما يلي:" لكل فرد الحق في السكن (المأوى). يُعد السكن الملائم، بوصفه من مقومات المستوى المعيشي اللائق، عاملا أساسيا للتمتع بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. ولا يجوز أن يقتصر النظر إليه على أنه مجرد مأوى أساسي. إنما ينبغي للدول تعزيز الأطر الوطنية الملائمة لإعمال هذا الحق بما في ذلك التصدي للمخاطر المباشرة التي تهدد السكن، ووضع السياسات والممارسات لتلبية الاحتياجات المتعلقة بالسكن على المدى الطويل مثل التغيّر السكاني، فضلا تنظيم عملية توفير المأوى من قبل القطاع الخاص[1].

قدمت لجنة الأمم المتحدة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في تعليقها العام رقم 4 إرشادات مفصّلة للدول بشأن التزاماتها باحترام الحق في السكن وحمايته والوفاء به. كذلك أشارت اللجنة إلى أن هذا الحق يتضمن سبع سمات مترابطة وأساسية هي:

الضمان القانوني لحيازة المسكن: ينبغي أن يتمتع كل شخص بدرجة من الأمن في شغل المسكن تكفل له الحماية القانونية من الإخلاء بالإكراه، ومن المضايقة، وغير ذلك من التهديدات. وتتخذ هذه الحماية أشكالا مختلفة تتمثل في الملكية القانونية والإيجار والإسكان التعاوني.

توفير الخدمات والمواد والمرافق والهياكل الأساسية: يتعين على الدول التكفل بأن تتوفر في المسكن الملائم بعض المرافق الأساسية اللازمة للصحة والأمن والراحة والتغذية. ويشمل ذلك إمكانية الحصول المستدام على الموارد الطبيعية والعامة ، والمياه الصالحة للشرب ، والطاقة لأغراض الطهي والتدفئة والإضاءة ، ومرافق الصرف الصحي والغسل، ووسائل تخزين الطعام، والتخلص من النفايات ، وتصريف المياه ، وخدمات الطوارئ.

[1] وقد ظهرت في قوانين التعمير عموما و في قواعد القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية خصوصا مقارنة بأحكام المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي كان محل تجاذب بين القطاع العام والقطاع الخاص حيث تم فتح السوق العقارية للمتعاملين الخواص تحت عجز القطاع العام المسجل في توفير السكن لطالبيه وفي تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

القدرة على تحمل الكلفة: ينبغي أن يكون السكن والتكاليف المرتبطة به متناسبة مع مستويات الدخل ، وعلى مستوى يكفل عدم تهديد تلبية الاحتياجات الخاصة. وينبغي للدول تقديم إعانات سكنية لأولئك الذين يتعذر عليهم الحصول على مساكن بتكلفة معقولة، والقيام بحماية مستأجري المساكن من قيمة الايجارات غير المعقولة، واتخاذ الخطوات اللازمة لضمان توفر المواد الطبيعية في المجتمعات التي تُعد فيها هذه الموارد المصادر الرئيسة المُستخدمة في تشييد المساكن.

الصلاحية للسكن : ينبغي أن يوفر المسكن الملائم لشاغليه المساحة الكافية ، وأن يضمن سلامتهم وحمايتهم من البرد والحر والمطر وغير ذلك من العوامل الطبيعية والمخاطر البنيوية. وينبغي للدول أن تولي اهتماما خاصًا للعلاقة بين السكن غير الملائم والأخطار التي تهدد الصحة.

إمكانية الحصول على السكن : يجب أن تكون إمكانية الحصول على سكن ملائم متاحة لكل شخص ، لا سيما الفئات الأضعف. وهكذا ينبغي للدول إعطاء الأولوية في مجال الإسكان للفئات المحرومة مثل المسنين والأطفال وذوي الإعاقة والمصابين بأمراض مستعصية وضحايا الكوارث الطبيعية . وينبغي لها أيضًا وضع الأطر الإسكانية المناسبة من أجل تعزيز إمكانية الحصول على الأراضي لصالح الشرائح الفقيرة في المجتمع أو التي لا تمتلك أي أراضٍ.

الموقع: غالبا ما تكون تكاليف الانتقال من المدن والمناطق الريفية مرتفعة لجهة المال والوقت. لذا ينبغي أن يكون المسكن الملائم في موقع يتيح إمكانية الاستفادة من خيارات العمل والمرافق الصحية والتعليمية ، وغير ذلك من الخدمات الاجتماعية. ولا ينبغي أن تشييد المنازل في مواقع ملوثة أو غير آمنة.

السكن الملائم من الناحية الثقافية: يجب أن تسمح المساكن والمواد المُستخدمة بتشييدها في التعبير عن الهوية الثقافية والتنوع في السكن على نحو يتناسب مع المجتمعات في سياق معين . وينبغي أن تأخذ الأنشطة في مجال تحديث قطاع الإسكان في الحسبان معتقدات السكان وإحتياجاتهم النامية[1]..

صادقت الجزائر على العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والإجتماعية والثقافية بموجب المرسوم الرئاسي رقم : 67/89 مؤرخ في 1989/05/16، يتضمن الانضمام إلى العهد الدولي اخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية والبروتوكول الاختياري المتعلق بالعهد الدولي [2] .

[1] الشبكة العالمية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية - © ESCR-Net، رخصة المشاع الإبداعي نسب المصنف - غير تجاري 4.0 دولي تاريخ الاطلاع 2023/04/08 على الساعة 16.05سا

[2] عبد الناصر طاهير ، عبد الحليم بوشكيوة ، حق الفئات المحرومة في الاستفادة من السكن في التشريع الجزائري ، مقالة في المجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 13، العدد 01-2022،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل ،الجزائر ص.592

وقد اعتمدت الدولة بشكل أساسي على تدعيم الفئات المحرومة في الحصول على السكن من خلال صيغة العمومي الإيجاري أو من خلال الصيغ الاخرى وهي سكن البيع بالإيجار[1] ، السكن الترقوي المدعم [2]،السكن الريفي [3]

ثالثا: الحق في حماية التراث المادي للأمة

بالنظر للمكانة التي يكتسيها التراث الثقافي وأهميته في ربط الشعوب بماضيها وحاضرها ، وفي سبيل حماية التراث الثقافي والحفاظ عليه وتثمينه ، خاصة بعد تنامي الأخطار التي يتعرض لها ، بذلت الجماعة الدولية مجموعة من الجهود الدولية والإقليمية وكللت بعقد مؤتمرات وصدور توصيات وصكوك، وتطبيقا لما ورد من التزامات في هذه الصكوك قامت الدول بسن قواعد قانونية وطنية لحماية التراث الثقافي ، ومن بينها الجزائر التي نصت على ذلك من خلال التعديل الدستوري الجديد لسنة 2020.وقد نصت عليه في المادة **76** : "الحق في الثقافة مضمون.لكل شخص الحق في الثقافة بشكل متساٍو مع الآخرين.

تحمي الدولة التراث الثقافي الوطني المادي وغير المادي، وتعمل على الحفاظ عليه.

وتعتبر هذه المادة هي الأساس القانوني لحماية الممتلكات العقارية والتراث العمراني الذي يعتبر كل ما شيده الإنسان من مدن وقرى وأحياء ومباني وحدائق ذات قيمة اثرية او معمارية أو عمرانية أو اقتصادية أو تاريخية أو علمية أو ثقافية أو وظيفية [4]ودليل على التطور المعماري والهندسي ن ودليل على صمود مبانيها واستدامة منجزاتها العقارية حتى الوقت الحاضر.

ومن خلال جملة من النصوص القانونية المتعلقة بحماية التراث الثقافي المادي نلاحظ أن المشرع الجزائري ، في إطار السياسة العامة للإسكان اعتمد أسلوب حماية التراث العمراني كمرحلة أولى ثم العمل على تثمينه واعتماده كمصدر مالي وتنموي وجذب سياحي كمرحلة ثانية وذلك على أساس أن

[1] البيع بالإيجار هي صيغة تسمح بالحصول على سكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في لإطار مكتوب ، وهي موجهة إلى الأصناف ذوي الدخل المتوسط حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 ، المؤرخ في 23 أفريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر، عدد25 ، صادر في 29 أفريل 2001.

[2] تم استحداث هذا النوع من الصيغ في سنة 2010 من طرف الدولة لتعويض السكن الاجتماعي ، يشرف على بنائه مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والتقنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة والتي نصت عليها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 ، المؤرخ في 05أكتوبر 2010 ج ر ،عدد 58، صادر في 07 أكتوبر 2010 ،معدل ومتمم.

[3]أنظر المواد 03-04 من القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 ،يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن ريفي ، جريدة رسمية،،عدد 32 صادرة في 23 جوان 2013.

[4] ملوكة برورة، أميرة بحري ، التنمية المستدامة في مناطق التراث العمراني ، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والإجتماعيةن العدد22 جامعة قاصدي مرباح ورقلة ،الجزائر 2016، ص 217.

النصوص القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير وحماية النظام العام العمراني وان كان لها توجه حمائي إلا أن لها بعد ثقافي وحضري مستدام [1]

الفرع الثاني : التشريع

أولا-التشريع العادي:

يشكل القانون بمعناه الضيق المصدر الرئيسي لقوانين التعمير، ذلك لأن أغلب أنظمتها تحكمها قواعد واردة في قوانين متعددة صادرة عن السلطة التشريعية (البرلمان) بصورة مباشرة أو غير مباشرة، نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر[2] ما يلي:

-يعتبر قانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ،المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم المصدر الشكلي المباشر لقانون البناء والتعمير في الجزائر، حيث تضمنت صيغته الاصلية 81 مادة ثم زاد العدد ونقص بعد ذلك جراء تعديلات التي ألحقت به.كما يعتبر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر1990،المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، مصدرًا للقانون العمراني في الجزائر لما تضمنه من جملة القواعد والأحكام المتعلقة بالتراث

العمراني الوطني وجرد وإثراء الوعاء العقاري المكون له، وكل ما يتعلق الأمر بإقامة بنايات وإنشاءات على الأراضي المملوكة للدولة أو الولاية والبلدية، ذات الاستعلامات المختلفة) سكني، مهني، تجاري... كما نجد قواعد قانون العمراني متناثرة في قوانين مستقلة بذاتها مثل:

01- قوانين الإدارة المحلية:

-القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 ،المتعلق بالبلدية[3]

-القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 ،المتعلق بالولاية[4]

02- القوانين التي تتعلق بمجلات ومواضيع محددة، مثل:

-**القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001** ،المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة [1]الذي يعمل من أجل توزيع أحسن للبشر في إطار الموارد البشرية والأنشط المتاحة، وذلك من خلال توجيهات

[1] بوزيان عليان، ، المرجع السابق ص10-11
[2] صبرينة تونسي ، النظام العام للعمران في الجزائر ،(أطروحة) دكتوراه علوم القانون العام تخصص قانون البيئة والعمران ، كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة الجزائر 2018-2019 ص21
[3] الجريدة الرسمية، العدد 37، الصادرة بتاريخ 07/03 /2011
[4] الجريدة الرسمية، العدد12، الصادرة بتاريخ 2012/02/29

وبرامج يعتمد عليها في تجسيد أهداف التهيئة والتعمير و فق المادة 01 من قانون رقم 90-29 ،كما يلزم أن تكرس أدوات التهيئة والتعمير توجيهات أدوات تهيئة الإقليم على المستوى المحلي.

-القانون رقم 02 /08 المؤرخ في 08 ماي 2002 ،المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها [2] جاء بغرض تنظيم إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها نتيجة التوسع العمراني السريع لكبح الانتشار العشوائي للبنايات، جراء النمو الديموغرافي السريع حيث أن فلسفة هذا القانون في جوهرها تعمل على تجسيد سياسة الإعمار الإقليمي والتنمية المستدامة التي تنتهجها السلطات السياسية في الدولة، الرامية إلى تعميم التنمية أفقيا لتغطي كامل إقليم الدولة الجزائرية بتعمير المساحات الشاسعة وغير العامرة من التراب الوطني، وذلك عن طريق خلق تجمعات سكانية وفك الاكتظاظ عن المدن القديمة الكبرى.

قانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة[3]، الذي يهدف إلى التعريف بسياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وقد جاء هذا القانون لتنظيم المنظومة التشريعية للتهيئة والتعمير ولوضع سياسة واضحة للتحكم في ظاهرة التعمير وإعادة التوازن الاقتصادي والاجتماعي والبيئي الضروري لكل تنظيم عمراني.

-القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2010 ،المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة [4] إن تبني مبدأ التنمية المستدامة يؤكد على وجود تشابك ما بين البيئة والتهيئة العمرانية بذلك أصبح قانون التهيئة والتعمير قانونا لتنسيق السياسات العمومية المختلفة، حيث جعل من حمايةً البيئة إحدى أولوياته زيادة على أخذه بعين الاعتبار الإشكالات البيئية.

-القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 ،المتعلق بحماية السواحل وتثمينه [5]، والذي حاول المشرع من خلاله التوفيق بين التنمية الاقتصادية والتعمير وحماية الساحل من خلاله، كما يفرض إرتفاقات وقواعد يجب أن تؤخذ بخصوصياتها في أدوات التهيئة والتعمير.

-القانون رقم 06/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 ،المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها[6] جاء لفرض تخصيص مواقع المساحات الخضراء داخل المناطق الحضرية عند إعداد ومراجعة أدوات التهيئة والتعمير.

---

[1] الجريدة الرسمية، العدد 77، الصادر بتاريخ 15 /2001/12
[2] الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادرة بتاريخ 05/14 /2002
[3] لجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 03/12 /2006.
[4] الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة بتاريخ 07/20 /2003.
[5] الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة بتاريخ 02/12 /2002
[6] الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة بتاريخ 05/13 /2007

-القانون رقم 11 /04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ،المتعلق بالترقية العقارية [1]هذه الأخيرة لها تأثير واضح على النسيج العمراني باعتبار أن عملية الترقية تساهم في تنظيم المدن تنظيما مستداما وبالتالي فهاذا القانون يعد مصدراً أساسيا لقانون العمران كما سياتي ذكره في الفصل الثاني من المذكرة.

-القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 ،المتعلق بحماية التراث الثقافي[2] ، وهو قانون يهدف إلى المحافظة على التراث الثقافي والتاريخي، وكذا حماية المعالم التاريخية والمواقع الأثرية والقطاعات المحفوظة، حيث نص على مجموعة المخططات والإرتفاقات المطبقة على هذه المواقع التي تؤخذ بعين الاعتبار من قبل أدوات التهيئة والتعمير، وعلى هذا الأساس يعد هذا القانون مصدرًا أيضا .

- قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ،الذي يحدد قواعد مطابقات البنايات وإتمام إنجازها [3] وهو قانون أصدر خصيصا لتسوية وضع البنايات القابلة للتسوية وفرض عقوبات جديدة لمخالفة قواعد البناء والتعمير، وعليه فلا بد من اعتبار هذا القانون كمصدر رئيسي لقانون العمراني .

-القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 ،المتضمن التوجيه الفلاحي [4]الذي فرض حماية للأراضي الفلاحية المستنزفة من كل عمليات التعرية لصالح التعمير، ومنه فإن هذا القانون يعد كذلك مصدرا أساسياً لقانون العمران.

هذه أهم القوانين التي تعتبر مصد ارً لقانون العمران في الجزائر، على سبيل المثال لا الحصر، وهذا لاتساع دائرة اختصاص قانون العمران وتداخله في العديد من المجالات كما سبق الإشارة إليه.

ثانيا-القرارات الإدارية التنظيمية

تصدر هيئات الإدارة تنفيذا لمهامها العديد من القرارات الإدارية (التنظيمية) التي تتضمن قواعد عامة ومجردة لا تختلف عن القواعد القانونية الصادرة عن السلطة التشريعية، إذ ما أخذنا في تكييفها بالمعيار الموضوعي –المادي-أما إذا أخذنا بالمعيار العضوي –الشكلي- فإن هذه التصرفات (القرارات الإدارية التنظيمية) إنما تختص بإصدارها هيئات ووحدات من السلطة التنفيذية (الإدارة العامة)، وكما هو معلوم يأخذ التنظيم في الواقع العديد من الأشكال تبعاً للجهة الإدارية المصدرة.

حيث يشكل الشق التنظيمي جزءا لا يستهان به من بين مصادر منظومة قانون التهيئة والتعمير بالنظر للطبيعة الخاصة لنصوصه التنظيمية ممثلة في المراسيم التنفيذية في المجال العمراني، بداية من

[1] الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 2011/03/06
[2] الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 06/17 /1998
[3] الجريدة الرسمية، العدد 44 ،الصادرة بتاريخ 08/03 /2008
[4] الجريدة الرسمية، العدد 46 ،الصادرة بتاريخ 08/10 /2008

المرسوم 3التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخين في 28 ماي 1991 ،المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 ،المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ،المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.[1]

المرسوم التنفيذي رقم 55/22 مؤرخ في 02/02/2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلّمة والذي صدر بعد فشل قانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات في تسوية مختلف المّلفات المودعة لدى مصالح التعمير على مستوى البلديات، بسبب تماطل الإدارة، وبطء عملية معالجة الملفات وتعقيدها، فهذا القانون يتميز بتعقيد إجراءات المطابقة وتعدد المتدخلين فيها، إضافة إلى اتساع مجال ّتدخله ، حيث تشمل عملية المطابقة مجموعة من الحالات منها تسوية البنايات المنجزة دون رخصة بناء سواء كانت متممة أو غير متممة.

المطلب الثالث: مبررات اعمال فكرة النظام العام العمراني

ومما سبق نلاحظ ان هناك شبه إجماع فقهي وقانوني وقضائي على ضرورة وجود تنظيم قبلي صارم يضبط الممارسات والأنشطة العمرانية لاسيما الحق في البناء ومن هذه المبررات نجد مبررات خاصة بالفرد(الفرع الأول) ومبررات خاصة بالمجتمع (الفرع الثاني)

الفرع الأول: مبررات خاصة بالفرد

- بما أن الدولة مسؤولة عن كل ما يمس بجمالية المعمار وكذا حماية سلامة المواطنين من كل ما هو عشوائي وفوضوي فإنه يجب عليها أن تعمل على توفير الراحة النفسية والروحية للفرد عن طريق الحفاظ على النظام الجمالي والبهاء العمراني والرواء، كما يعتبر احترام ضوابط البناء عاملا من عوامل تحقيق السلام الاجتماعي [2].

-كما ان فكرة النظام العام تعتبر من أصلح أدوات النظم القانونية المعاصرة التي يمكن للدولة من خلالها الالتفاف حول ما افرزه السلطان المطلق للإرادة من خلال الاستخدام الكامل واللامحدود للحقوق الفردية التفافا

[1] صبرينة تونسي ، المرجع السابق ص 25

[2] بوزيان عليان ، علي فتاك ، فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 05

الفرع الثاني: مبررات عامة

- تمثل فكرة النظام العام الجمالي أحد أهم الأبعاد الحديثة للنظام العام، ويعود الفضل في بلورته إلى الفقه الفرنسي الذي لم يكتفي بالعناصر التقليدية الثلاث للنظام العام، بل تعداه إلى تجسيد فكرة النظام العام الجمالي.

-يعتبر العمران مظهر من مظاهر تقدم المجتمعات فهو يمثل الاصالة والمعاصرة لأي بلد لذلك يجب الحفاظ على التراث المعماري والذي يتمثل غالبا في قصور عتيقة وبنايات تاريخية ومعالم اثرية وانماط عمرانية متميزة ومتفردة.

-الانتشار الكبير لظاهرة البناء الفوضوي المخالف لرخصة البناء وعدم التقيد بالمواصفات التقنية والعمرانية، وهذا نتيجة لعدم التقيد بقواعد التهيئة والتعمير.

-الإهمال الكلي للمساحات الخضراء والتعدي على المناطق السياحية والمساحات الخضراء والحدائق

- عدم التقيد باستعمالات الأراضي المحدد في مخططات التهيئة والتعمير المحلية، فتجد البنايات السكنية إلى جانب المناطق الصناعية والخدماتية.

- فضلا عن تأثير النشاط الصناعي غير المدروس في المناطق العمرانية على صحة المواطنين مما يستوجب القيام بدراسة التأثير على البيئة كما حددها المرسوم التنفيذي 145/07 المؤرخ في 19 ماي 2007، الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على د راسة وموجز التأثير على البيئة، فقد بلغ عددً المنشآت التي تم غلقها من قبل وزارة البيئة وتهيئة الإقليم سابقاً في سنة 2008 حوالي 450، مصنعا كما تم توجيه 2700 إعذار لمؤسسات أخرى بسبب عدم التزامها بالمعايير والقوانين البيئية .

- الأضرار الماسة بالصحة والأمن العموميين بسبب البنايات في المناطق المعرضة لتهديد محتمل على الإنسان وبيئته يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية أو صناعية فقد كشفت الدراسة المعدة في سنة 2003 لوحدها أن أكثرمن مائة ألف بناية في الجزائر مشيدة على الأراضي المعرضة لخطر الفيضانات وخصوصا في المناطق الساحلية .[1]

[1] - وقد شهدت الجزائر في 10-11-2001 فيضان باب الواد في العاصمة الذي تسبب في مقتل 800 شخص ،و جرح 7543؛ حيث أرجعت أسباب تلك الخسائر إلى تساقط الأمطار الكثيف بشكل متواصل الذي قدر بـ 200 11ملم في 24 الساعة و الإخلال بقواعد البناء و التعمير المتمثلة في انعدام أو النقص في المساحات الخضراء و الأشجار بالمنطقة المنحدرة و ارتفاع الكثافة السكانية بها ؛ فقد قدر عدد سكان باب الواد في سنة الحادثة بـ 64.050 ساكن بسبب التعمير

-كما شهد فيضان غرداية في أكتوبر 2008 الذي تسبب في مقتل 34 شخصا وجرح 89 شخصا، وخسائر مادية بقيمة 20 مليار دينار وأرجعت أسباب الخسائر إلى البنايات الطينية المشيدة في مجرى الوادي مع انعدام تجهيزات صرف المياه وعدم احترام مخططات التعمير. ومن ثم فان قواعد النظام

العام العمراني تفرض ضرورة إجراءات دراسات فنية وجيولوجية معمقة قبل إصدار رخص البناء للمرقين العقارين لأن ضعف القواعد التقنية والفنية في التوقع من الأخطار الطبيعية.

- الأضرار الماسة بالاقتصاد الوطني بسبب التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية و عدم إخضاع الأراضي المشيد عليها لأسس وضوابط التخطيط العمراني حيث تمثل الأراضي الفلاحية ذات الطابع الزراعي والثقافي جزء لا يتجزأ من عناصر النظام العام؛ ولكن زحف البناءات غير الشرعية و نموها السريع بحسب تطور الإمكانيات و المتطلبات أدى إلى تآكل الأراضي الزراعية المحدودة و غير المتجددة رغم صدور قرارات كثيرة بالمنع.

- حماية العقار السياحي الذي لم يسلم هو الآخر من آفة الشغل غير الشرعي والاعتداء وتشويه المنظر، بسبب كثرة البنايات غير الشرعية المشيدة ضمن مناطق التوسع السياحي كما عرفت هي الأخرى المضاربة في الصفقات العقارية وتحويل الموارد عن طبيعتها السياحية [1].

- محاربة التلوث البصري والذي يعتبر نتيجة لعدم احترام النظام العام العمراني ومن مظاهر التلوث البصري:

* سوء التخطيط في تصميم المباني أو في تصميم وتزين واجهاتها.

* تعدد نوع الطلاء والمواد المستعملة في البناء أدى إلى اختلاف واضح في واجهات المباني.

* تعليق المقعرات الهوائية ومكيفات الهواء وخزانات المياه على واجهات المباني وأمام مداخلها الرئيسية.

الفوضوي دون تخطيط عمراني متوازن بسبب قيام الأفراد بالبناء في مجرى الوادي فضلا عن غياب تجهيزات شبكة صرف المياه غير صالحة أو غير كافية

[1] تعتبر المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي من ضمن المناطق المحمية وذات المنفعة الوطنية فقد أصدر بشأنها المشرع الجزائري العديد من النصوص القانونية والتنظيمية من أجل محايتها وضبطها وتسيريها. ونظرا لخطورة نشاطات التعمري الفردي على المناطق السياحية فرض المشرع الجزائري ضرورة أن يتم شغل الأراضي واستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية والحفاظ على توازناتها الطبيعية، من خلال إدماجه لانشغال حماية مناطق التوسع والمناطق السياحية عند إعداد مخطط التهيئة السياحية، وعند تسليم رخص البناء التي تخضع لإجراءات دقيقة قبل وبعد تسليم رخصة البناء وتشييده

* توسيع المحلات والمقاهي على حساب الرصيف العمومي، أدى إلى عرقلة حركة السير وتشويه المنظر العام في الشوارع.

* عدم احترام المعايير الجمالية والقانونية في وضع اللافتات ولوحات الإعلان والإشهار.

* وجود مباني قديمة غير مرممة في وسط المدن، وفي حالة ترميمها فإنها لا تتجانس ولا تتلاءم مع الطابع العام للمباني المجاورة.

* انتشار البناءات الفوضوية والعشوائية أو ما يعرف بالبناء القصديري داخل المدن وخارجها.[1]

[1] محمد بن عمارة ، ميلود دريسي ، التلوث البصري في المحيط الحضري ، مظهر تشوه واجهات المباني ،مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد04 ،سنة2017 ص241.

الفصل الثاني:
طرق تطبيق النظام العام العمراني

عرفت الجزائر بعد الاستقلال حالة من سوء التسيير وعدم القدرة على اتخاذ القرارات بدقة لعدم وجود رؤية واضحة يمكن إتباعها في مجال السكن وضبط النظام العمراني بحيث يتماشى ومتطلبات المجتمع في تلك الفترة وبالرغم من ذلك إلا أن الجزائر سعت لوضع إطار قانوني للتهيئة والتعمير تجسيدا للهوية الجزائرية بحيث أوجبت على أي بناء في محيط عمراني ان يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحدثة مسبقا والتي تتمثل في مخططات التعمير والرخص والشهادات كذلك حيث تكون الرقابة متواصلة قبل البناء وبعده وتوقيع الجزاءات على مخالفة تلك القواعد.

ومن الحلول كذلك التي اوجدتها الجزائر لحل مشاكل العمران نشاط الترقية العقارية حيث صدر أول قانون ينظم الترقية العقارية وهو قانون07/86 الا انه سرعان ما اتضحت محدودية تطبيقه لان السلطات العمومية كانت تحتكر مختلف النشاطات ،ومع انخفاض الموارد المالية للدولة والمشاكل التي كانت تعيشها الجزائر في ذلك الوقت وكذا التغيرات التي حصلت في النظام الاقتصادي الذي اعتمدته الجزائر بصدور دستور 1989 الذي فتح المجال للخواص فقد صدر المرسوم التشريعي03/93 الذي ألغى أحكام القانون رقم 07/86 وأصبح بموجبه المتعاملين في الترقية تجارا ، غير أنه بالرغم من القواعد الجديدة التي جاء بها المرسوم التشريعي الا انه عجز عن تحقيق الأهداف المرجوة في مجال الترقية العقارية حيث عرف تجاذب بين القطاع العام والقطاع الخاص وذلك بفتح السوق العقارية للمتعاملين الخواص وعجز القطاع العام في توفير السكن وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتم الغاؤه بموجب قانون 04/11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية وهو القانون الساري المفعول حاليا ونظرا للأهمية الكبيرة التي تقوم بها الترقية العقارية في مجال العمران فقد تدخل المشرع في ضبط عملية التوازن ما بين الحق في النشاط العقاري وبين النظام العمراني من خلال قانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية وهو القانون الساري المفعول حاليا .

ولمعرفة طرق تطبيق النظام العام العمراني في قوانين التهيئة والتعمير وكذا الترقية العقارية سوف ندرس :

- في المبحث الأول: آليات تطبيق النظام العام العمراني في مجال نشاط الترقية العقارية
- في المبحث الثاني : كيفيات تطبيق النظام العام العمراني في مجال التهيئة والتعمير

المبحث الأول: آليات تطبيق النظام العام العمراني في مجال نشاط الترقية العقارية

تعرف الترقية العقارية حسب نص المادة 03 فقرة 10 من قانون 04/11 بانها "مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية "، أما موضوعها فيشمل حسب نص المادة 14 من نفس القانون على:" يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية حاجات خاصة" وعليه نجد ان التعريف الذي نصت عليه المادة 03 فقرة 10 تعريف عام للترقية العقارية اما المادة 14 السالفة الذكر فان المقصود من عمليات تعبئة الموارد العقارية هو تلك العمليات التي تساهم بصفة مباشرة او غير مباشرة في انجاز المشاريع العقارية[1]

كما نصت المادة 15 منه على "يشمل محال نشاط الترقية العقارية العمليات الاتية:

- انجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات.
- اقتناء وتهيئة الارضيات من اجل البناء.
- تجديد أو إعادة تأهيل او إعادة هيكلة او ترميم او تدعيم البنايات.

(يعتبر نشاط الترقية العقارية مهنة مقننة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 243/19).[2]

وكما تطرقنا سابقا فان الترقية العقارية تلعب دورا مهما في مجال العمران لذلك تدخل المشرع في عملية ضبط هذه العملية و بالتوفيق بين الحق في النشاط العقاري وبين النظام العام العمراني مستنجدا بفكرة النظام العام الاقتصادي والاجتماعي في جانبها التوجيهي و الحمائي في شكل قواعد آمرة تعرف بقواعد الضبط العمراني ، وهي ما تظهر في قواعد التعمير على العموم والقواعد المتعلقة بالترقية العقارية خصوصا [3].وقد ظهرت فكرة النظام العام العمراني باعتبارها الوسيلة القانونية التي تمكن المشرع من خلالها الوصول الى تأطير محكم لنشاط الترقية لعقارية بما في ذلك ادخال وضبط اكثر وضوح لمهنة المرقي العقاري بما في ذلك الشروط المطلوبة لممارستها وعليه يجب أن نبين وسائل حماية النظام العام العمراني في مجال ممارسة نشاط الترقية العقارية والعمل على تحديد المعايير

[1] انظر المادة 15 من قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
[2] انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-96 المؤرخ في 26 فبراير سنة 2013 وبالمرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08سبتمبر 2019 بالمرسوم التنفيذي 243/19
[3] بوزيان عليان ، المرجع السابق ، ص 1

المطلوبة للراغبين في ممارسة نشاط الترقية العقارية ومن بين الشروط التي تم وضعها لتنظيم ممارسة هذا النشاط هو الحصول على الاعتماد(المطلب الأول) الحصول على الرخص والشهادات (المطلب الثاني) ضمان إدارة الأملاك المنجزة وحسن إنجاز البناية (المطلب الثالث)

المطلب الأول: الحصول على الاعتماد من اجل ممارسة نشاط الترقية العقارية.

لقد الزم المشرع على المرقي العقاري ضرورة حصوله على الاعتماد من اجل ممارسة نشاط الترقية العقارية فبالرجوع الى المادة 04من قانون04/11 المتعلق بالترقية العقارية السالف الذكر نجدها تنص على أنه يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية ، ولا يمكن لأي كان ان يدعي صفة المرقي العقاري ان يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على الاعتماد [1].وكذا المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 2012/02/20المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري [2]وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل والمتمم والذي قام من خلاله بتوضيح جميع المراحل التي لابد على الأشخاص الراغبين في ممارسة هذه المهنة التقيد بها .ولذلك نجد نص المادة 02 من المرسوم 84/12 قد أكد على ضرورة الحصول على الاعتماد " لا يمكن لأي شخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا التقدم بطلب الحصول على الاعتماد الضروري لممارسة مهنة المرقي العقاري ما لم يستوف مجموعة من الشروط الخاصة بالأشخاص الطبيعية ، وأخرى خاصة بالأشخاص المعنوية "[3]وهذا ما سنعرفه من خلال (الفرع الأول) الشروط الواجب توفرها من اجل الحصول على الاعتماد للمرقي العقاري والاثار المترتبة عن منح الاعتماد(الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط الواجب توفرها من اجل الحصول على الاعتماد للمرقي العقاري

سنتطرق لشروط منح الاعتماد للأشخاص الطبيعية ثم الأشخاص المعنوية على التوالي

[1] دوار جميلة، تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مجلد07 /العدد 2021/01 ص1602

[2] معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26 فبراير سنة 2013 وبالمرسوم التنفيذي رقم 243/19 المؤرخ في 08سبتمبر 2019

[3]دوار جميلة، تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري،نفس المرجع ص1602

أولا: شروط خاصة بالشخص الطبيعي

حدد المشرع شروطا يجب توفرها في الشخص الطبيعي من أجل الحصول على الاعتماد وقدد حددها بموجب المادة 04و06 من المرسوم التنفيذي 84/12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وهذه الشروط تتمثل في

01- اشتراط سن معين

لم يكن هذا الشرط موجود في السابق اذ كان السن مرتبط بتوافر أهلية التجار ، ومنه نستنتج ان المشرع حاول التقريب بين مهنة المرقي العقاري والمهن الحرة الأخرى كالموثق [1]

حيث أنه بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12/ 84المعدل والمتمم حددها بسن 25 سنة، وهي بذلك تختلف عن أحكام الأهلية المقررة في كل من القانون التجاري الذي سمح بترشيد القاصر البالغ 18 سنة بموجب المادة 5 منه وكذلك الأهلية المقررة في القانون المدني المادة 40.ويعتبر هذا أمر منطقي بالنظر للأعمال التي يقوم بها المرقي العقاري من إدارة وتسيير للمشاريع والتي تتطلب نضج عقلي و دراية كبيرة في المجال.

02- الجنسية

هذا الشرط كان موجودا في القانون 07/86 حيث كان يسمح بالإكتتاب في عمليات الترقية العقارية فقط للشخص الذي يحمل الجنسية الجزائرية وتم إلغاؤه بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 حيث سمح هذا الأخير للمستثمرين الأجانب بممارسة مهنة المتعامل في الترقية العقارية[2] ،ليعود إلى سنه من جديد في القانون الساري المفعول فقد أصبح المشرع الجزائري لا يميز بين المرقي العقاري الوطني أو الأجنبي لكنه بصدور المرسوم التنفيذي 84/12 المعدل والمتمم نجده اشترط في المادة 06 منه الجنسية الجزائرية لممارسة مهنة المرقي العقاري، أما فيما يخص المرقيين العقاريين الأجانب فقد تم استبعادهم من عملية الاستثمار في القطاع الترقوي [3]

03- تقديم ضمانات حسن السيرة والسلوك

[1] دوار جميلة، تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص1603

[2] أنظر المادة 02-03من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

[3] كريمة جيدل ، قراءة تحليلية في شروط الالتحاق بمهنة المرقي العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي 19-243 ،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية –المجلد07- العدد 02 ،2022/12 ص 537-550،ص 541

بالرجوع لنص المادة20 من قانون الترقية العقارية نجد أن المشرع وباعتبار ان المرقي العقاري تاجرا وفقا لنفس القانون فمن الضروري أن تتوفر فيه النزاهة وحسن السيرة وعليه لا يمكن ان يمارس مهنة الترقية العقارية الشخص الذي تعرض لعقوبات بسبب ارتكابه لبعض الجرائم التي نص عليها هذا القانون[1]

حسب المشرع حسن السلوك تعني ألا يكون الشخص ممنوع من ممارسة النشاط الترقوي ويكون كذلك إذا كان واقع في احد الموانع المحددة في نص المادة 20 من القانون رقم 04/11 والمتمثلة في

-التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية

- السرقة وإخفاء امسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال او القيم او التوقيعات

- النصب وإصدار شيك بدون رصيد

- رشوة الموضفين العموميين

- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي

- الجنح المنصوص عليها بموجب الاحكالم التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية

ويتم التأكد من هذا الشرط قبل الحصول على الاعتماد إلا أنه في حالة ما ارتكب المرقي العقاري أحد هذه المخالفات فانه يتم سحب الاعتماد نهائيا حسب المادة 64 من القانون رقم 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية ويتم السحب التلقائي في حالة الغش الضريبي[2] كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائيا ، بسبب الاخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات

إلا انه و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 243/19 نجد ان المشرع قد حذف هذا الشرط والذي كانت تنص عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84/12 وقد نجد ان السبب يرجع إلى التحقيقات الأمنية التي

[1] انظر المادة 20 من قانون الترقية العقارية

[2] سهيلة تواتي ، الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناءا على التصاميم (أطروحة) دكتوراه كلية الحقوق ،جامعة يحيى فارس 2020-2021ص22

تقوم بها السلطات الإدارية المعنية بمنح الاعتماد للمرقي إلا انه سبب غير مقنع جدا لحذف هذا الشرط الذي يعتبر أساسيا في ملف طلب الاعتماد بالنظر الى المادة 20 من قانون تنظيم نشاط الترقية العقارية [1]

04- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريع عقارية

ويعتبر هذا الشرط ضروري حيث يمثل ضمانا للمقتني كما ان توفر الموارد المالية الكافية تؤدي إلى الحصول على نتيجة عمل جيدة وذلك باستخدام موارد بناء ذات جودة عالية، وقد نصت المادة 12 من قانون الترقية العقارية 04/11 على أنه يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الايجار محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية وهو ما أكدته المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84/12 السالف الذكر ،على أن يثبت الرقي العقاري أن لديه موارد مالية لإنجاز مشروعه العقاري، ويتم اثبات الموارد المالية الكافية طبقا للقرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالمالية ووزير السكن المؤرخ في 2012/12/06 يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري حيث نصت المادة 02 منه على انه "يقصد بالموارد المالية في مفهوم هذا القرار الموارد المشكلة من :

- الموارد الخاصة بالمرقي العقاري
- القروض البنكية التي يكتتبها المرقي العقاري
- الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية في إطار عقد بيع على التصاميم ويقوم المرقي العقاري باكتتاب تصريح شرفي لطالب الاعتماد يثبت فيها قدرته المالية وذلك من خلال إمكانيته في تعبئة الموارد اية الكافية لإنجاز مشروعه العقاري ويرفق بملف طلب الاعتماد.[2]
- **05-التمتع بالحقوق المدنية**

وهي الحقوق المقررة لحماية الشخص، مثال الحق في الحرية، الحق في العمل ، الحق في المساواة، حق التنقل وطبعا حق الملكية...الخ ويتم إثباتها بصحيفة السوابق العدلية رقم03

06-أن يثبت كفاءة مهنية ترتبط بالنشاط العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 06 فقرة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 "يقصد بالكفاءة المهنية حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء والقانون او الاقتصاد او المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر بالقيام بنشاط المرقي العقاري [1]"

[1] كريمة جيدل، المرجع السابق ص546
[2] دوار جميلة، تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص1604

نجدها تشترط أن يكون المرقي العقاري من المحترفين الذين يملكون المهارات في هذا المجال ، ويقصد بمعيار الكفاءة المهنية حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو التجارة أو الاقتصاد لكي يتمكن من ممارسة نشاط الترقية العقارية ، غير أن هذا الشرط اعتبره المرقون العقاريون حصرا لمفهوم الكفاءة ،والامر الذي دفع الحكومة إلى اصدار المرسوم التنفيذي رقم 06/13 حيث تم الغاء شرط اثبات وحيازة شهادات عليا للمرقي العقاري وللمسير[2] ، وتعويضها بتبرير كفاءات مهنية التي ترتبط بالنشاط دون تحديد لطرق إثبات هذا التبرير تاركا حرية الاثبات والسلطة التقديرية للوزارة المكلفة بالسكن بواسطة لجنة الاعتماد[3]

وقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 12-84 على إمكانية حصول المرقين العقاريين الممارسين لنشاطهم منذ05 سنوات عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 12-84 في الجريدة الرسمية على الاعتماد وفي حالة عدم توفرهم على الكفاءة المطلوبة عليهم الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الكفاءة وبالتالي فإن المرسوم التنفيذي رقم 13-96 قد أسقط شرطي حيازة شهادة واكتتاب التامين على عواقب النشاط، وذلك بغرض التخفيف من شروط الالتحاق وممارسة مهنة المرقي العقاري.

إضافة إلى الشروط المذكورة سابقا والتي نصت عليها المادة06 من المرسوم التنفيذي 84/12 المعدل والمتمم هناك شرط اخر نصت عليه المادة 07 من نفس المرسوم وهو وجوب توافر محلات ذات استعمال تجاري ملائمة لدى الطالب لممارسة مهنة المرقي العقاري ، تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل اتصال.

ثانيا :الشروط الخاصة بالشخص المعنوي :

فقد نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم:84/12 على هذه الشروط وهي ضرورية، فقد عمد المشرع الجزائري على وضعها وتكييفها مع الطابع الخاص لهؤلاء الأشخاص ، ومن بين هذه الشروط :

-أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وطبقا لنص المادة 02/547 من الامر رقم 75-59 المؤرخ في 29سبتمبر سنة 1975 ، يتضمن القانون التجاري ، المعدل والمتمم ، تخضع الشركات التي تمارس نشاطها في الجزائر للتشريع الجزائري [4] أي لا يشترط الجنسية الجزائرية ويكفي خضوعه للقانون

[1] انظر المادة 06 فقرة 09 من المرسوم التنفيذي رقم:84/12 المرجع السابق
[2] انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 96/13 المرجع السابق
[3] دوار جميلة، تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص1604
[4] سهيلة تواتي ، الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناءعلى التصاميم ،(أطروحة) دكتوراه ،كلية الحقوق ،جامعة المدية 2020-2021ص 21

الجزائري كضمانة ضد التهرب الضريبي أو النزاعات التي قد تحصل بحيث يكون تحت رقابة الدولة الجزائرية وهذا ما يشير لإمكانية ممارسة الشخص المعنوي الأجنبي لنشاط الترقية العقارية شريطة أن يحترم تشريعات الترقية العقارية

- أن يثبت موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه او مشاريعه العقارية .

- ان يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون 04/11 .

- زيادة على الشروط التي تم وضعها بالنسبة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية للحصول على الاعتماد المسبق ، لابد على هؤلاء الأشخاص كذلك ان تتوفر لديهم لممارسة هذه المهنة المحلات اللازمة ذات الاستعمال التجاري الملائمة والتي تسمح بممارسة لائقة ومعقولة لهذا النوع من النشاطات ، وتكون مجهزة بجميع الوسائل خاصة تلك المتعلقة بأجهزة الاتصال .

الملاحظ من نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84/12 ان المشرع الجزائري لم يحدد لنا شكل معين

توصية أو شركة تضامن وكذلك نلاحظ ان شروط طلب الحصول على الاعتماد بالنسبة للشخص المعنوي هي نفسها بالنسبة للشخص الطبيعي .

الفرع الثاني : نتائج الحصول على إعتماد

بعد الحصول على الاعتماد القانوني من طرف الوالي و موافقة اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 243/19 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 96/12 يجب على المرقي العقاري ان يقوم بما يلي:

أولا: القيد في السجل التجاري

حيث يلتزم المرقي العقاري بالتسجيل في السجل التجاري بصفته تاجرا ، ويترتب على ذلك خضوعه للقانون التجاري ومن أهمها خضوعه لنظام الإفلاس والتسوية القضائية في حالة توقفه عن أداء التزاماته اتجاه المشتري للسكنات بكل أنواعها وهاذايشكل ضمانة قانونية للمشتري وخاصة ان المشرع الزم المرقي بموجب المادة 54 من القانون رقم04/11 باكتتاب تأمين إجباري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية[1]

[1] سهيلة تواتي ، المرجع السابق ص 34

ويلتزم كذلك بمسك الدفاتر التجارية ودفع الضرائب المفروضة قانونا على التجار [1]

ثانيا: القيام بالتسجيل بالجدول الوطني للمرقيين العقاريين

كذلك القيام بالتسجيل بالجدول الوطني للمرقيين العقاريين حيث نصت المادة 04 من القانون 04/11 السالف الذكر على أنه (لا يمكن أيا كان أن يدعي على صفة المرقي العقاري او يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحدودة قانونا .....).

كما نصت المادة 23 من نفس القانون كذلك على منح الاعتماد للمرقي العقاري الخاص ، يتطلب إتباعه بتسجيل في الجدول للمرقيين العقاريين ، ويعد كترخيص قانوني لممارسة هذا النشاط مع ضرورة القيام بمراعاة الإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه، والتي قام بتوضيحها المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 243/19 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني ، حيث نصت المادة 24 منه على أنه " يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدين قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن .

ويتوج التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقي العقاري شهادة التسجيل .[2]تساهم في تنظيم مهنة المرقي العقاري وتقدم الحماية للمشترين من خطر التعامل مع الشركات الوهمية وكذا فرض الرقابة على المرقي لان التسجيل يظهر كل المعلومات الخاصة بالمرقي من اعتماد ومقر وراس المال ورقم القيد في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء وكل معلومات خاصة بالمسير وبالمشاريع العقارية التي بادر بها الرقي والمشاريع العقارية النجزة أو الجاري إنجازها والتدابير التي يكون قد تعرض إليها [3] .

إضافة الى ماذكر سابقا فقد تم إنشاء المجلس الأعلى لمهنة المرقي بموجب المادة 24 من القانون 04/11 التي نصت على "ينشأ مجلس أعلى لمهنة المرقي العقاري يكلف على الخصوص بما يلي :

-اقتراح كل التدابير التي من شانها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية ،

- السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري،

[1] غير انه يستفيد من الإعفاءات في إطار المشاريع العقارية المدعمة من طرف الدولة لتحفيزه على انجاز هذه المشاريع.
[2] انظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي 84/12 المعدل والمتمم
[3] سهيلة تواتي، المرجع السابق، ص 39

- إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه أو بطلب من السلطات العمومية.[1]

المطلب الثاني: الحصول على الرخص والشهادات كآلية للرقابة القبلية والبعدية لضبط النشاط العمراني.

لم تخرج الجزائر عن نسق الدول التي تهتم بالعمران على اعتبار أنه المترجم لهوية المجتمع وثقافته، لهذا عمدت الهيئة التشريعية إلى إصدار العديد من النصوص القانونية تتضمن وسائل متعددة تهدف للحفاظ على النظام العام العمراني، والتي يجب أن يستجيب لها المرقي العقاري في إطار كل الاعمال التي يقوم بها وفقا لأحكام القانون رقم 04/11 وبالخصوص ما جاء في نص المادتين 05 و11 منه اللتين كانتا صريحتين في وجوب تطابق جميع أنشطة الترقية العقارية ومخططات التعمير وإلزامية استيفائها للرخص القانونية المسبقة .

وبالرجوع لقانون الترقية العقارية نجد أن المادة 11 قد نصت على انه (لا يمكن إنجاز المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود المسبقة والمطلوبة)،[2] ومن بين التراخيص المهمة التي اشترطها المشرع الجزائري قبل مباشرة أية عملية بناء ، نجد رخصة البناء وكذلك رخصة التجزئة وشهادة التعمير والتي تعتبر كآلية للرقابة القبلية (الفرع الأول) ، واشترط كذلك رخصة الهدم وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة كآلية للرقابة البعدية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: آلية الرقابة القبلية

سنتناول في هذا الفرع أولا رخصة البناء وثانيا رخصة التجزئة وثالثا شهادة التعميركآلية للرقابة القبلية على عملية البناء .

أولا: رخصة البناء [3]

01 -تعريف رخصة البناء: عرفتها المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فهذه المادة حددت مضمون رخصة البناء باستثناء الحصول على الرخصة في البناءات والمشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني حسب ما جاء في مضمون المادة 53 من نفس القانون.

[1] انظر المادة 24 من القانون11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[2] لا ينعقد عقد البيع على التصاميم ما لم يستوفي مجموعة من الوثائق الضرورية لتسمح للسلطات المختصة بمراقبة عملية البناء لتحقيق النظام العام العمراني وهو ما نص عليه القانون 04/11 التي جاء فيها: "لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما"... ،وأكد عليه دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري في المادة 18 التي نصها كالآتي: "يتعين على المرقي العقاري تلبية كل الإجراءات المتعلقة بمراقبة البناء"

[3] أنظر الملحق رقم 02

وأضافت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها إلى هذا الاستثناء بقولها "ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا كما لا تعني بعض الوثائق الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات[1]

وتعرف رخصة البناء من الناحية الفقهية بأنها : القرار الإداري الصادر من السلطة الإدارية الذي يسمح باستعمال واستغلال حق البناء على الملكية العقارية سواء بتشييد بناء جديد أو التغيير في البناء . القائم طبقا لأحكام وقواعد التهيئة والعمير[2] وهي تطلب حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 من مالك العقار وموكله أو المستأجر المرخص له قانونا أو الهيئة المخصص لها قطعة أرض أو البناية

02- شروط الحصول على رخصة البناء:

تعمل رخصة البناء عل تنظيم استعمال البناء بما لا يضر الصالح العام و ليس تقييد الحق في البناء بحيث تتأكد الإدارة وتتيقن من أن مشروع وأشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وباستعمال الأرض وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك.

وتصدر رخصة البناء هذه من قبل جهات إدارية مختصة محصورة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود اختصاصه.[3]

وقبل التوصل إلى منح رخصة البناء لابد من أن تتوفر بعض الشروط منها ما هي خاصة بطالبها ومنها ما يتعلق بالبناء حددها قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.[4]

أ-الشروط المتعلقة بالطالب:

[1] مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 ,الصادرة في 12 فيراير 2015.

[2] عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير,(أطروحة)دكتوراه في القانون العقاري ،كلية الحقوق والعلوم لسياسية, جامعة الحاج لخضر, باتنة, 2014 ,ص 139.

[3] أنظر المادة 42 ،43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، عدد 07 لسنة 2015

[4] منصور مجاجي : رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، (أطروحة)دكتوراه تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، جوان 2008 ،ص28.

- يجب أن يطلبها المالك حسب نص المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير فإن حق البناء مرتبط بحق الملكية وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة.
- هناك أشخاصا آخرين يمكنهم طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية، إذ نصت المادة 42 من المرسوم 19/15السالف الذكر على أنه: "ينبغي 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 البناية."
- كما أن قانون التوجيه العقاري أجاز لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادتين 39 و 40 منه أن يحصل على رخصة البناء وهو ما أكدته المادة 42 من المرسوم المذكور أعلاه بنصها: "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية : - نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المذكور أعلاه."
- كما أن المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد أضافت شخصا آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة.[1]

ب -الشروط المتعلقة بالبناء:

تتمثل هذه الشروط حسب قانون التهيئة والتعمير في :

- وجوب إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندسين في الهندسة المدنية معتمدين.
- وجوب أن تكون معا في إطار عقد إدارة المشروع و تؤشر من طرفهما كل فيما يخصه
- وجوب أن تكون مشاريع البناء موافقة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه مخطط التهيئة والتعمير.
- وتقديم دراسة الهندسة المدنية، وتقديم دراسات لأجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة ، وتقديم دراسة التأثير على البيئة بالنسبة لمشاريع التنمية والهياكل والمنشآت للسكن .

[1] زكريا،زيتوني ضرورة استجابة عقد البيع على التصاميم للنظام العام العمراني، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية و السياسية،- مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية ،العدد الأول - جانفي 2017 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المنار (تونس) ص 239.

والإخلال بهذه الشروط يشكل جريمة البناء بدون ترخيص، وهذا يمثل الركن المادي في الجريمة فلا يمكن للمخالف بإنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها، أو تعديلها أو تدعيمها أو دون الحصول على ترخيص لذلك من الجهة الإدارية المختصة

، ويتحقق ذلك في تاريخ القيام بأشغال البناء بدون الحصول على هذه الرخصة، سواء أكان السبب في عدم تقديمها يعود إلى:

-عدم الحصول على الرخصة نتيجة عدم تقديم الطلب.

-رفض الإدارة المختصة منحه الترخيص بذلك.

-عدم التمكن من رخصة البناء بعد.

. في كل هذه الحالات، الجريمة قائمة حتى ولو تّم تسليمها بعد ذلك [1]

كما يجب ان يحترم قرار منح رخصة البناء القواعد العامة للعمران لاسيما القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير وان يضمن الرفاهية والسلامة، وهذا ما أكدته المادة 10 من قانون 04/11 السالف الذكر حيث نصت على أنه "يجب ان يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية عند تصميم البناية أو البنايات.

ثانيا : رخصة التجزئة[2]

لرخصة التجزئة دور لا يقل أهمية عن دور رخصة البناء، فهي ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير، ولها دور في المحافظة على النسق والنسيج العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي ، ولذلك سنتطرق لتعريفها وطبيعتها القانونية.

[1] إ ّن المادة 76 من القانون 90-29 الملغّاة نصت على أّنه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول، فيمكن للسلطة الإدارية أن تلجأ للغرفة الإدارية الاستعجالية لاستصدار أمر بوقف الأشغال، كما يمكن أن ترفع دعوى أمام الغرفة الإدارية أين يأمر القاضي الفاصل في الموضوع؛ إ ّما بمطابقة المواقع و المنشآت مع رخصة البناء، وإ ّما هدم المنشآت وإعادة تخصيص الأراضي، إلا ّن القانون 04-05 المعدّل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ألغى هذه الأحكام وأعطى للسلطة الإدارية سلطة واسعة من خلال المادة ، 76 مكرر 04 و التي تنص "عندما ينجز البناء بدون رخصة بناء، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي...في هذه الحالة ومراعات للمتابعة الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار عدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة،عند انقضاء المهلة وفي الحالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناية في أجل لا يتعدى ثلاثون يوما .

[2] أنظر الملحق رقم 03.

-01- تعريف رخصة التجزئة.

هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، من أجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها، تطلب من مالك البناء الذي عليه الاستجابة للشروط الشكلية المقررة قانونا .كما أشارت إليها المادة 57 من القانون 29/90 المعدل والمتمم رقم 05/04 في فحواها: "تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"[1]

02- الطبيعة القانونية.

تصدر رخصة التجزئة من الجهة القانونية المختصة بممارسة الرقابة على أشغال التجزئة، كعمل انفرادي والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه، والغرض من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية من أجل البناء فيها سواء أكان معدا للسكن أو النشاطات التجارية. فتعتبر خاصية إجبارية للأراضي العمرانية حيث تنص المادة 21 من القانون رقم 25/90 على انه "الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير"[2]،فهي تتضمن وجوب انجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستعمال من خلال إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف وكذا تحديد مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الاتفاقات الخاصة ،وتحديد موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني ، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .

كما تتضمن مذكرات تشمل على بيانات خاصة بالأرض المراد تجزئتها والمحددة في المادة 09 من الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15 [3]

- وبالرجوع لنص 57 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 ندرك مدى حرص المشرع الجزائري على ضرورة الحصول على هذه الرخصة قبل القيام بأية تجزئة، وهو الالتزام الذي أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15.وإلا يصبح القائم بالتجزئة مرتكبا لجريمة تجزئة أرض بدون رخصة تجزئة.

[1] - انظر المادة 57 من القانون 29/90 ،السالف الذكر

[2] المادة 21 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ،يتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد49 ،الصادرة في 18 نوفمبر 1990 ،المعدل و المتمم، بموجب الأمر 29//95 ،المؤرخ في 25 سبتمبر1995 ،جريدة رسمية، العدد55 ،الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

[3] انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15.

وبهذا كل تجاهل لهذا الالتزام يعرض صاحبه للعقوبات المنصوص عليها في المادة 74 من القانون 08/15.

- إضافة إلى ذلك تعتبر تجزئة أرض دون رخصة أوعدم مطابقتها لهذه الرخصة مخالفة، والتي لم يتم ذكرها في مختلف نصوص التهيئة والتعمير لان هذه المخالفات خطيرة ولها آثار كبيرة على النظام العام العمراني.[1]

- وكل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخطط ودفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة يعتبر تجاهل للالتزامات المفروضة لها وبالعودة إلى المادة 77 من القانون 29/90 التي يطبق عليها الحكم الوارد فيها وذلك لعدم تقرير العقوبات الخاصة بهذه المخالفة[2]،

ثالثا: شهادة التعمير[3]

- قد يتطلب التنظيم الضبطي لنشاط الأفراد ضرورة الحصول على موافقة من السلطة المختصة قبل القيام بهذا النشاط، وتكمن الحكمة من فرض نظام الرقابة على نشاطات الأفراد – لا سيما تلك المتعلقة بالبناء – في تمكين سلطة الضبط الإداري من التدخل مقدما من أجل اتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية المجتمع من الأخطار التي قد تنجم عن ممارسة النشاط بشكل غير آمن[4].

01-تعريف شهادة التعمير: قد عرف البعض شهادة التعمير بأنها:" أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير لبيان حقوقهم في البناء، وقد تَّم النص عليها تفاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حين تقديم الطلب"

- كما تم تعريفها:" على أنها تعتبر من الوثائق التي تضبط الأراضي القابلة للتعمير، كما تسمح هذه الشهادة لصاحبها من التعرف على اهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء والتنظيم العمراني..."[5]

- وتعتبر شهادة التعمير ردا بالمعلومات ً يحمل مواصفات القرار الإداري من الإدارة على مقدم الطلب، بغرض إمداده الخاصة بالقطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير[1]

---

[1] يونس عطاب ، المرجع السابق ص203

[2] بزغيش بوبكر، منازعات العمران، (أطروحة) دكتوراه في العلوم القانونية، ، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017 ،ص 175

[3] أنظر الملحق رقم 04

[4] نصيرة ازردين، النظام القانوني لبناء السكن، (مذكرة) ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، 2001 ص22 .

[5] عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، (أطروحة)دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007 ،ص 586

وبالتالي فشهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض وتكون قبل الشروع في إجراء أي دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء وقد نصت عليها المادة 51 من القانون رقم 29/90 التي جاء فيها:" يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، قبل الشروع في الد راسات أن يطلب شهادة للتعمير التي تخضع لها الأرض المعنية."

وهي عبارة عن وثيقة معلوماتية وتوضيحية من جهة، ومن جهة أخرى هي عبارة عن وسيلة ضبط بيد الإدارة لمراقبة التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة، وكذا توفير محيط عمراني متجانس عن طريق رقابة مشروع البناء وذلك بتحديد حجم القطع الأرضية المستهلكة والمتبقية.

02-الطبيعة القانونية لشهادة التعمير.

من خلال التعريف يتبين أن شهادة التعمير مجرد وثيقة توضيحية فقط فهي لا تنشأ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط وعلى ذلك فهي ليست قرار إداري وليست محل للطعن الإداري والقضائي لأنها تبين ما هو موجود على أرض الواقع فهي مجرد وثيقة من المعلومات حول القطعة الأرضية والاتفاقات المرتبطة بها وهي وثيقة تبين على أساسها أحكام رخصة البناء.[2]

بالرجوع إلى المادة 30 من القانون 04/11 نجدها تحدد هذه الوثائق بنصها على أنه":يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكورين على التوالي في المادتين 27 و28 أعلاه، أصل ملكية الأرض، ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء".

لذلك يتعين على المرقي العقاري أن يستوفي الوثائق الثبوتية التي ترخص له البدء في عملية البناء أو التشييد، وهذا على خلاف ما كان عليه الحال في المرسوم التشريعي رقم 93/ 03 الذي لم يتطرق إليها، والتي تتمثل في عقد ملكية الأرض ورقم السند العقاري ورخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات ورخصة البناء.

---

[1] عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، (مذكرة) ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، المركز الجامعي سوق أهراس، 2008 ،ص 113

[2] عزري الزين، **قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها**، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، طبعة 2005 ،ص 88.

الفرع الثاني: آليات الرقابة البعدية

الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة أثناء وعند الانتهاء من إنجاز بناية وتهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة وفرض عدة التزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة أو الهدم.[1]وسنتطرق إليها في هذا الفرع بداية بشهادة المطابقة وثانيا رخصة الهدم وثالثا شهادة التقسيم.

أولا: شهادة المطابقة[2]

. بما إن رخصة البناء تعتبر أول وثيقة يجسد بها البناء على ارض الواقع، فان شهادة المطابقة هي آخر وثيقة يطالب بها المعني عند انتهائه من عملية البناء، تمنحها له الجهة الإدارية المختصة والمحددة قانونا بعد التأكد من انجاز البناء وفقا للمواصفات المطلوبة

01- تعريف شهادة المطابقة:

هي تلك الشهادات أو الوثيقة الإدارية التي تتو ج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناءا على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص 4بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات التقنية اللازمة.[3]

02- الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة:

تتوفر شروط وخصائص القرار الإداري في شهادة المطابقة لصدورها من سلطة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة والملزمة، ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، كما أنها تحدث أثرا قانونيا متمثلا في تأكيد شرعية أشغال البناء وعدم وجود مخالفات بشأنها.

03- الشروط الخاصة بشهادة المطابقة:

[1] بوزيان عليان ، المرجع السابق ص 22
[2] أنظر الملحق رقم 05
[3] عزري الزين، نفس المرجع ص 12

هناك شروط شخصية متعلقة بطالب شهادة المطابقة وقد نصت عليها المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم19/15كما يلي: "تطبيقا لأحكام المادة 75من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء."[1]

فطالب شهادة المطابقة يجب أن يكون له عقد رسمي، فالمستفيد أو طالب من رخصة البناء يتمتع بالصفة لاستصدار شهادة المطابقة بناءا على رخصة البناء المسلمة له. وبالتالي فان الصفة في استصدار شهادة المطابقة مرتبطة ارتباطا وثيقا بالصفة في استصدار رخصة البناء.[2]

بينما المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ميزت في ملف شهادة المطابقة بين نوعين من البنايات هما: البنايات ذات الاستعمال السكني اشترطت فيها فقط تصريح يعد في نسختين ،أما التجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور فاشترطت فيها بالإضافة إلى التصريح محضر التسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة 5 الوطنية للمراقبة التقنية.[3]

وبعد استيفاء جميع الشروط تمنح شهادة المطابقة عبر ثلاث مراحل أساسية وهي:

أ- **التصريح بانتهاء الأشغال:** ويكون في مهلة 30 يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني، وبمحضر تسليم الأشغال بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية، ويودع التصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير،أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة فانه يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي المبادرة بإجراء عملية مطابقة الأشغال وجوبا.

ب- **جهة رقابة المطابقة**: طبقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكورة فانه للتحقيق في مدى المطابقة تتشكل لجنة تضم مؤهلين قانونا في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء[4]

ج- **تسليم شهادة المطابقة:** وفقا لنص المادة 68 في فقراتها 02 و 03 فانه بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة محضر تدون فيه جميع الملاحظات، يبرز فيه رأي اللجنة، فإذا كان رأي اللجنة هو الموافقة على المطابقة يتم تسليم شهادة المطابقة أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة فان على السلطة المختصة أن

[1] المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 االسالف ذكره.
[2] - خيرة لعيدي ، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، (أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن بأديس، مستغانم،2018-2019، ص447
[3] أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
[4] أنظر المادتين 66و67 من المرسوم التنفيذي 19/15.

تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة و أنه يجب عليه في هذه الحالة جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وتذكرته بالعقوبات المنصوص عليها بموجب القانون 29/90[1]

ثانيا: رخصة الهدم [2]

حيث ألزمت المادة 71 من القانون90/ 29 في حالة الخطر الحال والجسيم بتنفيذ التدابير الوقائية لضمان السلامة و "المحافظة على الأمن العام" وقد حدد القانون جهة إصدار رخصة الهدم حصريا بموجب المادة 73 من قانون 29/ 90بعد تعديلها بموجب القانون 05/04 من صيغة الإمكانية إلى صيغة الإلزام:" يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة و طلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء[3]

01- تعريف رخصة الهدم:

لم تحظى رخصة الهدم بتعاريف تشريعية، إذ غالبا ما يكتفي التشريع بذكر نطاق تطبيقها وإجراءات الحصول عليها، غير أنه وبالرجوع إلى الفقه تم تعريفها على أنها: " هي القرار الإداري الذي يمكن من القيام بمجموع الأشغال التي ترمي للإطاحة بالبناية أو جزء منها "غير أن هذا التعريف جاء قاصر من ناحية عدم ذكره للمناطق المصنفة.

كما عرفت رخصة الهدم أيضا على أنها: "ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال "يعاب على هذا التعريف أنه قرن عملية الهدم بالبناء الهش الذي لم يعد قابل للاستعمال غير أنه في الحقيقة يمكن هدم أو إزالة بناء في حالة جيدة من أجل استغلاله استغلال آخر أو إعادة بنائه بطراز مختلف...إلخ،

وعرفها الأستاذ عزري الزين: "رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف " هذا التعريف جاء بصفة واضحة وموسعة ملما بكل ما جاء في قانون التهيئة والتعمير ونصوصه التنظيمية فيما يخص رخصة الهدم.[4]

[1] المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف ذكره
[2] أنظر الملحق رقم 06
[3] بوزيان عليان، المرجع السابق، ص22
[4] صبرينة، تونسي، المرجع السابق ص 282

02- الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم قرارا إداريا لأنها صادرة من جهة إدارية مختصة حصرا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، بحيث يرخص من خلالها بهدم كل البناء أو الإطاحة بالجزء القائم منه لعدم صلاحيته ومساسه بالنظام العام العمراني ،او لأنه آيل للسقوط بحيث يشكل خطرا على امن وسلامة الافراد.[1]

غير أنه يجب تمييزها عن قرار الهدم المنصوص عليه في المادة 76 من القانون 29/90 الذي يعتبر جزاء تتخذه الإدارة في حالة مخالفة قواعد التهيئة والتعمير الوارد في قانون العمران ،أما رخصة الهدم فهي أداة لحماية الامن و النظام العام العمراني [2]

ثالثا: شهادة التقسيم [3]

يجيز القانون لكل مالك عقار مبني مستوفي لجميع الشروط القانونية الحق في تقسيمه إلى عقارين فأكثر، ليصبح كل منها بعد عملية التقسيم عقار قائم بذاته، حيث تعتبر عملية التقسيم أكثر من ضرورية في الكثير من الحالات كتلك المتعلقة بتقسيم عمارة إلى عدة شقق سكنية ...وغيرها، حيث أن المشرع الجزائري أخضع أشغال تقسيم ملكية عقارية للرقابة اللاحقة لعملية البناء من قبل الجهات الإدارية المختصة عن طريق شهادة التقسيم تشترط فيها مجموعة إجراءات محددة بموجب قانون التهيئة و التعمير.

01- التعريف القانوني لشهادة التقسيم:

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة التقسيم حيث نص عليها في المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وكذلك المادة 59 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتم والمراد من نص كلتا المادتين أن شهادة التقسيم عبارة عن وثيقة إدارية يتم فيها تبيان جميع الشروط القانونية الواجب توفرها لإمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين فأكثر، شرط أن تسلم هذه الوثيقة من طرف الإدارة وبناء على طلب مقدم من طرف المعني، وبهذا تمكن هذه الشهادة السلطة الإدارية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني من جهة وتهذيب حرية التصرف لمالك العقار المبني المراد تقسيمه لتفادي التقسيمات العشوائية التي ستضر بالمظهر العمراني من جهة أخرى.

---

[1] عزري الزين ، ، المرجع السابق،ص 23

[2] ميلود دريسي، تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد06 العدد02-السنة:2020 ص307.

[3] انظر الملحق رقم 07.

ولأنه لم يرد تعريف قانوني واضح فقد سعى الكثير من الباحثين لتوسيع دائرة مفهوم شهادة التقسيم، فمنهم من عرفها على أنها: " وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية" إلا انه يعاب على هذا التعريف انه لم يتطرق للطبيعة القانونية لشهادة التقسيم على انها قرار إداري صادر من قبل سلطة إدارية مختصة.

وعرفت أيضا على أنها: "وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع لحماية وتنظيم النسيج العمرانيً ".

إتسم هذا التعريف بالعمومية وعدم الدقة، فهو لم يعرف شهادة التقسيم وإنما أبرز الغرض منها، في حين جاء تعريف آخر أدق من سابقيه في نظرنا بحيث أورد أن شهادة التقسيم عبارة عن: " وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه، يرغب في تقسيم عقاره المبني، وهذه الوثيقة تحدد له شروط إمكانية تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر.[1]

وعليه نستنتج من جملة التعاريف التي سبق ذكرها أن شهادة التقسيم هي عبارة عن شهادة تصدر في شكل قرار إداري تبين الشروط القانونية لإمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، و لا يمكن أن تقع على عقار شاغر ، وتسلم نزولا عند طلب المالك أو موكله وغيرهم ...)أصحاب الصفة القانونية(سواء كان شخصاً طبيعيا أو معنويا، وغالبا ما تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة بغية تقسيم العقار الموروث، فهذه الأخيرة تسهل للو رثة عملية تقسيم العقار المبني عليهم بشكل قانوني، كما أن هذه الشهادة لا تغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار[2].

02- أهمية شهادة التقسيم

لشهادة التقسيم أهمية بالغة كونها ملزمة لكل مالك يرغب في التصرف بملكيته العقارية المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، ذلك أن التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن عملية التقسيم بأوصافها ومشتملاتها وحدودها الجديدة، بالإضافة إلى حق الانتفاع والتصرف بها وفقا لما يكفله القانون .وبالتالي فإن شهادة التقسيم يترتب عليها تقسيم وحدة عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، منشئة بذلك حصص مبنية جديدة، وبذلك يظهر الدور الرقابي للإدارة في تحويل الطبيعة القانونية للوحدة العقارية وللأهمية البالغة التي

[1] صافية إيقلولي، مرجع سابق، ص 198-199
[2] صبرينة تونسي ، ، المرجع السابق ص273 ،ص187

تكتسيها شهادة التقسيم فقد أخضعها المشرع الجزائري لإجراءات الشهر العقاري على اعتبار أنها تصرف وارد على عقار.[1]

وكنتيجة عن كل ماورد سابقا فإن المرقي العقاري ملزم بالحصول على هذه الرخص والشهادات وإلا اعتبر مرتكبا للجريمة المنصوص عليها في المادة 69 من قانون الترقية العقارية والتي تقوم على الركن المادي والمعنوي فالركن المادي يقوم على عنصرين وهما القيام بعمليات البناء والتهيئة والترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم وعدم وجود ترخيص إداري مسبق ،أما الركن المعنوي وهو القصد الجنائي فيتحقق بمجرد قيام المرقي العقاري بالأشغال المنصوص عليها في المادة 6 من القانون 04/11 السالفة الذكر دون الحصول على الترخيص الإداري المسبق[2].

المطلب الثالث : ضمانات ما بعد تسليم مشروع الترقية العقارية

أكد المشرع الجزائري على تعزيز الحماية القانونية التي يتمتع بها المقتني من خلال تأكيده على الضمان العشري والذي سنتطرق إليه في (الفرع الأول) والضمانات الخاصة بالإنتفاع بالبناية في

(الفرع الثاني)وما يعزز قيمة هاتين الضمانتين هي صيغة الالزام القانوني وخروجهما عن نطاق البنود التعاقدية وهو ما يستفاد من مضمون المادة 26 فقرة 03 التي تنص على انه "غير ان الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري ، **ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة .**

الفرع الأول :الضمان العشري

يعد الضمان العشري إلتزام قانوني في مجال البناء والتعمير اقره المشرع في القانون المدني والقوانين الخاصة بالترقية العقارية والنصوص التنظيمية له ولأجل التفصيل فيه لا بد ان نتطرق إلى تعريفه ثم تحديد خصائصه.

أولا: تعريف الضمان العشري

لم يعرف المشرع الضمان العشري ، بل اكتفى بالنص علها في المادة 554 من القانون المدني على أنه " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشئات ثابتة أخرى .... من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء

[1] سارة عبايدية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة إبن خلدون، تيارت، الجزائر، سبتمبر 2017، ص 208

[2] جميلة دوار ،تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ،ص 1612

وسلامته" ، وما يستنتج أن الضمان العشري هو ذلك الالتزام الذي يهدف إلى تغطية الأضرار الناتجة عن التهدم الكلي أو الجزئي للبناية التي تم إنشاؤها ،أو عن عيب يهدد متانة البناءأو بسلامته ، ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ، وذلك لمدة عشرة سنوات من التسليم[1].

ثانيا: خصائص الضمان العشري

01-يرتب مسؤولية مدنية لمدة زمنية معينة، دون قيام صاحبها بعمل في تلك الفترة،بل تكون نتيجة أفعال كانت أثناء فترة الإنجاز .

02-تعتبر مدة الضمان العشري من النظام العام ، لا يجوز الاتفاق على تعديلها سواء بالحد منها أو بخفضها ، كما تعتبر مدة سقوط لا مدة تقادم ، وبالتالي لا تقبل الوقف ولا الانقطاع مهما كان المانع ، كفقدان الاهلية أو الوفاة.

03-يعتبر الضمان العشري مسؤولية تضامنية بين المتدخلين في عملية البناء،وهو ما أكدته المادة 30 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 85/12 على أنه يتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وي متدخل آخر في حالة سقوط البناية كليا أو جزئيا بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض. [2]

الفرع الثاني: الضمانات الخاصة بالانتفاع بالبناية

أقر المشرع الجزائري من أجل توفير حماية أكثر لمشتري البناء ، مجموعة من الضمانات على المرقي العقاري، على غرار الضمان العشري التي تسعى إلى انتفاع المشتري بالبناية انتفاعا كاملا وذلك بإلزام المرقي العقاري بضمان إدارة الأملاك المنجزة وضمان الانهاء الكامل للمشروع وحسن انجاز البناية .

اولا:ضمان إدارة الأملاك المنجزة

نصت المادة 62 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، على أنه " يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الامر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداءا من تاريخ بيع الجزء

[1] سهيلة تواتي ، المرجع السابق ص240

[2] سهيلة تواتي ، نفس المرجع ص273

الأخير من البناية المعنية ويعمل المرقي العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنيين أو الأشخاص المعينين من طرفهم".[1]

وما نستخلصه من استقراء النص القانوني ، بأن المشرع قد رتب على عاتق المرقي العقاري بشأن هذا الضمان التزامين أساسيين هما:

01- الإلتزام بإدارة الأملاك المشتركة

حيث يلتزم المرقي العقاري بموجب هذا الضمان بتحمل نفقات ومصاريف صيانة الأملاك والمنشآت العقارية ، بحيث تبقى صالحة للاستعمال خلال مدة الضمان التي حددها بسنتين [2]ابتداءا من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية ولا يعد هذا الضمان ضمانا شخصيا للمرقي العقاري ، وإنما أجاز له المشرع أمر شخص آخر يتعاقد معه بضمان إدارة الأملاك طيلة المدة المذكورة.

02-الالتزام بتحويل إدارة الأملاك للمقتنيين

لا يكتفي المرقي العقاري بضمان أو الامر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين من بيع الجزء الأخير من البناية ، وإنما يلتزم خلال المدة المذكورة بالعمل على تنظيم إدارة هذه الأملاك على الأجهزة المنبثقة عن المقتنيين أو الأشخاص المعينين من طرفهم[3]، وقد أكد المشرع على هذا الالتزام بموجب المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 التي تنص على ما يلي " يتولى المرقي العقاري عند انتهاء مشروعه والشروع في استغلاله مهمة التسيير العقاري إلى غاية تحويل هذه المهمة إلى هيئات الملكية المشتركة ، طبقا للفصل الخامس من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل17 فبراير سنة 2011[4] .

أما عن مجال ضمان إدارة الأملاك المنجزة فنجد أن هذا النظام هو نظام غير معروف في القواعد العامة المنظمة لعقد المقاولة بموجب نصوص القانون المدني بينما أشارالمشرع الجزائري إليه ، من خلال المرسوم التشريعي 03/93 الملغى بصورة مقتضبة وغير واضحة ،وذلك في سياق حديثه عن كيفية تحديد الآجال الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة أو المكتشفة أثناء شغل المبنى المنجز بعد

[1] دوار جميلة، تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص1613

[2] مازة حنان ، الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية ، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية مجلة علمية محكمة تصدرها كلية الحقوق والعلوم االسياسية جامعة وهران 2 محمد بن أحمد الجزائر عدد08 لسنة 2017 ص 125 ص ص06-343

[3] تطبيقا للفقرة الثانية للمادة 62 من قانون الترقية العقارية والمذكورة اعلاه

[4] المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20/فبراير 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ، الجريدة الرسمية 26 فبراير 2012 ، العدد 11 ، صفحة 10

الاستلام النهائي ، فأشار أيضا إلى كيفية تسوية تلك العيوب الماسة بحسن سير عناصر تجهيزات البناية [1]وبالرغم من ان المشرع لم يعتمده صراحة ضمن ضمانات الترقية العقارية ، بموجب المرسوم التشريعي السابق فلم يحدد قواعده ولا شروطه ، ولا حتى إعطاء مفهوم بسيط له ، بإعتباره ضمانا مستحدثا في التشريع العقاري الجزائري ، [2]

-اما بالنسبة للعيوب التي يشملها هذا الضمان لم يحددها المشرع إلا انه بالرجوع إلى نص المادة 181 من الامر 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم التي تضمنت الاضرار الخاصة بعناصر التجهيز ، أمكن القول انه يعد جزء لا يتجزأ من إنجاز كل عنصر خاص بالتجهيزات لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون اتلاف او حذف مادة من مواد هذا الإنجاز ، إذا بمفهوم المخالفة فإن العيوب المتعلقة بعناصر التجهيز التي يشملها هذا الضمان تخرج من نطاق الضمان العشري بشرط ان تكون هذه الأخيرة قابلة للفك أو الفصل عن البناية دون تلف كالأبواب والشبابيك ، العدادات وتجهيزات الإنارة.

ثانيا: ضمان الإنهاء الكامل للمشروع وحسن إنجاز البناية

01- ضمان الإنهاء الكامل للمشروع

يعتبر ضمان الإتمام الكامل للأشغال من الالتزامات القانونية والاساسية التي يلتزم بها المرقي العقاري تهدف إلى تسليم مقتني العقار بناية تامة ومهيأة للاستعمال والاستغلال .

ويمكن تعريفه بأنه ذلك الالتزام القانوني بالإصلاح العيني لكل خلل يعين أو يشار إليه من قبل رب العمل طبقا للشروط المنصوص عليها قانونا وذلك بهدف إعادة العمل مطابق للحالة التي كان عليها أو كان ينبغي أن يكون عليها عند التسليم.

- وقد عرفه المشرع في القانون 04/11 السالف الذكر عند تعريفه للإتمام الكامل للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري [3].
- كما عرف الاستلام المؤقت: بأنه محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقي العقاري والمقاول بعد الانتهاء من الاشغال[4].

[1] فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار، مذكرة ماجستير جامعة البليدة السنة الجامعية 2005/2004 ص 56

[2] دوار جميلة، تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص1614

[3] انظر الفقرة 12 من المادة 03 من القانون 04/11 السالف الذكر.

[4] انظر الفقرة 15 من المادة 03 من القانون 04/11 السالف الذكر .

ولكن ما يعاب عن قانون الترقية العقارية عدم نصه صراحة على التزام المقاول بضمان الاتمام الكامل للأشغال ، باعتباره هو من يقوم بالأشغال والمسؤول عن إتمامها وتسليمها في قانون الترقية العقارية ، وعلى سبيل المقارنة ، فقد أخذ المشرع الفرنسي بهذا النوع من الضمان ، بموجب احكام عقد المقاولة المنصوص عليها في القانون المدني وسماه بضمان حسن الإنجاز.

02- حسن إنجاز البناية

لم يكن ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز مقررا في القواعد العامة لعقد المقاولة ويمكن تعريفه بأنه ذلك الالتزام القانوني بالإصلاح العيني لكل خلل يعين أو يشار اليه من قبل رب العمل طبقا للحالة التي كان عليها، أو كان ينبغي أن يكون عليها عند التسليم.

وقد تقرر هذا الضمان المستحدث في قانون 04/11 السالف الذكر في نص المادة 26 منه في الفقرة الثالثة وكذلك في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 431/13 في بند ضمان حسن التنفيذ كما يلي:" يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال ويلتزم بالتنفيذ الجيد للأشغال ويلتزم بتنفيذ الاشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء أو حسن سير عناصر تجهيزات البناء[1]

إذا من خلال ما تقدم نلاحظ أن المدين بضمان الإنهاء الكامل للأشغال وحسن إنجاز البناية هو المرقي العقاري دون غيره من المتدخلين الاخرين ، وفي خلال مدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع العقاري ، والملاحظ أن المشرع يشترط هذا الضمان في كل الأملاك العقارية المبنية ، وهي محل البيع من طرف المرقي العقاري سواء بيعت كبناية جاهزة ، أو بيعت كجزء من بناية مقرر بناؤها ، أو في طور البناء ،في إطار صيغة البيع على التصاميم ، حيث يمتد هذا الضمان ليشمل كل عقد بيع لعقار مبني ، أو عقد مقاولة أبرمه المرقي العقاري، ويستفيد منه كل مقتني أو شاغل لذلك العقار المبني محل الضمان في اجل سنة واحدة، إذ يتم إصلاح العيوب التي تظهر على البناية في تلك الفترة والتي تكون تمس بحسن إنجاز البناية حتى وإن لم تهدد سلامة المبنى ومتانته بل العبرة بإتمام الكامل للمشروع[2]

[1] بالرجوع الى القانون المدني الجزائري فإننا لا نجده ينص على ضمان حسن إنجاز البناية أو المنشأة العقارية ، بينما نجد المرسوم التشريعي 03/93 الملغى ، المتعلق بالنشاط العقاري قد نص عليه، وذلك بصدد حديثه عن المسؤولية المدنية للمتعامل العقاري في إطار عقد بيع على التصاميم في نص المادة14 منه .

[2] جميلة دوار،تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مجلد07 /العدد 2021/01 المرجع السابق ،ص 1616.

- وهنا يتأكد استعارة مضمون فكرة النظام العام لتكون الأداة القانونية في عملية الضبط العمراني كحد على سلطان الإرادة في استعمال واستغلال الحق في السكن وفي تنظيم اقتنائه وتداوله وأساس لجميع التصرفات القانونية والعمرانية وإلا كان البطلان جزاؤها والهدم أثرها.
- ومن خلال تفحص نصوص قانون 04/11 يمكن استخلاص تطبيقات النظام العام العمراني في العديد من المجالات الأخرى غير التي تم ذكرها سابقا ومنها ما يلي:
- **النظام العام التوجيهي**: بالرجوع إلى المادة 09 من قانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية والتي تنص على أنه:" **يجب** أن تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل والهيكلة وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة "، وهذا يعني وجوب إحترام أدوات التعمير المعدة لكل بلدية بما يضمن تحقيق التنمية المستدامة والتي نصت عليها المادة 108 من قانون البلدية .
- **النظام العام الجمالي**: بالرجوع إلى نص المادة 08 من قانون 04/11 **"يجب** أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية " ، وكذا نص المادة 10" يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية وتوسيع مشروع عقاري [1]، وهذا ما يتوافق مع نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تنص على أنه **"يجب** أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر، و**يجب** أن يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء من البناية، عندما لا تتكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية مظهر ينسجم مع مظهر الواجهات ، **ويجب** أن تنسجم البنايات المعدة لاحتواء مراكز المعدات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية
- **النظام العام البيئي:** والذي نستشفه باستقراء المادة 11 من القانون 04/11[2] والتي تنص على أنه "لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التسريع والتنظيم المعمول بهما ولا سيما منها التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة

[1] بوزيان عليان ، ، المرجع السابق ص10

[2] تدعيما لذلك نص قانون البلدية في المادة 110: يسهرالمجلس الشعبي البلدي على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء ولاسيما عند إقامة مختلف ا لمشاريع على إقليم البلدية"كما نصت المادة: منه 114 منه :"يقتضي إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية موافقة المجلس الشعبي البلدي باستثناء المشاريع ذات الم نفعة الوطنية التي تخضع للأحكام المتعلقة بحماية البيئة." فضلا عن اشتراط شهادة دراسة موجز التأثير على البيئة في كل مشاريع التنمية".

- والتي تحترم الاقتصاد العمراني حيث تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن."

بحيث أي مشروع عقاري يجب أن يمر بدراسة دقيقة حول تأثيره على البيئة وكذا المخاطر وإرفاق ملف الرخصة بمذكرة خاصة بالمباني الصناعية [1].

كما لا ننسى إضافة لعقود التعمير التي يعتبر احترامها والاخذ بها من النظام العام ولا يمكن مخالفتها من طرف المرقي يجب كذلك أن يحترم أدوات التهيئة والتعمير بحيث ألزم المرقي العقاري باحترام المخططات والقواعد العامة للتهيئة والعمير عملا بنص المادة 05و11 من القانون 04/11 المتضمن نشاط الترقية العقارية وكذلك المادة 10 من دفتر الشروط المحدد في ملحق المرسوم التنفيذي رقم 85/12 [2] ،مع الاخذ بعين الاعتبار الانسجام العمراني والمعماري والطابع الجمالي عند تصميم وإنجاز البنايات عملا بالمواد 08و10 من نفس القانون ولتحقيق هذه الأهداف وجب على امرقي العقاري ان يحترم مخططات التعمير ومراقبة حدود استغلال الأراضي وفقا لما هو مرخص بهالتي سنتطرق إليها في المبحث الثاني كتطبيق للنظام العام العمراني .

[1] تنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم19/15 على غرار ما أشار إليه المرسوم التنفيذي رقم 176/91 (الملغى)، وفي المادة 35 منه، على ضرورة إرفاق طلب البناء بملف تقني يشمل وثيقة أساسية تتمثل في دراسة التأثير على البيئة المنصوص عليها ضمن احكام النص التنظيمي الخاص بها رقم 90-78.

[2] انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ، الجريدة الرسمية عدد11 المؤرخة في 2012/02/26

المبحث الثاني: كيفيات تطبيق النظام العام العمراني في مجال التهيئة والتعمير .

مرت سياسية التهيئة والتعمير بالجزائر على عدة مراحل كما عرفنا سابقا حيث حاولت الدولة من خلالها التحكم في قواعد التعمير والتوسع العمراني إلا أن هناك عوامل متعددة لم تجعلها توفق في ذلك منها النزوح الريفي وتزايد النمو الديمغرافي وعدم فعالية الإطار القانوني والتنظيمي الذي طبق آنذاك، ففي التسعينيات بدأ التحول لإيجاد إطار للتهيئة والتعمير من خلال قانون29/90 أين تبنى توجه جديد للتحكم أكثر في التهيئة والتعمير ووضع حد للبناء الفوضوي والاستعمال اللاعقلاني للأراضي من خلال وضع ضوابط وقواعد تحدد شروط شغل العقار والتوسع العمراني في المدن وفرض أحكام خاصة لبعض أجزاء من التراب الوطني ذات مميزات وقواعد الرقابة لكل النشاطات العمرانية وهذا من أجل الوصول إلى إنشاء مجال عمراني مستدام في الجزائر.

وتتمتع هذه القواعد بنوعيها(القواعد العامة للتهيئة والتعمير ومخططات التعمير) بالحجية تجاه كافة أشخاص القانون فهي قواعد تنظيمية، وتطبق على كل الأنشطة العمرانية الفردية والجماعية، حيث يتم الاستناد إلى مضمونها عند استصدار رخصة البناء[1] والتجزئة وبما أن هذه القواعد تحتوى على ارتفاقات التعمير والبناء فلا يمكن الاتفاق على مخالفة أو تعديل هذه الإرتفاقات "كأصل عام"، لأنها تتمتع بالطابع الآمر فهي من النظام العام هدفها تحقيق المنفعة العامة، وهو ما نصت عليه المادة 33 من قانون التعمير بالنسبة للارتفاقات التي يتم إنشائها بموجب مخطط شغل الأراضي . وتتجلى مكانة قواعد التهيئة والتعمير في التنظيم العمراني من خلال التخطيط العمراني الذي يتجسد في التخطيط الإقليمي او بما يصطلح عليه بالتعمير التنظيمي[2] فبالرجوع إلى نص المادة 19 من القانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة نجدها قد حددت لنا مختلف المخططات التي تمثل أدوات لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وكذا التخطيط المجالي والحضري وهي :

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم: (SNAT) وهو المخطط الذي يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني، التوجيهات والترتيبات الاستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنميته المستدامة.

الذي نظمه القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ويعتبر وسيلة للتخطيط الحضري المركزي، وضمان أحسن المواقع من أجل كل تدخل عمراني، وهذا ما عبرت عنه المادة 04 من القانون رقم 20/01 والتي جاء في مضمونها- :تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على

[1] المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 175/91

[2] منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة،2001، ص26.

أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي - .تساوي الحظوظ في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين. - الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على السواحل والحواضر والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب - .دعم الوسائط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات وتفعيلها من أجل استقرار سكانها[1]

المخطط الجهوي لجهة البرنامج.(SRRP)

-المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى(PAW)

- مخطط تهيئة الإقليم الولائي (.SDAAM) [2]

-إضافة إلى مخطط التهيئة البلدي (P.A.C) حيث أن هذا الأخير يلأخذ بعين الإعتبار عملية تحليل النسيج العمراني للبلدية من خلال توزيع السكنات ، حالة المباني، نسبة استغلال المسكن(TOI) ونسبة استغلال الغرفة(TOP)[3].

وتعتبر هذه المخططات كلها بشكل عام المخططات التي تستعملها الدولة من أجل التنظيم العمراني للبلاد ككل إلا أننا سنخص بالدراسة أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في المادة10 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية وهما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) ومخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني) وفي حالة غياب هذه المخططات فإننا نطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير (المطلب الثالث).

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعرف التخطيط بأنه " علم يهدف إلى وضع برامج اقتصادية تحدد في نفس الوقت الأهداف التي يتوخى تحقيقها وتعطى تصورا لمختلف مراحل تميل البرامج بالإضافة إلى تحديد بنية الهيئات والأجهزة الممكن إنشاؤها عند الاقتضاء لتحقيق إهداف المخطط"[4]

[1] أنظر المادة 04 من القانون رقم20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة مؤرخ في 12-ديسمبر 2001، جريدة رسمية العدد77، الصادرة في 15 ديسمبر سنة 2011.

[2] فتيحة شمام، قانون المدينة في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البليدة 2012 ص142

[3] حسيبة طايبي ، السياسة العمرانية بين التهيئة والترقية العقارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة، سنة2014-2015 ص06

[4] زهرة أبرباش، مراحل تطور ميدان العمران وإطاره القانوني في الجزائر من خلال قانون 10/11، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، سنة2017 ص321

ويعرف التخطيط الحضري بصفة إجمالية على أنه " تدخل الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال وتقنين أو تحديد هذا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة. وتخصيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل أجزائها وانسجام أطرافها وبالتالي حسن تنظيمها وتعميرها.[1]

ومن هذا سنتطرق إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال تعريفه (الفرع الأول)والآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الثاني) وصور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(الفرع الثالث)

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولا: تعريف اصطلاحي

للمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير تركيبة من المصطلحات والمفاهيم ذات الطبيعة القانونية وهي:

مخطط LE PLAN: يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير، كما يعبر عن إرادة التنظيم والتأطير وتوجيه النشاط العمراني

توجيهي Directeur : يعتبر خاصية للمخطط والتي تظهر مستواه الهرمي مقارنة بالأدوات الأخرى للتعمير، ويظهر في القانون كقاعدة فوقية محلية وهو مرجعية لمخطط شغل الاراضي[2]

التهيئة Aménagement : تهدف التهيئة إلى خلق فضاء من التنمية المنسجمة لمجموع الإقليم المغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع مراعاة خصوصيات هذا الإقليم

التعميرUrbanisme : يسعى إلى تنظيم النشاط العمراني وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون التعمير

ونظرا للأهمية التي يكتسيها هذا الأخير فقد أعطيت له العديد من التعاريف الفقهية والقانونية والتقنية

يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري بمعنى آخر هو وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

[1] زهرة أبرباش، نفس المرجع ص322

[2] عيدة نايلي: المخططات العمرانية في التشريع الجزائري (دراسة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي)، (مذكرة ماستر)، جامعة أم الواقي 2019-2020ص06

حسب ما ورد في نص المادة 16 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 والمتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له، لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 والذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05.

كما يبين لنا القطاعات المعمرة والقطاعات القابلة للتعمير في المستقبل والغير القابلة للتعمير أي التخصيص العام للأراضي على مستوى البلدية ن ويتولى مسؤولية تنظيم العقار وموقعه وذلك على أساس تحقيق المنفعة العامة[1]

ثانيا : محتوياته

أما المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91[2] المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فقد حددت لنا الوثائق التي يحتويها المخطط وهي كما يلي :

01 -**تقرير توجيهي** يشمل على تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني. وقد عدلت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 317/05 وأضاف ما يلي "قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية."[3]

02-**التقنين** حيث يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 إلى 23 من قانون 29/90 المعدل والمتمم،[4] ويحدد فيها – جهة والتخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال عند الاقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة،لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02/02 الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي– الاتفاقات المطلوبة للإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها ،

– 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 مواقع

[1] مخلوف وجردة ، **العقار الصناعي**، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.ص54

[2] انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91

[3] انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 05/ 317المؤرخ في 10/سبتمبر/ 2005الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 177/91، والذي يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه جريدة رسمية عدد62 لسنة2006.

[4] انظر المواد من 20الى23 من قانون 90-29 المعدل والمتمم

التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها– تحديد شروط البناء الخاصة لبعض الأجزاء من التراب الوطني المحددة في الفصل الرابع من قانون 29/90 المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية ،لا سيما التصدعات الزلزالية والانزلاق أو انهيارات التربة والتدفقات الوصلية وارتصاص التربة، والانهيارات والفيضانات و مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقةو المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل و الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

03-**وثائق بيانية(الخرائط)**: هي عبارة عن مخططات التي توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانيا، ويجب أن تعد وفق مقياس ملائم بحيث تكون واضحة ومقروءة وتشمل على ما يلي :

- مخطط الوضع القائم
- مخطط التهيئة
- مخطط تحديد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة.

أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: من خلال التعريف الذي ورد في المادة 16 وما نصت عليه المادة17 من قانون29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1] نلاحظ ان الأهداف التي جاء بها المخطط هي تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، كما نجده في المقابل يهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها، ومن أمثلة ذلك: حماية الأراضي الفلاحية التي تعتبر المصدر الرئيسي لمعيشة الإنسان وتلبية حاجياته المتزايدة [2]

الفرع الثاني: الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ينتج عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تقسيم البلدية أو المنطقة إلى قطاعات محددة عن طريق تنظيم تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي إلى مناطق يتم تعميرها حسب الأولوية على النحو الآتي[3] القطاعات المعمرة (أولا)، القطاعات المبرمجة للتعمير (ثانيا)، قطاعات التعمير المستقبلية (ثالثا) ، قطاعات الغير قابلة للتعمير(رابعا)

[1] انظر المادة 16 و17 من قانون29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

[2] منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري (رسالة ماجستير) في القانون العقاري والزراعي، ص30.

[3] عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع الجزائر2014، ص 68

أولا: القطاعات المعمرة

تشمل هذه القطاعات كل الأراضي حتى وان كانت غير مجهزة لجميع المتهيئات التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات المتبقية بين هذه البنايات التجهيزات والنشاطات ولو الغير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات، والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة البنايات المجتمعة. كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تجديدها، إصلاحها وحمايتها[1]

ثانيا: القطاعات المبرمجة للتعمير

تشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفاق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتدخل في إطار الأراضي القابلة للتعمير[2].

ثالثا: قطاعات التعمير المستقبلية

تشمل الأراضي الموجهة للتعمير مستقبلا على المدى البعيد المقدر بعشرون سنة فإدراج هذه القطاعات لم يعد ذو أهمية كبيرة من خلال إدراج التنمية المستدامة للمجال الحضري العقاري، بحيث يتضمن إمكانية التوسع مستقبلا ويحد من استنزاف العقار في مدة قصيرة لأن هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لإرتفاق منع البناء ولا يرفع الحضر إلا في الآجال المنصوص عليها بالنسبة للأراضي التي تدخل حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي مصادق عليه[3]

إلا أننا نجد بعض الاستثناءات والتي تحدثت عنها المادة 22 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وهذا نظرا لجملة من الاحتياجات التي نستطيع توقعها مثل: البناءات للتنظيم الفلاحي، والبناءات اللازمة للتجهيزات الجماعية والبناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناءا على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي. [4] كما أضاف التعديل الصادر بالقانون رقم 05/04 الذي يعدل ويتمم قانون 29/90 شروط البناء في المناطق المهددة بالكوارث الطبيعية تكنولوجية

[1] أنظر المادة 20 من قانون 29/90المعدل والمتمم، السالف الذكر
[2] أنظر المادة 21 من القانون نفسه.
[3] أنظر المادة 22 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ، السالف الذكر
[4] منصور مجاجي أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، محاضرات، المركز الجامعي يحي فارس المدية، الجزائر (مأخوذ من التهميش) ص06.

ونص على ضرورة تحديد الأراضي المعرضة لمثل هذه الاخطار وكذا تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التعمير[1]

(لكن باعتبار ان مخطط التوجيهي يضع في الحسبان جميع اعتبارات التهيئة والتنمية كذلك وبالتالي فالاستثناءات الواردة في المادة 22 من المفروض أن لا تكون، ما دام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يضع في الحسبان جميع الاحتمالات، فهل هذا يعني بأن هذه المخططات في بلادنا ليست كاملة؟ هذا من جهة ، ومن جهة ثانية فإن القطاع لا وجود له من حيث الواقع، لأنه من خلال الاستثناءات التي جاءت بها المادة 22 قد يصبح القطاع القابل للتعمير على مدى 20 سنة فما فوق ، معمر قبل القطاع القابل للتعمير على مدى 10 سنوات)[2]

رابعا: قطاعات غير قابلة للتعمير

تشمل كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فوقها محددة بدقة أي مقيدة بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، أي أن هذه المناطق يشملها ارتفاق عدم البناء كقاعدة، ولكن إن وجدت فيها حقوق البناء فتكون مقيدة وتحدد بدقة، مثل بعض أجزاء الأرض السياحية، والأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة[3]

من خلال ما سبق نلاحظ ان المشرع قد حدد لنا مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة شاملة وترك أمر تحديدها للتنظيم من خلال المرسوم التنفيذي 177/91 الذي يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية والذي تطرق لكل موضوع بالتفصيل.

- اما بالنسبة للشروط والمعايير التي تستوجب توفرها لوضع هذا المخطط فإن قانون29/90 لم يشر إليها بل أعطى المشرع السلطة التقديرية للإدارة في إتخاذ القرار .

فنجده ينص على وجوب تزويد كل المدن التي يفوق عدد سكانها 200.000 مائتي ألف ساكن وما فوق بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم المصادقة عليه بمرسوم تنفيذي يتخذ بناءا على تقرير من الوزير

[1] زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2019-2020ص 370

[2] نقلا عن منصور مجاجي أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، محاضرات ، المركز الجامعي يحي فارس المدية https://moodle.univ-medea.dz.

[3] نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص25.

المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات ، أما المدن التي يقل عدد سكانها عن عشرة آلاف 10.000 نسمة لا يوجد هناك نص على وجوب تزويدها بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير.

- لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البيئة الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها ،وأثناء إعداد المخطط التوجيهي يتخذ رئيس البلدية كل إجراء يراه ضروريا لحسن الإنجاز والتسيير لهذا المخطط والمصادقة على مراجعة التعديلات يكون مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي ويبلغ مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه على الجمهور للطلاع عليه.

الفرع الثالث: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

كما عرفنا سابقا ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعمل على تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية ولا يجوز مخالفته إلا أننا نجد في الكثير من الحالات تجاوزات ومخالفات للمخطط والتي تبرز أكثر في الميدان ومنها تغيير موقع المشروع(أولا) والإخلال بالإرتفاقات (ثانيا)

أولا: تغيير موقع المشروع

وتتمثل هذه الصورة في نقل المشروع إلى وعاء عقاري آخر غير الذي حدد له بحيث يقام البناء فوق أرض غير مخصصة للسكن بإعتبار ان لكل موقع من الإقليم له وظيفته وتقسيمه الخاص ،إذ يمكن أن يقام البناء فوق الأراضي المحمية الاثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية أو الأراضي الغابية والفلاحية مما يجعل من البناء بناءا فوضوي وتجب إزالته [1]

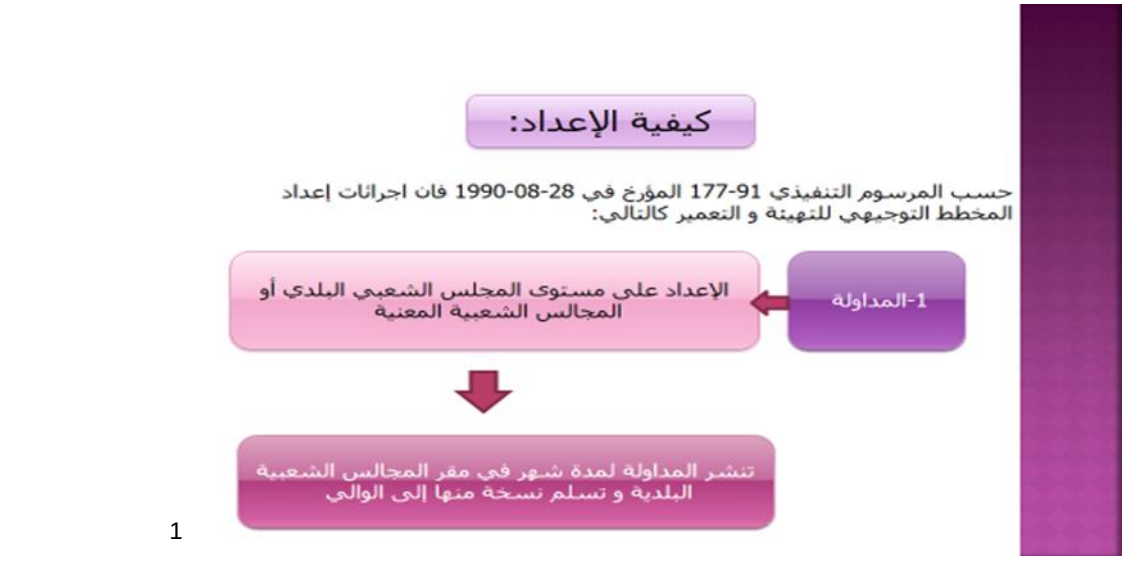
ثانيا : الإخلال بالإرتفاقات

وهذه الصورة تختلف عن سابقتها بأن البناء يقام فوق أرض مثقلة بارتفاقات سواءا كانت عامة أو خاصة وتكون محددة بدقة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ومن الأمثلة عن هذه الإرتفاقات نذكر الإرتفاقات الصناعية وهي الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات الماء الصالح للشرب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء والتي يتطلب القانون فيها احترام مسافة معينة بين البناء وهذه القنوات فيجب مثلا أن تكون المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنايات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين .

[1] مقابلة شفوية مع السيد محمد حمدادو مدير التهيئة والتعميروالهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية

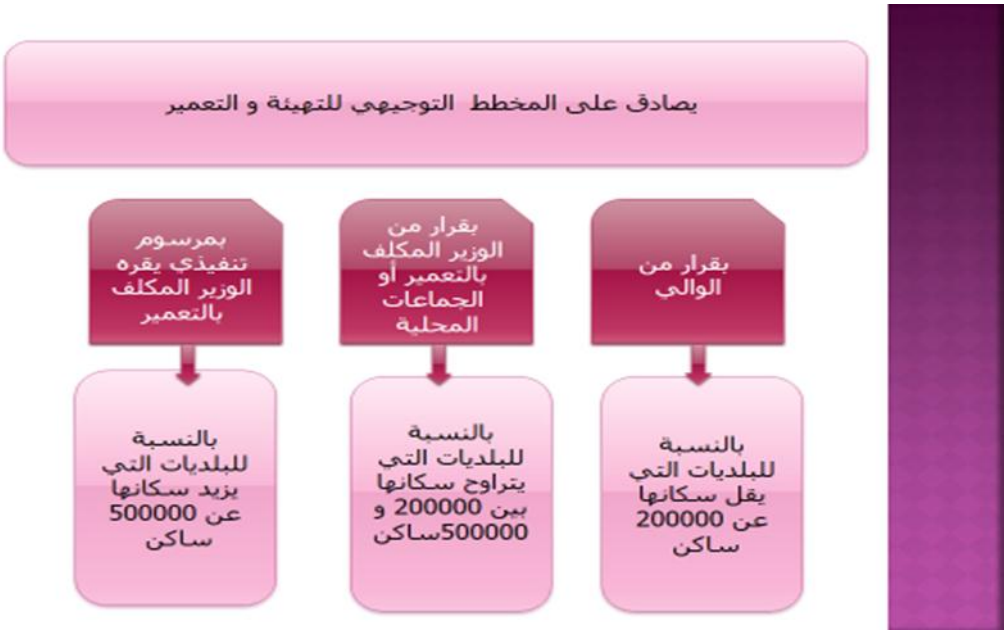
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير





[1]

[1] محمد حمدادو، محاضرة القيت ضمن فعاليات اليوم التكويني المعنون "المرسوم التنفيذي رقم 55/22 الخاص بتحديد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة "ولاية المدية ، جامعة يحي فارس بالتنسيق مع مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية بتاريخ 27-04-2023





1

[1]محمد حمدادو، محاضرة القيت ضمن فعاليات اليوم التكويني المعنون "المرسوم التنفيذي رقم 55/22 الخاص بتحديد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة "ولاية المدية ، جامعة يحي فارس بالتنسيق مع مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية بتاريخ 27-04-2023



المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي POS

هو أيضا أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة [1]، ويعتبر آلية تنظيمية للتعمير تسمح بخلق ربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتوجيهاته الكبرى وقرارات التعمير على المستوى المحلي له طابع إلزامي بالنسبة للبادية التي تهدف إلى تحديد قواعد خاصة لتعمير كامل إقليمها أو أجزاء منه وتشكيل إطارها المبني .

ولنتمكن من معرفة مخطط شغل الأراضي لابد أن نتطرق إلى تعريفه(الفرع الأول)والآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني) وصور مخالفة مخطط شغل الأراضي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي(POS)

يمكن تعريفه من خلال المادة 31 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم،"هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ،قوام استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير [2]".

[1] ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 370،
[2] منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص36

وما نستنتجه من هذا التعريف هو أن مخطط شغل الأراضي عبارة عن أداة يتم تحديد الشكل الحضري بواسطتها وذلك من خلال تنظيم حقوق البناء وكيفية استعمالها وخصوصا المتعلقة بنوع المباني المرخص بها ووجهتها ،وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي ، والإرتفاقات المقررة عليها، والنشاطات المسموح بها ، إلى غيرها من التوجهات الأساسية والتي يجب أن تتطابق مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أما الفقرة الثانية للمادة 31 من قانون 29/90 نجدها تحدد الأهداف الأساسية لمخطط شغل الأراضي

والتي جاءت كما يلي:

- تحديد أنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها مع ضبط القواعد المتعلقة بالمنظر الخارجي للبنايات،
- . تعيين الكمية القصوى الدنيا من البناء المسموح به، والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية أو بالمتر المكعب من الاحجام ، مع ضرورة تحديد المساحات الخضراء ، والمواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات الطرق ومميزاتها،
- تحديد الإرتفاقات ،

تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع، والمناطق الواجب حمايتها وتجسيدها وإصلاحها،

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

وهناك أهداف أخرى نصت عليها المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه المعدل والمتمم بحيث يمكن تحديد هذه الأهداف فيما يلي :

- تبيين المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها،
- تبيين خصائص القطع الأرضية،
- تبيين موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها ،وموقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة،
- تحديد ارتفاع المباني ومظهرها الخارجي،
- تبيين مواقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس،
- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها ، وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة،كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك آجال إنجازها[1]

وهناك أهداف أخرى أضافها قانون 05/04 وهي:

[1] منصور مجاجي ، محاضرات في التهيئة والتعمير ، المرجع السابق ص15

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

وهناك من الأهداف ما يمكن استخلاصها أيضا من التنظيم مثل:

- يهدف أيضا إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف 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.[1]

الفرع الثاني: الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي

كما عرفنا سابقا أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يبين لنا القطاعات بينما مخطط شغل الأراضي فيقوم بتقسيم هذه القطاعات إلى مناطق وتحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية.

أولا: تقسيم القطاعات إلى مناطق

حيث يقسم لنا القطاعات إلى مناطق وظيفية لأغراض مختلفة: منطقة سكن، منطقة عمل، منطقة تجارة، فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين رئيسيين: المناطق العمرانية والمناطق الطبيعية، وبالتالي تقسم القطاعات على مناطق من أجل تسهيل عملية الرقابة بتحديد المناطق القابلة للبناء عليها والتي يحظر البناء عليها وكذا الواجب حمايتها[2].

01- **المناطق العمرانية:** وهي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافة البناء عليها مباشرة ويرمز لها بالحرف (U) يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحد منها مثل المراكز التاريخية والمناطق المعدة للبناء الذاتي والمعدة للنشاط الحرفي أو الصناعي.

02-**المناطق الطبيعية:** وهي المناطق التي تنعدم فيها التجهيزات العمومية ويمنع مخطط شغل الأراضي البناء عليها وغير قابلة للتعمير لتميزها بخصائص وثروات طبيعية أو ثقافية أو فلاحية ذات جودة عالية أو مناطق الفيضانات والزلازل التي تشكل خطورة على المجتمعات العمرانية والمنشآت الاستراتيجية، ويرمز لهذه المنطقة بالحرف (N).

[1] أنظر المادة 04 من القانون 05/04 المعدل والمتمم
[2] عيدة نايلي ، المرجع السابق، ص50

ثانيا: تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية

بالرجوع لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم نجدها تحدد لنا معاملين رئيسيين وهما :

01-معامل شغل الأرض Coefficient D'occupation Des Sols ويرمز له ب (COS) ويطلق عليه أيضا في المادة26 من المرسوم التنفيذي 175/91 الكثافة القصوى للبناءات وتعد عملية تحديد معامل شغل الأرض عملية حسابية وتقنية، تتطلب تحديدا مسبقا للمساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحة كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها المساحات المخصصة لكل من السقف ، الأدوار الموجودة تحت الأرض، غير القابلة للسكن ولا لاي نشاط كان مهنيا ، حرفيا ، صناعيا أو تجاريا، السطوح ، الشرفات، المقصورات ن المساحات غير الغلقة والواقعة في الطابق الأرضي ، موقف السيارات ، مخازن المحاصيل والعتاد الفلاحي أو لإيواء الحيوانات[1] ويعني هذا المعامل الساحة المخصصة للسكن فقط، ويختلف باختلاف الوجهة المخصصة للمباني إذا كانت للسكن أم للتجارة وغيرها. ويهدف معامل شغل الأراضي إلى الاستغلال الحسن والمنسجم للبنايات من حيث الطول والعرض والارتفاع كما يعتبر التطبيق الأساسي للنظام العام العماني فلا يجوز مخالفته باي شكل من الاشكال .

02-معامل ما يؤخذ من الأرض Coefficient D'emprise au Sols ويرمز له ب (CES)ويحدد بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية ومساحة قطعة الأرض ، حيث يساوي مساحة قطعة الأرض مقسومة على مساحة الأرضية للمبنى فهو يمثل العلاقة بين المساحة المبنية ومساحة العقار والهدف من هذا هو ترك مساحة خضراء لكل بناية مراد إنجازها

الفرع الثالث: صور مخالفة مخطط شغل الاراضي

سنتطرق إلى أهم المخالفات التي تقع وهي:

أولا: تجاوزات الإطار غير المبني والتي قد تأخذ الصور التالية:

01- التواجد المستمر للأحياء القصديرية :

بالنظر إلى نص المادة 683 من القانون المدني فان المباني القصديرة تنطبق عليها وصف العقار وتطبق عليها احكام العقارات المبنية ، وبالرغم من انها بنايات فعلية الا انها اعتبرت في حكم البنايات المعدومة

[1] عيدة نايلي ، المرجع السابق، ص51

، حيث يصفها مخطط شغل الأراضي بانها أراضي جرداء خالية ويقترح فيها مشاريع عمرانية مختلفة قد تكون سكنية أو غير ذلك

02- الاستلاء على المساحات العمومية:

ويتم ذلك عبر استلاء بعض الأشخاص على المناطق المخصصة للمصلحة العامة وتتمثل المساحات العمومية في المساحات الخضراء او مساحات لعب الأطفال أو أماكن لتوقف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الاطار غير المبني حيث يتم تسييجها وضمها لبناءاتهم وفي غالب الاحياء بالبناء عليها .

03- الربط السيء لشبكات التهيئة:

ويتم ذلك عبر تغيير مواقع شبكات التهيئة التي تتمثل في قنوات صرف المياه أو شبكات للكهرباء او الغاز مما يشكل خطرا حقيقيا على الأشخاص والممتلكات لذلك يجب الالتزام بما جاء في مخطط شغل الأراضي والا يغير من موقع هذه الشبكات وعليه ان يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي .

ثانيا : تجاوزات الإطار المبني والتي تأخذ الصور التالية

01- **صورة العمارات المشوهة**:

وهي صورة شائعة في المجتمع الجزائري وخاصة في العمارات التي تكون مساحة السكنات فيها صغيرة ، حيث يتم الاستلاء على المساحات التابعة للعمارات كأقبية العمارات أو استغلال المساحات العمومية التابعة للعمارة للغرس او التسييج او لبناء مرآب خاص وحتى توسيع المساكن افقيا كبناء الشرفات او انجاز باب للاستعمال الخاص مما يساهم في التشوه العمراني بشكل كبير .

02- التوزيع العشوائي للبناءات

حيث يتم البناء فوق الأراضي بشكل عشوائي دون الاخذ بعين الاعتبار الممرات والطرق المنصوص عليها في مخطط شغل الأراضي وهذا قد يؤدي الى الهدم الكلي او الجزئي لهذه المباني من اجل توسعة الازقة [1]

[1] لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة2011-2012 ص56 -57

المطلب الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

كما تطرقنا سابقا إلى أن أدوات التعمير تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والتي حددتها المادة 10 من قانون التعمير ، ومن المعلوم أن غياب هذه المخططات يؤدي بالضرورة إلى تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير ولكي نبين دور هذه القواعد في الحفاظ على النظام العمراني وجب أن نتطرق إلى تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)،وارتباط القواعد العامة بعناصر النظام العام العمراني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لم يعرف المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة والتعمير وإنما اكتفى بتحديد شروط تطبيقها وذلك في الفصل الثاني من قانون 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 175/91والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء أما فقهيا فقد عرفها البعض بأنها "مجموعة القواعد العامة الوطنية ، التي تطبق عند غياب أدوات التعمير والتي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء نقصد تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية او ثقافية أو تاريخية ،وكذلك حماية الأراضي الفلاحية والغابات وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة ، لاسيما فيما يخص البناء والاعمال المتعلقة به وموقعه وكذا الهندسة المعتمدة في تشييده أو تهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها[1].

إذا فالقواعد العامة للتهيئة والتعمير تعبر عن مجموعة من القواعد القانونية التي ترتبط باستعمال الأرض وتطبق على كافة تراب الوطن خاصة عند غياب مخططات التعمير اوتواجدها في طور الإنجاز هدفها ضمان الحد الأدنى من الضوابط والتصدي للبناء الفوضوي في التسيير المجالي.

الفرع الثاني: ارتباط القواعد العامة للتهيئة والتعمير بعناصر النظام العام العمراني

بالنظر إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير نجد انها تلعب دورا هاما في تنظيم عمليات شغل الأراضي وحسب نص المادة 04 من قانون 05/04 التي تعدل وتتمم المادة 11 من القانون رقم 29/20 المؤرخ في 1990/12/01 والتي نصت على أنه "تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ومن جهة أخرى ، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة

[1] منصور مجاجي ، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري مجة البحوث والدراسات العلمية عدد 01 (ص من 09-31)ص17 و18

العامة والبنايات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية [1]

كما تتضمن مجموعة من المواصفات والضوابط التي تتعلق بموقع البنايات والطرق المؤدية إليها ،حجم وكثافة البنايات في الأرض ومظهرها ، هذه القواعد تقيد حقوق الملكية العقارية الخاصة بما يتلاءم والحفاظ على النظام العام العمراني ،وذلك على النحو الاتي:

أولا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير المتعلقة بحفظ الامن العام

تنص المادة02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على أنه "يشترط للسماح بالبناء في المواقع التي لا يشملها مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي، التأكد من أن البناية المراد إنجازها لا تكون جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها المساس بالسالمة والأمن العمومي.[2]

أما إذا كانت هذه البنايات المقررة إنجازها على قطع أرضية عرضة للأخطار الطبيعية سواء كانت فيضانات أو انجرافات أو انخفاض التربة أو انزلاقها أو الجرف، فلا هذه يسمح في مثل الحالات منحً رخصة البناء لطالبها إلا بعد التأكد من احترام هذا الأخير قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق، اعتمادا على الدراسة التي يتم تقديمها من قبل المصالح المختصة وهو ما جاءت به نص المادة 03 من المرسوم نفسه[3]

وما يعاب على قانون التهيئة والتعمير انه لم يتعرض للوقاية من الزلازل والفيضانات بشكل مفصل إلا انما عاشته الجزائر من زلازل وفيضانات فرضت على المشرع استدراك هذا النص وإصدار قانون 20/04 الذي يهدف الى سن قواعد الوقاية من الاخطار الكبرى وتسير الكوارث ، في إطار التنمية المستدامة.

---

[1] المادة 04 من القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 يعدل ويتمم القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 جريدة رسمية.عدد51

[2] تنص المادة 02 من المرسوم رقم 91-175 على أنه: " إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسالمة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

[3] نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 175/91 "إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلزال والجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها"،
هذا ما أكده القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الذي استحدث مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير، الذي سطر مجموعة من القواعد والإجراءات الهادفة لتقليل الإصابة إزاء الخطر المعني والوقاية من الآثار المترتبة عليه

واشترط كذلك ان يكون مشروع البناء مستوفي ويستجيب للمواصفات المتعلقة بالحدود والمسافات الفاصلة بين البناية والطرق المؤدية اليها كما هي محددة في المواد 10 و11 من ذات المرسوم، فمنح الرخصة في هذه الحالات يتطلب احترام الضوابط المتعلقة بالأمن العام العمراني[1]

ثانيا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير المتعلقة بالصحة العمومية

أما القواعد والضوابط التي تتعلق بمقتضيات الصحة فالمواد 13 ،14 ،15 ،16 ،17 ،18 من المرسوم ذاته، والتي تنص على وجوب تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني أو ذات طابع آخر بالماء الشروب، وضمان صرف المياه المستعملة، وضمان عدم ركود مياه الأمطار، كما يجب أن تكون أرضيات الساحات منحدرة بصفة كافية منظمة ولها الترتيبات الضرورية لتسهيل الصرف السريع للمياه، كما يمكن صرف مياه الأمطار في الشبكة العمومية للتطهير شريطة معالجة ملائمة لها، هذا ما جاءت به المادة 17 من المرسوم نفسه.[2]

كما نصت على ضرورة إنجاز بالوعات صرف خاصة بمياه الأمطار تضمن الصرف الصحي السريع، ووجوب التصفية الدورية للبالوعات العمومية من بقايا صرف مياه الأمطار وإلا تعرضت لأخطار جسيمة نتيجة انسداد البالوعات وقد تتحول الى فيضانات [3]

، كما يستوجب كذلك ضرورة إرفاق طلب الحصول على رخصة البناء "بدراسة مدى التأثير على البيئة"، بالنسبة لجميع أعمال البناء والتهيئة المراد إنشاؤها والتي من شأنها أن تلحق بصورة مباشرة أو غير مباشر اضرارا بالبيئة في الحاضر أو المستقبل [4]

ثالثا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير المتعلقة بحفظ السكينة العمومية

حسب نص المادة 20 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 175/91 ففي هذه الحالة يجب على طالب رخصة البناء ارفاق الطلب بمذكرتين تبين مستوى الضجيج المنبعث من المنشاة[1]

---

[1] انظر المادة 10و11 من المرسوم التنفيذي 175/91.

[2] صافية أيقولي ، المرجع السابق،ص104

[3] حدوث فيضانات ببرج الكيفان يوم 2009/09/20 نتيجة انسداد البالوعات التي لم تسرح منذ دخول المواطنين الشاليهات، وتعد المصالح التقنية بالبلدية الجهة المختصة بعملية التسريح، إلا أن غيابها جعل مصالح ديوان الترقية تضطر إلى التنقل لمساعدة هؤلاء المنكوبين.

[4] من أهم المبادئ العامة لحماية البيئة الذي ينص على ضرورة الأخذ بجميع التدابير المناسبة للوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المضرة بالبيئة قبل القيام بأي مشروع أخذ المشرع الجزائري بنظام دراسة التأثير بمقتضى القانون رقم 83-03 الملغى بموجب قانون رقم 03-10 والذي عرفه بأنه "وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة يهدف إلى معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة وغير مباشرة للمشاريع على التوازن البيئي وكذا على إطار ونوعية معيشة السكان كما جاء قانون 03-10 ليشير إلى أنها تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أوال حقا على البيئة لا سيما الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية وكذلك على الإطار ونوعية المعيشة"

رابعا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير المتعلقة بالمظهر الجمالي

حرص المشرع الجزائري على فرض مجموعة من القواعد والضوابط على المباني والتي تهدف في مجملها إلى تحقيق تناسق المدينة وضمان جمالها ورونقها بما يحقق حماية البيئة والمحافظة عليها. حيث يمكن حصر القواعد المتعلقة بالمظهر الجمالي للبنايات من المادة 27 إلى غاية المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، نظرا لما لها من أثر على المظهر الخارجي للبنايات وحماية العمائر وتناسق المباني حتى تنسجم مع البيئة المحيطة بموقعها[2]

وما نلاحظه ان اغلب المدن الجزائرية تفتقد الى المنظر الجمالي العام والتناسق في تسييجها العمراني بسبب فوضى العمران التي عرفتها في السنوات الأخيرة وخاصة بعد سنوات التسعينيات ، لذا صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 02 بتاريخ 2016/02/21 تحدد كيفيات معالجة اشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناية المعنية بالمطابقة و/او الاتمام ، وتهدف هذه التعليمة الى وضع حد لحالة عدم إتمام البنايات الواقعة على المحاور الرئيسية ،مداخل المدن ،التجمعات والمساحات العمومية المعلن عنها كمواقع ذات أولوية ،كما تهدف الى تحديد شروط معالجتها لإتمام اشغال الغلاف الخارجي للبناية قصد ترقية المظهر الجمالي للاطار المبني وتهيئته بانسجام[3]

كما نصت المادة12 من قانون 15/08المتعلق بمطابقة البنايات واتمام انجازها المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام يستلزم المحافظة عليه وترقيته.[4]كذلك يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية اكيدة ولم يتم ضمانها، او إذا كان المشروع ينجم عنه إزالة عدد كبير من الأشجار، في حين يمكن منح الرخصة شريطة انشاء وتهيئة مساحات خضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع.

الفرع الثالث: صور مخالفات قواعد التهيئة والتعمير

وتتمثل في المخالفة المباشرة للقواعد الموضوعية الآمرة لقوانين التعمير، مثل عدم حصول المخالف على الرخص والشهادات، كما يندرج ضمن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير المخالفات الماسة بالاتفاقات الإدارية المقيدة والمانعة للحق في البناء، وهي الارتفاقات المتعلقة بحماية البيئة والتراث الثقافي و الارتفاقات المتعلقة بمسافات الأمان خاصة المتصلة بالمطارات والكهرباء والغاز والمناطق الطبيعية والسياحية والساحلية بالإضافة الى ارتفاقات الارتداد والابتعاد عن الطرق.

---

[1] انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 175/91 المعدل والمتمم.
[2] انطر المواد من 27الى 31 من نفس المرسوم.
[3] انطر التعليمة وزارية مشتركة رقم 02 بتاريخ 2016/02/21 مرفق رقم:01 السالف الذكر
[4] انظر المادة 12 من القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات واتمام إنجازها.

كما نجد مخالفات أخرى وتكون في حالة عدم احترام حقوق الغير وهو ما يعرف بمضار الجوار سوآءا كانت **مضار الجوار غير مألوفة** والتي نصت عليها المادتين 690و 691 من القانون المدني بحيث لا يمكن للشخص ان يتعسف في استعمال حقه الى حد يضر بملك جاره، والواضح من المادتين ان المشرع المدني اقام قرينة قانونية قاطعة على توفر الخطأ بمجرد حدوث الضرر غير المألوف على أساس قواعد المسؤولية القائمة على الخطأ التقصيري الذي يؤدي الى إحداث الضرر غير المألوف، أو

حق المطل والمرور فالأصل ان المالك حر في بناء ما يشاء من فتحات ونوافذ وشرفات غير ان الاستثناء هو تقييد هذه الحرية بضرورة مراعاة قيود ومسافات معينة فرضتها المواد 709 الى 711 من ق.م. بحيث منعت المادة 709 المالك ان يكون له مطل مواجه على جاره على مسافة تقل عن مترين وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل او من الحافة الخارجية للشرفة او النتوء.

كما لا يمكن ان يكون للجار مطل منحرف على جاره على مسافة تقل عن ستين سنتمترا (60) سنتم من حرف المطل طبقا لنص المادة 710 من ق.م. والهدف من ذلك مراعاة الخصوصية الاجتماعية للمجتمع الجزائري .[1]

مخطط شغل الأراضي [2]



محتوى مخطط شغل الأراضي

مذكرة تقديم

تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تقسيم المخطط إلى مناطق متجانسة تطبق عليها قوانين حسب طبيعة استخدامها

التقنين

- طبيعة شغل الأرض
- شروط البناء
- الممرات و الطرق
- شبكات المياه الشروب و الصرف
- المساحات الحرة و الخضراء
- أشكال البنيات و كثافتها
- معامل استهلاك الأراضي CES
- معامل شغل الأراضي COS
- الارتفاقات (الواد, خط الكهرباء و الغاز, المناطق العسكرية و الصناعية و المقابر

مخططات شغل الأراضي المدروسة على مستوى ولاية المدية

عدد مخططات شغل الأراضي المسجلة	217
عدد مخططات شغل الأراضي المنطلقة	217
عدد مخططات شغل الأراضي المدروسة	206
عدد مخططات شغل الأراضي المدروسة و المصادق عليها	198
عدد مخططات شغل الأراضي المدروسة و الغير مصادق عليها	08
عدد مخططات شغل الأراضي في طور المراجعة	03
عدد مخططات شغل الأراضي في طور الدراسة	2
عدد مخططات شغل الأراضي في طورا الانطلاق	10

08/15

خاتمة

خـاتمـة:

ومن خلال ما سبق يتاكد لنا الدور الذي تلعبه قواعد نشاط الترقية العقارية وقواعد التهيئة والتعميرفي المجال العمراني حيث تدخل المشرع لضبط عملية التوفيق بين الحق في البناء و النظام العام العمراني الذي يبين القيود الواردة على هذا الحق، وكيفية استعمال المساحات العقارية الموجهة للبناء من خلال قواعد التعمير عموما وأحكام القانون رقم 04/11 والمراسيم التنظيمية المطبقة له خصوصا .

فلنشاط الترقية العقارية دور هام في حل أزمة السكن وذلك من خلال مختلف الصيغ في مجال السكن بشتى انواعه وتوفير الضمانات القانونية اللازمة للحفاظ على سلامة الأفراد وارواحهم إضافة إلى رؤوس الأموال التي تصرف على هذه المشاريع وتنويع الأساليب التقنية المستعملة في الترقية العقارية وفقا للتخطيط العمراني المعمول به، ومن خلال هذا الطرح فقد ارتبطت عملية البناء والتعمير بنشاط الترقية العقارية لكن دون الإخلال بالتوازن بين المصالح الخاصة للأفراد المتمثلة في حقهم في السكن وبين المصلحة العامة المتمثلة في النظام العام العمراني فقواعد التهيئة والتعمير تعتبر الوسيلة القانونية التي من خلالها تمكن المشرع من الوصول إلى التأطير المحكم لنشاط الترقية العقارية وترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء، وذلك من خلال مخططات تقنية تسهر عليها جهات إدارية مختصة تتمثل في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ،لتأتي بعدها الرقابة القبلية والبعدية للبناء وما يتبعها من رخص وشهادات ومطابقتها للمواصفات والمقاييس التقنية، وتوقيع الجزاءات على مرتكبي المخالفات العمرانية ، وهاذا يشكل ترابطا مابين نشاط الترقية العقارية وقواعد التهيئة والتعمير التي تحدد لها الأطر العامة .

إضافة إلى هذا أضاف المشرع ضرورة الالتزام بقواعد الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي عند تصميم وانجاز البنايات عملا بالمواد 08 و10 من نفس القانون والمادة 09 من ملحق دفتر الشروط النموذجي المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم .85/ 12

دون ان ننسى الحفاظ على الأراضي الواقعة ضمن المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية عملا بنص المادة 05 و11 من القانون 04/11 والمادة 10 من دفتر الشروط المحدد في ملحق المرسوم التنفيذي رقم 85/12

وبالرغم ما تلعبه أدوات التعمير في تنظيم المجال الحضري إلا أنها في الواقع تصطدم بعدة معوقات بداية بالتعديلات القانونية التي تحد من فعاليتها، وذلك من خلال تسهيل عمليات التعدي على

توجهاتها وهذا بفقدها صلاحياتها، كما تلعب عقلية المواطن الجزائري دورا هاما في خرق لهذه القواعد واعتبار البناء هو الأساس دون الاخذ بعين الاعتبار أساسيات أخرى واهمها النظام العمراني وجودة البناء وجماليته ، وفي هاذ السياق نذكر المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، والذي بالرغم من نصه على العديد من القواعد القانونية الهامة في مجال النظام العام العمراني إلا أن هذه المواد يمكن تجاوزها وعدم التقيد بأحكامها لأنها جاءت في مجملها بصيغة قواعد مكملة وليست آمرة .

لذلك نخلص إلى المساهمة ببعض الإقتراحات والتوصيات وهي :

إعادة النظر في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء بما يتماشى والمتطلبات الحديثة وخاصة في مجال البناء الحديث والتصاميم العمرانية ذات بعد جمالي ،

- الاستفادة من الخبرة والتجربة الدولية من خلال دعم التعاون الدولي في مجال العمران خاصة

التعاون مع الدول العربية في إطار منظمة المدن العربية،

- اعتماد الرقمنة والارتقاء من الحالة الورقية الى الحالة الرقمية وخاصة في الجانب الاجرائي وخاصة في الطلبات المقدمة من اجل الحصول على الرخص والشهادات وكذلك اجتماعات الشباك الوحيد فنقص الموظفين أدى بالعديد منهم الى عدم حضور هذه الاجتماعات وهذا أدى الى الكثير من المشاكل وأهمها تأخر دراسة ملفات المواطنين والبت فيها .فالرقمنة تساهم في حل هذا الاشكال وكذلك اختزال الوقت والجهد واشراك المعني في عملية صنع القرار .
- تبني معايير دولية للمباني الخضراء من طرف المرقيين العقاريين وأشهرها :

* معيار BREEM الذي بدأتطبيقه منذ 1990 والذي يعتمد على مبادئ رئيسية من أهمها :

- تقليل الحاجة الى النقل خلال الهدم والتجديد والبناء وفرض رقابة صارمة على جميع العمليات للحد من الضوضاء والغبار والاهتزاز والتلوث والنفايات،

- الاستفادة القصوى من الموقع من خلال دراسة التاريخ والغرض والمناخ والطقس والتوجه للطاقة الشمسية،

- تصميم المباني بما يناسب البيئة من خلال دمج التكنولوجيات لحفظ الطاقة والمياه ، والحد من انبعاثات الأرض والمياه والهواء.

*معيار LEED وبدأ العمل به في سنة2000 ويتم منح شهادة LEED للمشاريع المتميزة في تطبيقات العمارة المستدامة الخضراء في الو م أ وأماكن كثيرة في العالم، ووفقا لهذا المعيار يتم منح نقاط للمبنى في جوانب مختلفة منها كفاءة استهلاك الطاقة في المبنى، كفاءة استخدام المياه ... الخ.

- العمل بما ورد في الاتفاقيات الدولية المصادق عليها والمتعلقة بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتي في مضمونها توفير السكن الملائم والذي حددت شروطه بدقة.

وفي الختام نؤكد بأن النظام العام العمراني بين الترقية العقارية والتهيئة العمرانية وحده لا يكفي لإنجاح عمليات التعمير والبناء على أرض الواقع، فإن القاعدة القانونية مهما كانت صياغتها ومضمونها وقوتها فإنها لا تفي بالغرض، ما لم يكن هناك وعي تعميري حقيقي متشبع به انطلاقا من المرقي العقاري المنتج للبناء مرورا بالإدارة المنظمة لعمليات البناء والتعمير والضابطة لها إلى المواطن.

تم بحمد الله ولكل مجتهد نصيب

الـــملاحـق

ملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية

تعليمة وزارية مشتركة رقم....02... مؤرخ في 21 FEV. 2016 .....تُحدد كيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام.

تهدف هذه التعليمة الوزارية المشتركة الى تحديد تدابير معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام وفقا لما جاءت في مضمون تعليمة الوزير الأول رقم 219-و.أ المؤرخة في 04 سبتمبر 2014، والمتعلقة بإتمام البنيات.

كما تهدف بالخصوص إلى :

- وضع حد لحالة عدم إتمام البنايات الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن والتجمعات والمساحات العمومية المعلن عنها كمواقع ذات الأولوية؛
- تحديد شروط معالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبناية قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار مبنى وتهيئته بانسجام.

I. المفاهيم

بمفهوم هذه التعليمة، يُقصد بـ:

- **المواقع ذات الأولوية** : يُعلن عنه موقعا ذو أولوية من طرف الجماعات المحلية اخذا بعين الاعتبار موقعه، إشعاعه وأهميته على مستوى البلدية التابع لها، أو التجمعات أو الولاية. يُشرع بصفة منتظمة في إحصاء البنايات غير المتممة حسب الأولويات المحددة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك على مستوى مداخل المدينة أو التجمعات الحضرية أو الريفية، المحاور الرئيسة والقاعدية، الساحات والمساحات العمومية لاسيما الطرق السريعة والطريق السيار.
- **إتمام الغلاف الخارجي للبناية**: الإنجاز الكلي للواجهات الرئيسة والجانبية، وتهيئة المرافق التابعة لها؛
- **الواجهة** : تُعتبر لوجه الخارجي للعمارة أو مجموع الأوجه التي نراها عادة من الخارج (الواجهة الرئيسية، الواجهة الخلفية، الواجهات الجانبية).

يعتبر كل وجه للبناية واجهة وفقا لأهمية امتداده، ووظيفته وطابعه الزخرفي الخاص.

الواجهة الرئيسية: هي الوجه الذي يحتوي على منفذ رئيسي (واجهة تُطل على الشارع، على فناء، على عكس واجهة تطل على حديقة).

الواجهة الخلفية: الواجهة المعاكسة للواجهة الرئيسية، المُطلة عادة على الحديقة أو الفناء.

الواجهة الجانبية أو الجناح: واجهة لجناح، على شكل زاوية أو عن بُعد من واجهة الهيكل للعمارة الرئيسية.

- **شهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات** هي وثيقة تسلم إثر اتمام أشغال الواجهات الرئيسية والجانبية للبناية وذلك لتأكيد لصاحب الملكية حق إعداد أو تجديد كل ايجار للبناية و/أو سجل تجاري للقيام باي نشاط تجاري.

II. الزامية اتمام الأشغال ومجال تطبيقها

يجب أن يُباشر مالكي البناية، المتواجدين بالمواقع ذات الأولوية، بإتمام أشغال الغلاف الخارجي في الأجال المحددة حسب الحالة وطبقا لمحاضر المعاينة، المرفقة لهذه التعليمة.

-1-

إن إتمام أشغال الغلاف الخارجي، سواء تعلق الأمر بالواجهات الرئيسية أو الجانبية، يُعد واجبا ويُجبر جميع الملاك أو موكلين، أصحاب المشروع وكذا كل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

يُصادق على أشغال اتمام واجهة البنايات عن طريق التحصيل على شهادة إتمام أشغال الواجهات.

على الرغم من الإجراءات التشريعية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال ، لا تعادل شهادة إتمام الواجهات أو الغلاف الخارجي شهادة مطابقة ولا يُمكن أن تُسلّم على مراحل منجزة .
في هذه الحالة، تُحدد كيفيات تسليم شهادة إتمام الواجهات وفقا للفقرة 7 من هذه التعليمة.
لا تخضع البنيات العسكرية المنجزة من طرف أو لحساب وزارة الدفاع الوطني ، فيما يخص شروط انجازها او تهيئتها واستغلالها، لأحكام هذه التعليمة.

III. تصنيف البنايات المعنية

تُحصى و تصنف البنايات ذات أشغال الواجهات الرئيسية والجانبية غير المتممة أو في طور الاتمام والواقعة على مستوى مداخل المدينة ، التجمعات ، على مستوى المحاور الرئيسية أو على مستوى الفضاءات العمومية من طرف فرقة متعددة الكفاءات حسب طبيعة الأشغال المنتظرة قصد إتمام الغلاف الخارجي.

تُصنف البنايات إلى ثلاث أصناف، حيث يتم تحديد كل صنف حسب الأشغال المزمعة وضبط كيفيات وتدابير للحصول على شهادة إتمام الواجهات :

- أشغال تشطيب وطلاء الواجهات: (تلبيس، طلاء، أشغال الخشبية،...)؛
- أشغال تشطيب الواجهات: أشغال البناء وتشطيب الواجهات.
- أشغال الإنهاء أو/و تجميل لحين استئناف العمل الهيكلي للبناية(الهيكل، البلاط، ...).

IV. كيفيات المعالجة لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبنايات المحصاة

يخص اتمام أشغال الواجهات، في مفهوم هذه التعليمة كل من :

- البنايات غير المتممة والحاصلة على رخصة بناء (منتهية الصلاحية؛
- البنايات المزودة برخصة بناء والتي هي غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء الممنوحة؛
- البنايات المتممة أو غير المتممة المعنية بأحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي لم يحصل المالك عن رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الأشغال.

كل بناية منوهه عنها في اطار أحكام المادة 16 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المشار إليه أعلاه، لا تُعنى بأحكام هذه التعليمة، كما أنه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة.

إن أصحاب البنايات غير المتممة، المشار أعلاه، وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل، من واجبهم إتمام بناياتهم باحترام الشروط والآجال المحددة من طرف الفرقة المتعددة الكفاءات التي قامت بالمعاينة الميدانية.

يجب أن تتضمن معاينة أعوان للفرقة متعددة الكفاءات طبقا للملحقات المرفقة لهذه التعليمة الى ما يلي:

- اللقب واسم المالك أو الشخص الموكل؛
- مراجع رُخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، ان وجدت أو طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز؛
- طبيعة الأشغال لإتمام إنجاز الواجهات؛
- الطبيعة القانونية لوعاء البنايات المشيدة دون رُخصة بناء؛
- تاريخ الشروع في الأشغال وأجل إتمام الواجهة، يُحدد من طرف أعضاء الفرقة.

يجب أن يُحيل صاحب البناية أو الوكيل ملفا للفرقة المتعددة الكفاءات، وذلك عند استلام محضر معاينة عدم اتمام الواجهات، يتضمن ما يلي، حسب الحالة المحددة في المرفقات :

- طلب خطي مُوقّع من طرف المالك أو الوكيل، لبنايات من الصنف الثالث؛
- مخطط الواجهات للبنايات المتطلبة على التوالي أشغال اتمام الواجهات و/أو أشغال ذات الصلة بهيكل البلاطة وذلك بالنسبة للبنايات المصنفة في الصنف الثاني والثالث، في أجل 15 يوم على الأكثر؛
- وثيقة قانونية للملكية إذا وُجدت.

لاستئناف أشغال الصنف الثالث، يستلزم إدراج ملف الهندسة المدنية لإتمام البناية في شجملها، لاسيما الجزء الخاص بالهيكل.

إثر انتهاء الآجال المسموح بها من طرف الفرقة المتعددة الكفاءات، تُباشر هذه الأخيرة في معاينة ثانية لتحقيق ومراقبة اتمام أشغال الواجهات لتسليم إما الشهادة أو تحرير محضر ضبط ضد صاحب البناية غير المتمم.

بإمكان صاحب البناية الذي انهى الأشغال، الاستفادة من شهادة إتمام أشغال التهيئة الخارجية. يمكن أن تُسلم هذه الأخيرة لصاحب البناية الذي تحصل مسبقا على رخصة بناء و/أو قد قدم مسبقًا طلب الاستفادة من رخصة البناء أو رخصة إتمام الأشغال، على سبيل التسوية، طبقا للشروط والكيفيات المتضمنة بقانون 08-15 المشار إليه أعلاه.

يجب أن ينطلق صاحب البناية الذي لم يتمم الأشغال بعد المعاينة الثانية، الأشغال في ظرف أسبوع، وخلافا لذلك، تُطبق عليه عقوبات المنصوص في القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمعدل.

عند انقضاء أشغال التحقيق والرقابة لإتمام أشغال الواجهات ، تُسلم الشهادة المشار إليها أعلاه لصاحب الملكية أو الوكيل، في أجل 24لا يتعدى ساعة، وذلك لممارسة حقوقه من أجل إعداد او تجديد كل عقد إيجار للبناية وللتحصيل أو تجديد لكل سجل تجاري.

٧. الرقابة وكيفية تدخل الفرقة المتعددة الكفاءات

تشكل فرقة المتعددة الكفاءات لحصر و معاينة البنايات المصرح عنها واقعة بموقع ذو أولوية هذه التعليمة تتكون من مجموعة موظفين تابعة لمصالح التعمير الولائية، مصالح التعمير للبلدية، شرطة التعمير وحماية البيئة.

يجب أن تتكون الفرق، حسب ترتيب الإقليمي لكل بلدية وحظيرة البنايات المحصاة، على الأقل من:

- موظف تابع لمديرية التعمير للولاية مؤهل قانونيا تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ بـ 30 جانفي 2006، المشار إليه أعلاه؛
- موظف يُمثل المصالح المكلفة بالتعمير للبلدية مؤهلا قانونيا طبقًا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المشار إليه أعلاه؛
- موظف يُمثل شرطة التعمير وحماية البيئة.

يقود كل فرقة رئيسا مكلف ببرمجة وتنسيق الخرجات الميدانية. يُعين رئيس الفرقة من طرف الوالي ويخضع إلى رقابته، مع نظام المناوبة كل ستة أشهر بين الهيئات الثلاث المعنية.

تُكلف الفرق بعد تشكيلها بإحصاء وإعداد محضر معاينة لعدم إتمام أشغال الواجهة المشكلة للغلاف الخارجي للبناية، تحديد طبيعة الأشغال وكذا آجال إتمام إنجازها، وذلك حسب التصنيف المشار أعلاه.
علاوة على ذلك، يعتبر أعوان الفرقة مؤهلون لـ:

- المباشرة في إعداد محاضر معاينة عدم إتمام واجهات البناية طبقا للملحقات المرفقة لهذه التعليمة،
- استلام وتبادل الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية المتعلقة بالحالة؛
- المباشرة في معاينة المخلفات في حالة ما اذا لم يتم احترام الآجال المحددة وعدم انطلاق الأشغال المنصوص عليها في محضر المعاينة المعد وفقا للملحقات المشار اليها أعلاه؛
- المباشرة في معاينة إتمام الأشغال وإعداد شهادة إتمام أشغال الواجهات كما هي محددة في المادة 02 لهذه التعليمة.

يُكلف ممثل مصالح التعمير على مستوى الفرقة بمهمة إعداد محضر معاينة وكذا شهادة إتمام الأشغال عند الاقتضاء، وذلك عند المعاينة الأخيرة لإتمام الأشغال.

يجب أن يقوم الممثل للمصالح المكلفة بالتعمير للبلدية والمعين طبقا للقانون بإعلام المالك بإشعار المرور والنتائج المترتبة إثر معاينات الفرقة المتعددة الكفاءات لمعاينة إتمام الأشغال أومن ناحية اخرى لمعاينة المخالفة.

يجب أن يقوم ممثل شرطة التعمير وحماية البيئة بعرض محضر يقدم للمصالح المختصة لتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل.

تُنظم التحريات والرقابة وفقا للأولويات المحددة من طرف رئيس المجلس البلدي، تبعا للإحصاء المسبق والمصادق عليه من طرف الوالي المختص إقليميا.

لهذا الغرض، تُعد سجلات، سجل واحد لكل فرقة اذا اقتضى الأمر، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير المختص إقليميا، لمتابعة ومعاينة عدم إتمام أشغال الواجهات وانطلاق الأشغال بها.

تؤدي معاينة عدم إتمام أشغال الواجهة إلى إعداد محضر يقوم فيه أعوان الفرقة للمرور الأولي بسرد الحقائق الملاحظة وتقييم طبيعة الأشغال وكذا الآجال المحددة لإتمام الأشغال.

على الدولة والجماعات المحلية، توفير كل الوسائل لتسهيل مهمة الأعوان المؤهلين وحماية كرامتهم.

في إطار ممارسة مهامهم، يزود أعوان الفرقة المتعددة الكفاءات بتكليف مهني، يسلمه حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره، أثناء القيام بمهامهم. يسحب التكليف المهني في حالة التوقف المؤقت او الدائم للمهام و يرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة.

تحمى الدولة أعوان الفرقة المتعددة الكفاءات اثناء ممارسة مهمتهم، من كل اشكال الضغوط او التدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن ان تخل بنشاطاتهم او تسبب ضررا لنزاهتهم.

الأعوان المنصوص أعلاه ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء و اتهيئة او الهدم الخاصة بأزواجهم و والديهم وذريتهم و أفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الرابعة.

VI. العقوبات المترتبة على المالكين العصاة

في حالة ديمومة مظهر عدم الإتمام، تبقى العقوبات المذكورة في القانون 08-15، المشار إليها أعلاه، لا سيما المواد 78، 80 و 85 إلى 88 و 92، سارية المفعول.
علاوة على ذلك، يتعين استظهار شهادة إتمام أشغال ا للغلاف الخارجي عند اعداد او تجديد عقد إيجار و/أو سجل تجاري، سلمها تُسلم من طرف المصالح المختصة للوزارة المُكلفة بالتعمير.
يُمنح أجل سنة واحدة، في حالة تجديد عقد الإيجار و/أو السجل التجاري، على ان يتم بعد انقضاء هذه الأجل، تطبيق التدابير الجبائية القسرية على مداخيل الإيجار.

VII. متابعة العملية

يتم استحداث لدى الوالي المختص اقليميا، بطاقية إحصاء البنايات غير المتممة الواقعة على مستوى المواقع ذات الأولوية، أين تُسجل المحاضر المسلمة، حسب صنف البنايات الآجال الممنوحة، و التدابير المتخذة سواء منح شهادة أو فرض عقوبات الى غاية انتهاء العملية.

لهذا الصدد، تلتزم البلديات، الولايات وعند الاقتضاء السلطات المخولة، بموافاة كل من الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالتعمير بالمعلومات المذكورة أعلاه.

وزير السكن والعمران والمدينة
عبد المجيد تبون

وزير الداخلية والجماعات المحلية
نور الدين بدوي

وزير التجارة
بختي بلعايب

ملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن، العمران والمدينة

مذكرة وزارية رقم 206.... المؤرخة في 13 JUIN 2017.....

الموضوع : - تفعيل تطبيق التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016 المحددة لكيفيات معالجة أشغال استكمال الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الاستكمال.

تُترجم إرادة الدولة في وضع حد لمظاهر عدم استكمال البنايات الموجودة على المحاور الرئيسية، على مداخل المدن أو التجمعات السكنية والفضاءات العمومية المصنفة كمواقع ذات أولوية وفي ترقية إطار مبني جمالي ومهيأ صفة منسجمة ، من خلال وضع تشريعيا وتنظيميا يرتكز على تدابير وميكانيزمات المعالجة لاستكمال اشغال الغلاف الخارجي للبناية الشيء الذي يصبو في الوقت نفسه، إلى الصالح العام والخاص لأصحاب البنايات.

بالفعل، تم تبني تدابير تحفيزية وتسهيلات بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016 المحددة لكيفيات معالجة أشغال استكمال الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الاستكمال، لبلوغ هدف تحسين صورة مدننا وتعزيز فكرة أن جمال الإطار المبني من المصلحة العامة، وفي هذا الصدد، هو من الإجباري الحفاظ عليها وترقيتها.

بناءً على هذا القانون أو هذا المفهوم، فإن شروط إنجاز، تهيئة واستغلال البنايات يجب أن تستجيب لهذه المواصفة التي تصبح أكثر من إجبارية ولا مفر منها.

يجدر بالذكر أن أول نتائج لتطبيق هذه التعليمة الوزارية المشتركة لوحظ على مستوى بعض البلديات مما ساهم في استرجاع المدينة وإقليمها الصورة والحق الذي يعودان لها.

بالفعل، تبعا لانطلاق عملية تنفيذ التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016 المذكورة أعلاه، في بداية شهر ماي 2016، تبين أن هناك تغيير في سلوكيات أصحاب البنايات وانضمام من طرف المواطنين الذين تقربوا من الجماعات المحلية على المستوى المحلي للاستعلام وطلب " شهادة الاستكمال المذكورة" .

هذا الاهتمام من طرف المواطنين كان مؤطرًا بجدية من طرف السلطات على المستوى المحلي، لا سيما ببرمجة الخرجات الميدانية لكل طلب ادراج من المواطنين أو أصحاب البنايات الغير المستكملة الواقعة أو لا على المحور هيكلي.

تبقى الإجابة على الشكاوي أو المطالب المعبر عنها فرديا من طرف أصحاب البنايات الراغبين في مباشرة استكمال أشغال الغلاف الخارجي للبناية والانتفاع بالامتيازات والتسهيلات التي تُتحها شهادة استكمال الواجهة في انتظار مطابقتها أمرا في غاية الأهمية، حتى ولو أن الهدف المحدد في بداية انطلاق عملية تنفيذ التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016 المذكورة أعلاه يتمثل في معاينة البنايات الواقعة على طول المواقع المصنفة ذات أولوية.

1

على هذا النحو، تطبيقا لتعليمة السيد الوزير الأول رقم 445 / و أ / 2016 المؤرخة في 6 نوفمبر 2016، الرامية لتسهيل عمليات استئجار وتجديد عقود الإيجار للبنايات المعنية بعملية المطابقة، فإنه قد تم اعتماد تجديد، مؤقتا، تحرير لدى الموثق عمليات ايجار المحلات والسكنات لمختلف أصناف البنايات:

(1) المشيدة فوق أراض حائزة على عقود الملكية والتي تم إيداع الملفات الخاصة بها في إطار القانون 08-15،

(2) والتي غلافها الخارجي مكتمل و المثبتة بشهادة مسلمة من قبل أعوان الدولة للتعمير والجماعات المحلية وكذا محضرين قضائيين معنيين من طرف المواطنين المعنيين بالتسوية

(3) أو الحائزة على عقد الملكية أو الدفتر العقاري والذي يحدد بدقة مواصفات الملكية ، غير معنيين بعملية المطابقة.

في حين، فإن أصحاب البنايات التي لم تشهد إتمام غلافها الخارجي ولا تمتلك شهادة مطابقة أو إذا اقتضى الأمر شهادة إتمام الواجهات مسلمة من طرف مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، على الرغم من المعاينة الميدانية التي قامت بها هذه الأخيرة، يتعرضون للعقوبات المنصوص عليها بالتعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016، المذكورة سالفاً.

علاوة على ذلك، جدير بالذكر أن المصالح المكلفة بالسجل التجاري، ملزمة بفرض شهادة المطابقة أو إذا اقتضى الأمر شهادة استكمال أشغال الواجهات لكل إعداد سجل تجاري أو تجديده.

كما يتعين على الفرق المتعددة الكفاءات المشكلة لهذا الغرض مضاعفة الجهود والتصرف وفقا للأولويات المحددة من طرف الجماعات المحلية وذلك حسب التشكيلة الإقليمية لكل بلدية وحظيرة البنايات التي تم إحصاؤها.

يجب أن يكون تدخل كل عضو مطابقا لأحكام التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016 المشار إليها أعلاه، مع السهر بالخصوص على احترام البرمجة والتنسيق للخارجات الميدانية.

نذكر أيضا ،أن السلطات على المستوى المحلي، مدعوة إلى توفير ووضع الوسائل البشرية والمادية، لا سيما تعيين الأعوان المؤهلين التي تتطلبهم هذه العملية.

وفي الأخير، يجب على كل من السيدات والسادة المدراء المكلفون بالتعميرعلى مستوى الولاية الاهتمام اللازم لتنفيذ محتوى هذه التعليمة وإبلاغ بصفة منتظمة، السيد وزير السكن والعمران والمدينة بمدى تطبيقها.

وزير السكن والعمران والمدينة

بوسلطة شرفة

2

ملحق رقم 03

الجمهوريـــــة الجزائريـــــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــــة

البر واقية في:

ولاية: المديـــة
دائرة: البرواقية
بلدية: البرواقية

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

رقـــم: /2023

إن رئيس المجلس الشعبـي البلـدي لبلدية البرواقيـة.

نظـرا للطلـب الـذي تـم إيداعـه بتـاريخ: 29-11-2022.

من طـرف السيد (ة) :

الساكن (ة) بـ: بلدية البرواقية ولاية المدية.

بخصوص رخصة بناء: سكن فردي (ط+2) التجزئة التاسعة مجموعة ملكية قسم 111 بالبرواقية.

- بمقتضـــى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/ 06/ 2011 المتضمن قانون البلدية المعدل والمتمم بالأمر رقم 13/2.01 المؤرخ في 31-08-2021.
- بمقتضـــى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- و بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في:2004/08/14.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- و بمقتضى **القرار رقم:1146** المؤرخ في:**02 جويلية 2015** و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- بناءا على محضر تنصيب السيد: **الشريف قرشي** رئيس المجلس الشعبي البلدي و مجلسه بتاريخ: **2021/12/11.**
- بناءا على القرار رقم 58 المؤرخ في 24-01-2013 المتضمن استخلاف **السيد عبد الرزاق بوسهوة** نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي لرئيس المجلس الشعبي البلدي خلال عطلته المرضية ابتداءا من تاريخ 24-01-2023 .
- بناءا على رأي لجنة الشباك الوحيد: لبلدية البرواقية في جلسة: **22- 12-2022 .**

قـــرر ما يـــأتـــي

المادة الأولى يرخص بالبناء: سكن فردي (ط+2) التجزئة التاسعة مجموعة ملكية قسم 111 بالبرواقية.

المادة 02: يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية: **01/ احترام حقوق الغير. 02/ احترام كل المخططات المصادق عليها 03/ احترام قواعد التعمير و البناء. 04/ عملية الربط للمشروع بشبكتي الماء و. التطهير على عاتق المعني. 05/ تجديد رخصة البناء- يكون بالمطابقة الكلية للمخططات المصادق عليها 06/ عند الانتهاء من أشغال البناء يجب التقرب للمصالح المعنية لطلب شهادة المطابقة 07/ احترام المسافة القانونية لشبكة الكهرباء و شبكة الغاز بـ 03 م. 08/ احترام المخططات للهندسة المدنية حسب مخططات الهندسة المعمارية المصادق عليها .**

المادة 03: مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها هي: **ثـــلاث ســـنـــوات.**

المادة 04: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحدد أعلاه.

المادة 05: تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني ، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة وشهر واحد.

المادة 06: يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير و مواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة07: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 08: يقوم المتقدمون بالطلب و المالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون و المشرفون على الانجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحميل كل الأخطار.

المادة 09: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10: يجب أن تسلم نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

بناءا على رأي لجنة الشباك الوحيد

رقم السند: 660
بتاريـخ: 2023/05/04
مبلـغ حقوق السحب: 16.830.00 دج

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 04

الجمهوريـــــــه الجزائريـــــــــه الديمقراطيـــــه الشعبيـــــــــه

البرواقية في:

ولاية: المديـــة
دائرة: البرواقية
بلدية: البرواقية
المصلحة:التقنيـــة

قرار يتضمن رخصة تجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

رقـــم: /2022

المجلس الشعبي البلدي لبلدية البرواقية ولاية المدية

إن رئيس المجلس الشعبـي البلـدي لبلدية: البرواقيـة.
نظرا للطلب الـذي تم إيداعـه بتـاريخ: 16-10-2022 .

من طـرف السيد(ة):

الساكن (ة) بـ: البرواقية.

بخصوص أشغال : **تجزئة 02 حصص بجنان طوبال مجموعة ملكية من القسم 121 بالبرواقية.**

- بمقتضـــى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتضمن قانون البلدية المعدل والمتمم بالأمر رقم 13/21 المؤرخ في 31-08-2021.
- بمقتضـــى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- و بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في:2004/08/14.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- و بمقتضى **القرار رقم:1146** المؤرخ في:**02 جويلية 2015** و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- بناءا على محضر تنصيب السيد: **الشريف قرشي** رئيس المجلس الشعبي البلدي و مجلسه بتاريخ: **2021/12/11.**
- بناءا على القرار رقم 362 المؤرخ في 26-10-2022 المتضمن استخلاف **السيد عبد الرزاق بوسهوة** نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي لرئيس المجلس الشعبي البلدي خلال عطلته المرضية الممتدة من تاريخ 31-10-2022 الى غاية 23-01-2023
- بناءا على محضر جلسة الشباك الوحيد: لبلدية البرواقية بتاريخ: **01- 09-2022 .**
- **بناءا على رأي الموافقة لفرع التعمير الهندسة المعمارية والبناء بالبرواقية بتاريخ:11-07-2022 تحت رقم: 104 / ف ت ب/ 2022.**
- **بناءا على رأي الموافقة لفرع الموارد المائية بالبرواقية بتاريخ: 26-07-2022 رقم : 429/ف م م ب/2022.**
- **بناءا على رأي الموافقة للديوان الوطني للتطهير بالبرواقية بتاريخ: 31-07-2022 رقم : 145 /2022.**
- **ناءا على رأي الموافقة للأشغال العمومية بالبرواقية بتاريخ: 10- 11-2022 رقم: 535/ ف أ ع/ 2022.**
- **بناءا على رأي الموافقة للمصلحة التقنية للكهرباء و الغاز تحت الرقم: 2022/216 بتاريخ: 31-07-2022.**
- **بناءا على رأي الموافقة للمحافظة العقارية بالبرواقية بتاريخ:1675/ م ع ب/2022 بتاريخ:28-08-2022.**
- **بناءا على رأي الموافقة لمفتشية أملاك الدولة بالبرواقية بتاريخ: 24-07-2022 رقم 2022/1516.**
- **بناءا على رأي الموافقة لاتصالات الجزائر بالبرواقية بتاريخ: 09-08-2022 رقم : 2022/33.**
- **بناءا على رأي الموافقة للجزائرية للمياه بالبرواقية بتاريخ: 26-07-2022 رقم :460 /2022.**
- **بناءا على رأي الموافقة للحماية المدنية بالمدية بتاريخ: 10-11-2022 رقم :9197 /2022.**

يقـرر ما يـأتـي

المادة الأولى: تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، و يخضع ذلك للتحفظات الآتية:
مديرية الحماية المدنية:* الامتثال للتوصيات الامنية .* علو البنايات يجب أن لا يتجاوز (ط+2) كون القطعتين تطلان على طريق مسدود
مقاطعة سونلغاز : احترام الارتفاق الأمني لشبكة الغاز.- ضمان ربط التجزئة بشبكة الكهرباء على عاتق صاحب التجزئة.
المادة 02: تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة:02 حصص، مساحة القطع: 496.16 م2 من المساحة الكلية: 532.00 م2
المادة 03: إن مدة صلاحية رخصة التجزئة ابتداء من تاريخ تبليغها هي: 03 سنوات.
المادة 04: تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث سنوات (3) ابتداء من تاريخ تبليغ القرار.
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد أجال انجاز الأشغال و بعد تقيم و تقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة إلا أنه في حالة ما إذا تم الترخيص بانجاز الأشغال في مراحل ، فان الأجال المحدد و المقررة لانجازها في الفقرة أعلاه تطبق على أشغال مختلف المراحل.
المادة 05: في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.
المادة 06: عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال و إتمامها.
المادة07: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.
المادة 08: يقوم المتقدمون بالطلب بانجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار.
المادة 09: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
المادة 10: تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض على نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

رقم السند: 1961
بتاريـخ: 2022/11/20
المبلـغ: 3.000.00 دج

ملحق رقم 05

الجمهوريـــــة الجزائريـــــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــــة

البرواقية في:

ولاية: المديـــة
دائرة: البرواقية
بلدية: البرواقية
المصلحة:التقنيـــة

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

رقـــم: /2023

المجلس الشعبي البلدي لبلدية البرواقية
ولاية المدية

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: **10 - 05 – 2023 .**

من طرف السيد: .

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطع الأرضية الواقعة بـ: عين عمران مجموعة ملكية 225 من القسم 24 بالبرواقية.

- بمقتضـــى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتضمن قانون البلدية المعدل والمتمم بالأمر رقم 13/21 المؤرخ في 31-08-202.
- بمقتضـــى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- و بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في:2004/08/14.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- و بمقتضى **القرار رقم:1146** المؤرخ في:**02 جويلية 2015** و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- بناءا على محضر تنصيب السيد: **شريف قرشي** رئيس المجلس الشعبي البلدي و مجلسه بتاريخ: **2021/12/11.**
- بناءا على القرار رقم 58 المؤرخ في 24-01-2013 المتضمن استخلاف **السيد عبد الرزاق بوسهوة** نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي لرئيس المجلس الشعبي البلدي خلال عطلته المرضية ابتداءا من تاريخ 24-01-2023 .
- بناءا على البطاقة التقنية لدراسة ملف شهادة التعمير لمكتب الشباك الوحيد للمرسوم التنفيذي (15/19) بـ: بلدية البرواقية

يقـرر ما يـأتـي

المادة الأولى: تسلم **شهادة التعمير** طبقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه في 22 أفريل 2009 تحت الرقم 471 .

المادة 02: يجب احترام المواصفات العمرانية لمخطط شغل الاراضي رقم : (AU1) حسب الموقع للقطعة الارضية المحددة من طرف مكتب الدراسات فرحات مهدى :

معامل شغل الاراضي (cos): 2.4 الى 2.6.

معامل احتلال الارض (ces) : 50% الى 70% من المساحة الكلية للقطعة.

المواصفات الاخرى: القطعة 255 من القسم 24 ذات مساحة 28.384.00 م2 متواجدة بمنطقة داخل المحيط العمراني ، وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية البرواقية المصادق عليه في 22أفريل 2009 تحت الرقم 471

حيث يسمح في تنظيمه :

** البنايات المخصصة للسكن الفردي، الجماعي و النصف جماعي.**
** البنايات المخصصة للمرافق و الخدمات.**
** المنشآت القاعدية الضرورية المبرمجة على المدى القصير.**
** حدد الارتفاع الأقصى للبنايات المخصصة للسكن الفردي و النصف جماعي بـ: (ط+2).**
** حدد الارتفاع الأقصى للبنايات المخصصة للسكن الجماعي بـ: (ط+5).**
** حدد الارتفاع الأقصى للبنايات المخصصة للمرافق العمومية بـ: (ط+4).**

المادة 03: ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

رقم السند:744
بتاريـخ: 2022/05/17
المبلـغ: 3.000.00 دج

ملحق رقم 06

الجمهوريـــــة الجزائريـــــــة الديمقراطيـــة الشعبيـــــة

البرواقية في: -

ولاية: المديـــة
دائرة: البرواقية
بلدية: البرواقية
المصلحة:التقنيـــة

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

رقـم: /2021

المجلس الشعبي البلدي لبلدية البرواقية
ولاية المدية

إن رئيس المجلس الشعبـي البلـدي لبلدية البرواقيـة.

نظـرا للطلـب الـذي تـم إيداعـه بتـاريخ: **01-08-2019.**

من طـرف السيد:

بخصوص أشغال مطابقة :

- بمقتضـــى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتضمن قانون البلدية المتمم.
- بمقتضـــى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- و بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في:2004/08/14.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- و بمقتضى **القرار رقم:1146** المؤرخ في:**02 جويلية 2015** و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- بناءا على محضر تنصيب السيد: العربي عبد القادر رئيس المجلس الشعبي البلدي و مجلسه بتاريخ: **2017/12/05.**
- **و بمقتضى قرار رخصة اتمام بناية على سبيل التسوية بتاريخ: 12-09-2017 تحت الرقم: 2017/51.**
- **وبمقتضى محضر المعاينة الميدانية للبناية الذي تم إعداده بتاريخ: 06-01-2021.**

يقـــرر ما يـأتـــي

المادة الأولى: تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للمشروع:المطابقة لهاته المخططات و المصادق عليها بتاريخ:12-09-2017.

المادة 02: تتكون البناية التي تمت مراقبتها من ثلاث مستويات و الذي تتمثل في ما يأتي:

01/ المستوى الأول: والذي يمثل الطابق الأرضي.

02/ المستوى الثاني: والذي يمثل الطابق الأول.

03/ المستوى الثالث: والذي يمثل الطابق الثاني.

بناءا على رأي لجنة المطابقة

رقم السند: 211
بتاريـخ: 2021/01/28
المبلـغ: 12.600.00 دج

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 07

الجمهوريـــــــه الجزائريـــــــــه الديمقراطيـــــه الشعبيـــــــــه

البرواقية في:

ولاية: المديـــة
دائرة: البرواقية
بلدية: البرواقية
المصلحة:التقنيـة

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

رقـم: /2023

المجلس الشعبي البلدي لبلدية البرواقية ولاية المدية

إن رئيس المجلس الشعبـي البلـدي لبلدية: البرواقيـة.

نظرا للطلب الـذي تم إيداعـه بتـاريخ: 26 – 12- 2022.

من طـرف السيد :

الساكن (ة) بـ: **بالبرواقية.**

بخصوص أشغال : **هدم بناية (ط+0) حي 483 ملكية قسم 100 لبلدية البرواقية .**

- بمقتضـــى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 06/22/ 2011 المتضمن قانون البلدية المعدل والمتمم بالأمر رقم 13/2.01 المؤرخ في 31-08-2021.
- بمقتضـــى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- و بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في:2004/08/14.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- و بمقتضى **القرار رقم:1146** المؤرخ في:**02 جويلية 2015** و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- بناءا على محضر تنصيب السيد: **الشريف قرشي** رئيس المجلس الشعبي البلدي و مجلسه بتاريخ: **2021/12/11.**
- بناءا على القرار رقم 58 المؤرخ في 24-01-2013 المتضمن استخلاف **السيد عبد الرزاق بوسهوة** نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي لرئيس المجلس الشعبي البلدي خلال عطلته المرضية ابتداء من تاريخ 24-01-2023 .
- بناءا على محضر جلسة الشباك الوحيد: لبلدية البرواقية بتاريخ: **11-01-2023.**

قـرر ما يـأتـي

المادة الأولى: يتم تسلم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار،و يخضع ذلك للتحفظات الآتية: 1- عملية الهدم يجب أن تتم بعملية النقر و بطرق يدوية من اجل حماية البنايات المجاورة. 2- يجب احترام ملكية الغير .3- يجب نقل الفضلات الناتجة عن عملية الهدم إلى المكان المناسب .4 – عملية الهدم يجب أن تتم بطريقة يدوية دون استعمال آلات ميكانيكية وهذا للحفاظ على ملكية الجوار. 5-يجب تحديد المنطقة بسياج واق، مع وضع إشارة استدلالية تعلم المارة على أن هناك أشغال جارية يجب التمهل والانتباه في السير. 6-الحرص على إبقاء المسالك الميكانيكية المجاورة للبناية المراد هدمها فارغة من بقايا الهدم والأجهزة المستعملة تحسبا لأي طارئ.7- عدم السماح بتوقيف السيارات بمحاذاة الورشة حتى لا تعرقل حسن سير العملية. 8- **شريطة** عدم ردم بالوعات الأمطار المتواجدة أمام مسكنها بمخلفات الهدم.9- الاتصال باتصالات الجزائر أثناء القيام بعملية الهدم.10- احترام كل ادوات التعمير و البناء للمنطقة بعد القيام بعملية الهدم.

المادة 02: تصبح رخصة الهدم منقضية:
- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 03: لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 04: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 05: يقوم المتقدمون بالطلب بانجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار.

المادة 06: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

رقم السند: 611
بتاريـخ: 2023/04/30
المبلـغ: 51.825.00 دج

ملحق رقم 08

الجمهوريـــــة الجزائريـــــــة الديمقراطيـــة الشعبيـــــــة

البرواقية في:

ولاية: المديـــة
دائرة: البرواقية
بلدية: البرواقية
المصلحة:التقنيـــة

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

رقـــم: /2021

المجلس الشعبي البلدي لبلدية البرواقية
ولاية المدية

إن رئيس المجلس الشعبـي البلـدي لبلدية: البرواقيـة.
نظـرا للطلـب الـذي تـم إيداعـه بتـاريخ: 19-05-2021 .
من طـرف السيد(ة) :
الساكن (ة) بـ: بالبرواقية.
بخصوص أشغال : تقسيم ملكية عقارية بـ: حي الشرفة من القسمة القضائية بالبرواقية.

- بمقتضـــى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتضمن قانون البلدية المتمم.
- بمقتضـــى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 199/11/18 0 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- و بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في:2004/08/14.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- و بمقتضى **القرار رقم:1146** المؤرخ في:**02 جويلية 2015** و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
- بناءا على محضر تنصيب السيد: **العربي عبد القادر** رئيس المجلس الشعبي البلدي و مجلسه بتاريخ: **2017/12/05.**
- بناءا على محضر جلسة الشباك الوحيد: لبلدية البرواقية بتاريخ: **09-06-2021.**
- بناءا على رأي الموافقة لفرع التعمير الهندسة المعمارية و البناء بالبرواقية تحت الرقم: 120 /ف ت ب/2021 بتاريخ:2021/08/30.
- بناءا على رأي الموافقة لفرع الموارد المائية بالبرواقية تحت الرقم: 348/ ف م م ب/2021 بتاريخ:2021/06/09.
- بناءا على رأي الموافقة للمصلحة التقنية للكهرباء و الغاز بالبرواقية تحت الرقم: 2021/103 بتاريخ:2021/06/23.
- بناءا على رأي الموافقة لفرع الأشغال العمومية بالبرواقية تحت الرقم: 267/ م أ ع/ ف ب/2021 بتاريخ: 06-06-2021.
- بناءا على رأي الموافقة لاتصالات الجزائر بالبرواقية بتاريخ: 09-06-2021 رقم: 2021/34.
- بناءا على رأي الموافقة لأملاك الدولة بالبرواقية بتاريخ: 17-06-2021 رقم: 2021/1817.
- بناءا على رأي الموافقة للمحافظة العقارية بالبرواقية بتاريخ: 17-06-2021 تحت الرقم: 1277/م ح م/2021.

يقـرر ما يـأتـي

المادة الأولى: يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية:
* يجب ربط القطع المقسمة الموجودة داخل المحيط العمراني بمختلف الشبكات الضرورية .
المادة 02: تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم **04 قطع: الحصة 19- أ: بمساحة: 870.00 م2، و الحصة 19- ب: بمساحة 250.00 م2. و الحصة 19- ج: بمساحة 180.00 م2. و الحصة 19- د: بمساحة 135.00 م2.**
المادة 03: إن مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

رقم السند: 1857
بتاريـخ: 2021/09/20
المبلـغ: 3.000.00 دج

ملحق رقم 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الوزير الأول

27 ماي 2018

تعليمة رقم 003 تعدل وتتمم التعليمتين رقمي 01 و 02 المتعلقتين باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية.

يشكل الحفاظ على الأراضي الفلاحية انشغالا وطنيا اساسيا، علاوة عن كونه مؤطرا تأطير صارما بموجب القانون.

وهكذا، فإن المادة 36 من القانون رقم 90 . 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، تنص خصوصا على «أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير..»، فضلا عن ذلك، تنص المادة 15 من القانون رقم 08 . 16 المؤرخ في 3 أوت 2008، والمتضمن التوجيه الفلاحي على مايلي: «دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 90.25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور أعلاه، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء».

ومع ذلك، كان على البلاد بالتأكيد خلال السنوات الأخيرة، أن تتدارك التأخر المسجل في المنشآت القاعدية والإنجازات الاجتماعية، الثقافية، المولدة لبرامج مكثفة للإنجازات في جميع الميادين، الأمر الذي اقتضى نتيجة لذلك لجوء كبيرا إلى تعبئة الأوعية العقارية، بما في ذلك الفلاحية.

ومن أجل احتواء الاحتياجات القصوى إلى الأراضي الفلاحية، بادرت الحكومة إلى إصدار تعليمتين متتاليتين من الوزير الأول.

وقد تعلق الأمر في البداية بتعليمة الوزير الأول رقم 01 المؤرخة في 19 أفريل 2010، والمتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، مع الإشارة إلى أن هذه التعليمة قد أسست جهازا لمراقبة اللجوء إلى الأراضي الفلاحية؛ يتمثل تحديدا في:

. أ. لجنة تقنية قطاعية مشتركة على مستوى الولاية، يسيرها ممثل الوزارة المكلفة بالفلاحة والتي تتنقل إلى الميدان لتقييم مدى قابلية طلب الإقتطاع مقارنة بطبيعة الأرض الفلاحية المستهدفة.

. ب. ولجنة وزارية مشتركة يترأسها الوزير الأول وتعرض عليها تقارير وتوصيات اللجان التقنية الولائية المتعلقة بمشاريع اقتطاع الأراضي الفلاحية. وتتجسد قرارات هذه اللجنة الوزارية المشتركة في مجال اقتطاع الأراضي الفلاحية بموجب مرسوم يتخذ

أما التعليمة رقم 02 التي كرست هي الأخرى لاقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل تلبية الإحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية، فقد أصدرها الوزير الأول بتاريخ 12 ماي 2013.

وإذ تذكر هذه التعليمة بالجهاز المعمول به أصلا، فقد حددت أيضا كهدف لها، تحفيف الإجراءات المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية مع الإشارة خصوصا، إلى: (i) أن الولاة يمكنهم، من أجل إنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة، أن يحوزا على سبيل الاستثناء، الأراضي الفلاحية التي يتعين أن تستعمل كأوعية عقارية؛ (ii)، وأن إلغاء تصنيف الأراضي الموجهة لهذه المشاريع ذات الضرورة الملحة، يتم الفصل فيه بقرار من والي الولاية قبل تكريسه لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي؛ (iii) وأن حيازة الأراضي المعنية تتم حال إعداد قرار إلغاء التصنيف وقرار التعويض.

غير أنه رغم البنود الأخرى لحماية الأراضي الفلاحية المؤكدة بوضوح بموجب التعليمتين رقمي 01 و 02، سالفتي الذكر، فقد سجلت تجاوزات في الميدان.

ولا أدل على ذلك، من أن مستثمرات فلاحية قيد النشاط قد كانت محل اقتطاعات بغير وجه حق، وحتى اللجوء إلى تسخير القوة العمومية لحيازتها.

كما لوحظ تضاعف اقتطاعات الأراضي الفلاحية وحيازتها بقرارات إدارية محلية، ثم الشروع في أشغال إنجاز منشآت عمومية، حتى قبل أن تفصل اللجنة الوزارية المشتركة في هذه الملفات والأكثر من ذلك دون أن يتخذ مجلس الوزراء مراسيم تجسد هذه الإجراءات.

وبالتالي، فإنه لا بد من تقويم هذا الوضع على نحو يفرض احترام الأحكام ذات الصلة للقانونين رقم 90 .25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، ورقم 08 .16 المؤرخ في 3 أوت 2008، وكذا من أجل الحفاظ الصارم على الأراضي الفلاحية.

وبهذا الشأن، يشرفني أن أوافيكم بالترتيبات الآتية التي تأتي لتعديل وإتمام تعليمتي الوزير الأول رقمي 01 و 02 سالفتي الذكر:

أولا: يحظر في كل الظروف، اللجوء إلى إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة.

ثانيا: كما يحظر من الآن فصاعدا، إلغاء تصنيف أراضي المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية.

وكل قرار مخالف استثنائي قد يستهدف أراضي هذه المستثمرات الفلاحية، يجب أن تتم الموافقة عليه مسبقا على مستوى اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة بملف الأراضي الفلاحية، التي تفصل في الأمر بناء على تقرير بعثة قطاعية مشتركة للتقييم تحت إشراف الوزير المكلف بالفلاحة أو ممثله المعين قانونا.

ثالثا: كل عملية اقتطاع أراضي فلاحية من الأملاك الخاصة للدولة غير تابعة لمستثمرات فلاحية فردية أو جماعية، وغير تابعة أيضا لصنف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة، سيتم الشروع فيها من خلال التنقل الميداني للجنة ولائية قطاعية مشتركة يترأسها، شخصيا، والي الولاية المختص إقليميا، مرفوقا بممثلي الإدارات المعنية ومنها مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة. ويتعين أن تعد هذه اللجنة تقريرا مفصلا حول نوعية الأرض الفلاحية المزارة، على أن يتم التوقيع على هذا التقرير من قبل والي الولاية الذي يلزم مسؤوليته في هذا المجال بالنظر إلى القانون.

3

رابعا: يعرض طلب اقتطاع الأرض الفلاحية المشار إليها في النقطة (الثالثة) أعلاه، والتقرير الذي يخصها، على اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة باقتطاع الأراضي الفلاحية، التي تتداول بشأنه وتفصل فيه.

وعندما تفصل اللجنة الوزارية المشتركة بالإيجاب، لن تصبح مداولتها تنفيذية إلا عندما يتخذ المرسوم ذو الصلة في مجلس الوزراء.

خامسا: لا يمكن، عند الإقتضاء، تجسيد اللجوء إلى التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم، إلا عندما يصبح المرسوم المتضمن اقتطاع الأرض الفلاحية المعنية، مجسدا.

سادسا: يحظر كل إجراء آخر لاقتطاع الأراضي الفلاحية بموجب قرار والي الولاية.

وانطلاقا مما تقدم، يجب أن تأخذ إقامة المنشآت العمومية في الحسبان مستقبلا، الضرورة الملحة لحماية الأراضي الفلاحية التي هي أصلا نادرة زيادة على أنها تأثرت بشدة من برامج الإنجازات العمومية في هذه السنوات الأخيرة.

كما يجب أن يتقبل أصحاب المشاريع المسؤولون عن البرامج العمومية، إقامتها حيث يتوفر الوعاء في ظل احترام المعايير التي تم التذكير بها وضبطها أعلاه. علاوة على ذلك، ينبغي مستقبلا تفضيل البناء العلوي من أجل تقليص المساحات المطلوبة.

وأخيرا، أؤكد بإلحاح لدى السيدات والسادة أعضاء الحكومة وكذا لدى السيدات والسادة الولاة، على ضرورة التقيد بمضمون هذه التعليمة التي تنبع من القانون ومن توجيهات السيد رئيس الجمهورية.

الوزير الأول

أحمد أويحيى

نسخة إلى:

. السيد رئيس الجمهورية: على سبيل عرض حال.

. السيدات والسادة أعضاء الحكومة: على سبيل الاختصاص.

. السيد الوزير، الأمين العام للحكومة: على سبيل الاختصاص.

. السيدات والسادة الولاة: على سبيل الاختصاص.

قائمة المصادر المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا المصادر والمراجع باللغة العربية

المصادر

-01 **القرآن الكريم برواية ورش عن نافع**

-02 **النصوص التشريعية**

أ-الدستور:

1المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتضمن إصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج.ر عدد 82 المؤرخة في 30-ديسمبر 2020.

ب –القوانين

02الامر رقم75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1957، المتضمن القانون المدني: ج رعدد 78 المؤرخة، في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم

01القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 /02 / 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء، ج.ر.عدد06 لسنة 1982

01 الامر رقم 85-01المؤرخ في 15 غشت 1985 المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج ر ،عدد 34 لسنة 1985 .

03القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، المؤرخ في 27 جانفي 1987 ج.ر عدد 1 لسنة1987

04القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج .ر عدد05 المؤرخة في 18يناير 1987.

05قانون رقم 89-28 المؤرخ في 31ديسمبر1989 المتعلق بالاجتماعات والمظاهرات العمومية ج.ر عدد 163 لسنة1989

06القانون رقم 25/90 المؤرخ في 2004/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990 .

07القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر عدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم،

08القانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج .ر عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990 ،المعدل والمتمم، بالقانون رقم 08-14 ،مؤرخ في 20 جويلية 2008 ،ج.ر عدد 44 ،الصادرة في 03 أوت 2008

09القانون رقم 98-04، مؤرخ في 15 جوان 1998 ،يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر عدد 44 ،الصادرة في 17 جوان 1998 .

10القانون رقم 01-19، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها ج.ر عدد 77 ،الصادرة في 15 ديسمبر 2001

11القانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.رعدد10 مؤرخة في 12 فبراير 2002

12القانون رقم 03-03 ،مؤرخ في 17 فبراير 2003 ،يتعلق بمناطق التوسع السياحي :ج.ر عدد11 المؤرخة في 19فبراير 2003

13القانون رقم 03-01 ،مؤرخ في 17 فبراير 2003 ،يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر عدد 1 ،الصادرة في 19 فبراير 2003

14بموجب قانون 05/04 المؤرخ في2004/08/14المؤرخ في 14 /08/ 2004 المتعلق بقانون التوجيه -2004 ج.ر العدد 51 لسنة 2004 .

15 القانون رقم 07-06المؤرخ في 13ماي 2007، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها، ج.ر.عدد31 المؤرخة في 13 ماي 2007

16القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد لقواعد نشاط التَّرقية العقارية، ج.ر عدد. 14 المؤرخة في 06 مارس 2011

18قانون الصحة 18-11 المؤرخ في 02يوليو 2018 المتعلق بالصحة، ج.ر عدد46 المؤرخة في 29 يوليو 2018 المعدل والمتمم، بالأمر رقم 20-02 ،مؤرخ في 30 أوت 2020 ،الجريدة الرسمية عدد 50 ،الصادرة في 30 أوت 2020

ج- المراسيم

02المرسوم رقم85-211 المؤرخ في 13 غشت 1985 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي المخصصة للبناء، المرسوم رقم 85 - 212المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج ر، عدد34 لسنة1985

-03المرسوم التنفيذي175/91 المؤرخ في 199/05/28المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر، عدد 26 ، لسنة 1991

04المرسوم التنفيذي رقم 177/91مؤرخ في 28 ماي 199 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة – والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج.رعدد 26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم317/05 المؤرخ في 10سبتمبر 2005 ،ج ر عدد62 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم148/12 المؤرخ في 28 مارس 2012 ج ر عدد 19.

05 المرسوم التنفيذي رقم 178/91مؤرخ في 28 ماي 1991المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلق بها، ج ر عدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم 318/05 المؤرخ في 10سبتمبر 2005 ، ج ر، عدد 62، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12المؤرخ في 04أبريل 2012 ، ج ر، عدد 21.

06 المرسوم التنفيذي رقم 03-324 ،مؤرخ في 05 أكتوبر 2006 ،يتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية عدد 60 ،الصادرة في 08 أكتوبر 2003 ،المعدل والمتمم،بالمرسوم التنفيذي رقم 11-01 ،مؤرخ في 05 يناير 2011 ،الجريدة الرسمية عدد 01 ،الصادرة في 09 يناير 2011

08المرسوم التنفيذي رقم 06-02، مؤرخ في 07 يناير 2006، يضبط القيم القصوى ومستويات الإنذار وأهداف نوعية في حالة تلوث جوي، ج.ر، عدد 01، الصادرة في 08 يناير 2006

09 المرسوم التنفيذي رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، ج ر عدد 44 المؤرخة في 3غشت 2008.

10 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يوليو 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسلي الامر رقم75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1957، المتضمن القانون المدني: ج رعدد 78 المؤرخة، في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، ج ر عدد 07 المؤرخة في 12 فبراير 2008

11 .القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 ،يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن ريفي ، ج ر،عدد 32نصادرة في 23 جوان 2013.

12 تعليمة وزارية مشتركة رقم 02 ،مؤرخ في 21فبراير 2016 ،تحدد كيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، صادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية،

المراجع

-01 الكتب

أ - الكتب العامة:

01آل حكيم عمر إسماعيل، دور الجمعيات والتنظيمات المدنية في خدمة الأمن العام والسلم الاجتماعي على نظام الحسبة في الإسلام، الطبعة الأولى، دار نزهة الألباب، غرداية، الجزائر، 2008.

02زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة 2006.

03سيجريد هونكة، شمس الله تشرق على الغرب، فضل العرب على أوروبا ،ترجمه وحققه وعلق عليه فؤاد حسنين علي ط1، دار العالم العربي ،مدينة النصر القاهرة سنة2008.

04عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 01 ،الطبعة 03 ،نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000 ،الصفحة 435عدد 10 ،الصادرة في 12 فبراير 2002.

05عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، الطبعة 15 ،2017.

-06مخلوف وجردة ، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2019-2020.

ب - الكتب المتخصصة:

-01الزنكة عدنان ، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت.

-02زنكنة، إسماعيل نجم الدين القانون الإداري البيئي-دراسة تحليلية مقارنة-ط1، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان 2012.

-03 صافية إيقلولي أولد رابح قانون العمران في الجزائر اهداف حضرية ووسائل قانونية ،دار ،هومة الجزائر ، سنة ،2014.

-04عبد الفتاح خالد ، التعليق على قانون المباني، د ط، دار الكتب القانونية، مصر، 2007.

05 عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، طبعة 2005.

-06عيد محمد مناحي المنوخ العازمي، الحماية الإدارية للبيئة، ط ب، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر ، سنة 2009.

07 مرسي حسام ، سلطة الإدارة في مجال الضبط الإداري ،د راسة مقارنة في القانون الوضعي والفقه الإسلامي ، الطبعة 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2011.

08الطبعة 01 ،أبريل 2013 .

09مهزول عيسى ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، دار جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ،ط2014،1لبنان،2011.

10نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010 .

03-الرسائل العلمية

أ-أطروحة دكتوراه:

1-بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2009 .

02-باي يزيد عربي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة-،سنة 2014 -2015.

03-بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

04-تواتي سهيلة، الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناءا على التصاميم أطروحة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس 2020-2021.

05-تونسي صبرينة ، النظام العام للعمران في الجزائر ، أطروحة دكتوراه علوم القانون العام تخصص قانون البيئة والعمران ، كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة الجزائر 2018-2019

06-جلطي أعمر، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة دكتواره، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016/2015.

07-حسام الدين محمد مرسي مرعي، السلطة التقديرية في مجال الضبط الإداري في الظروف العادية،(دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقه الإسلامي) أطروحة دكتوراه في الحقوق ،جامعة الإسكندرية ،مصر سنة2009.

08-د ريسي ميلود: النظام العام العمراني في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ،جامعة ابن خلدون –تيارت- 2020-2021

09-عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

10-عطاب يونس ،دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني أطروحة الدكتوراه. كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة أحمد دراية-أدرار-سنة 2020 -2021

11-بن عمارة محمد، النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام، جامعة ابن خلدون، تيارت الجزائر كلية الحقوق والعلوم السياسية سنة2020-2021.

12-لعيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد الحميد بن بأديس، مستغانم،2018-2019.

13-محمد محمد مصطفى الوكيل ، حالة الطوارئ وسلطات الضبط الإداري –دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، جامعة عين شمس، مصر.

14-هواري نجوى، القسمة الحضرية للأملاك الخاصة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 1، 2017/2016.

ب - رسائل ماجستير

01-ازردين نصيرة، النظام القانوني لبناء السكن، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، 2001.

02-ديرم عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، المركز الجامعي سوق أهراس، 2008

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

04-شمام فتيحة، قانون المدينة في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، ، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب ، البليدة 2012.

05-لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة2011-2012.

06-محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية2001-2002

07-منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة،2001.

08-ويس فتحي المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار، مذكرة ماجستير جامعة البليدة السنة الجامعية . 2005/2004 .

ج- مذكرة ماستر

01-طايبي حسيبة ، السياسة العمرانية بين التهيئة والترقية العقارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق ، جامعة زيان عاشور الجلفة، سنة2014-2015.

02-نايلي عيدة، المخططات العمرانية في التشريع الجزائري (دراسة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي)، مذكرة ماستر، جامعة أم الواقي 2019-2020.

03- المقالات

01 - مريم عثمانية، (الرونق الجمالي للمدينة)، مجلة العلوم الإنسانية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، ص ص33-37 ،العدد 06 ديسمبر 2016

02-جيدل كريمة ، (قراءة تحليلية في شروط الالتحاق بمهنة المرقي العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي 19-243)،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية –المجلد07 ص ص537-550- العدد 02 ،ديسمبر 2022

03-بن عمارة محمد، (الأساس الاجتماعي والقانوني لفكرة النظام العام العمراني)، مجلة المعيار، جامعة ابن خلدون، تيارت الجزائر ص568-584، العدد58، مجلد 25 سنة 2021.

04-بن عمارة محمد، دريسي ميلود، (التلوث البصري في المحيط الحضري ، مظهر تشوه واجهات المباني) ،مجلة تشريعات التعمير والبناء،جامعة تيارت،ص ص235-252، العدد04 ،سنة2017.

05-أبرباش زهرة ، (مراحل تطور ميدان العمران وإطاره القانوني في الجزائر من خلال قانون 10/11)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، ص ص 311-356العدد02 سنة 2017.

06-برورة ملوكة، أميرة بحري، (التنمية المستدامة في مناطق التراث العمراني) ، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر،ص ص 215-224 العدد22سنة 2016.

07- دوار جميلة، (الحماية الإدارية للتراث الثقافي في التشريع الجزائري)، مجلة معارف، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، ص ص 243-265 العدد 17، ديسمبر 2014.

08- دوار جميلة، تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ص ص 1599-1622 مجلد07 /العدد 2021/01

09- زهية عيسى، (دسترة الحق في بيئة سليمة وأثره على التشريع البيئي) ،مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أمحمد بوقرة بومرداس ، الجزائر ،ص ص936-956،المجلد07 العدد01 2021.

10-طاهير عبد الناصر ، بوشكيوة عبد الحليم ، (حق الفئات المحرومة في الاستفادة من السكن في التشريع الجزائري) ،المجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، ، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل ،الجزائر، ص ص590-658، المجلد 13، العدد 01 لسنة 2022.

11-عبايدية سارة ، (شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في المرسوم التنفيذي 15-19)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة إبن خلدون، تيارت، الجزائر، ص ص 206-215 العدد 03،سبتمبر 2017 .

12-عليان بوزيان، فتاك علي ،(فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري)، مجلة البحوث ، جامعة ابن خلدون تيارت،ص ص 01-37، العدد 01 أبريل 2015.

13-لعور بدرة،(دور عقود التعمير في تكريس النظام العام العمراني)، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص ص،115-157،العدد 12، سبتمبر 2016.

14-لكحل أحمد، (مفهوم البيئة ومكانتها في التشريعات الجزائرية)، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ص ص 221-242 ،العدد 07، نوفمبر 2011.

15-مازة حنان ، (الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية)، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية مجلة علمية محكمة تصدرها كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران 2 محمد بن أحمد الجزائر، ص ص 116-137، عدد08 لسنة 2017.

16-مجاجي منصور ، (أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري) مجلة البحوث والدراسات العلمية ، ص ص 9-31 ،عدد 01 سنة.2007

04- الملتقيات:

عليان بوزيان ، النظام العام العمراني في ضل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-الواقع والأفاق-. و 27و28 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح، ورقلة ، الجزائر.

05- مواقع الأنترنات:

01 الموقع الرسمي لمجلس نواب الشعب التونسي،

http://www.arp.tn/site/loi/AR/fiche_loi.jsp?cl=21822

02-الشبكة العالمية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافيةESCR-Net © - ، رخصة المشاع الإبداعي نسب المصنف - غير تجاري 4.0 دولي تاريخ الاطلاع 2023/04/08 على الساعة 16.05س

03-قاموس المعاني لكل رسم معنى موقعhttp/www.almaany.com

04-منصور مجاجي أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، محاضرات ، المركز الجامعي يحي فارس المديةhttps://moodle.univ-medea.dz

06- المقابلات الشفوية

محمد حمدادو، مدير مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية مقابلة من أجل الاستفسار عن معلومات وإحصائيات خاصة بالتهيئة والتعمير أجريت في مقر المديرية بالمدية بتاريخ 27-04-2023 (مقابلة شخصية).

ثانيا المراجع بالفرنسية :

-02 Adja Djilali et Bernard Drobenko , Droite de l'urbanisme ,édition BERTI ,Alger ,2007 ,p23 Ibid, p 26.

03-Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme, édition Casbah, Alger, 2000, p17.

الفهرس:

الفهرس:

شكر

إهداء

قائمة أهم المختصرات بالعربية..... ث

مـقدمـة .....أ

مقدمة: .....أ

الفصل الأول:

الإطار النظري للنظام العام العمراني

تمهيد:.....7

المبحث الأول: ماهية النظام العام العمراني.....8

المطلب الأول: المقصود بالنظام العام العمراني.....8

الفرع الأول : التعريف اللغوي.....8

الفرع الثاني: تعريف النظام العام العمراني اصطلاحا 9

أولا :تعريف النظام العام إصطلاح.....9

ثانيا: تعريف النظام العام العمراني اصطلاحا.....9

الفرع الثالث: خصائص النظام العام العمراني. 11

المطلب الثاني: موقف الفقه والقضاء والتشريع من النظام العام العمراني. 14

الفرع الاول: موقف الفقه من فكرة النظام العام العمراني 14

الفرع الثاني: موقف القضاء من النظام العام العمراني 15

الفرع الثالث: موقف المشرع المقارن والمشرع الجزائري.....17

المطلب الثالث : علاقة النظام العام العمراني بأوجه النظام الأخرى.....21

الفرع الأول: علاقة العناصر التقليدية للنظام العام بالنظام العام العمراني. 22

أولا: علاقة الأمن العام بالنظام العام العمراني 22

ثانيا: علاقة الصحة العامة بالنظام العام العمراني.....24

ثالثا: علاقة السكينة العامة بالنظام العام العمراني.....26

رابعا: علاقة الآداب العامة بالنظام العام العمراني 27

الفرع الثاني: علاقة العناصر الحديثة للنظام العام بالنظام العام العمراني.....29

أولا: علاقة النظام العام الجمالي بالنظام العام العمراني 29

ثانيا: علاقة النظام العام البيئي بالنظام العام العمراني.....31

ثالثا: علاقة النظام العام لحماية التراث الثقافي بالنظام العام العمراني 34

المبحث الثاني: أسس ومبررات النظام العام العمراني. 36

المطلب الأول: الأساس الفلسفي لفكرة النظام العام العمراني 36

الفرع الأول: الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية: 37

الفرع الثاني: تقييد الحق في البناء. 38

المطلب الثاني : الأساس القانوني للنظام العام العمراني.....39

الفرع الأول: التشريع الأساسي (الدستور) 39

أولا: الحق في بيئة سليمة.....40

ثانيا: الحق في السكن.....41

ثالثا: الحق في حماية التراث المادي للأمة.....44

الفرع الثاني : التشريع 45

أولا-التشريع العادي.....45

ثانيا-القرارات الإدارية التنظيمية 47

المطلب الثالث: مبررات اعمال فكرة النظام العام العمراني.....48

الفرع الأول: مبررات خاصة بالفرد 48

الفرع الثاني: مبررات عامة 49

الفصل الثاني:

طرق تطبيق النظام العام العمراني

المبحث الأول: آليات تطبيق النظام العام العمراني في مجال الترقية العقارية 58

المطلب الأول: الحصول على الاعتماد من اجل ممارسة نشاط الترقية العقارية. 59

الفرع الأول: **الشروط الواجب توفرها من اجل الحصول على الاعتماد للمرقي العقاري.....59**

أولا: شروط خاصة بالشخص الطبيعي.....60

ثانيا :الشروط الخاصة بالشخص المعنوي.....63

الفرع الثاني : نتائج الحصول على الاعتماد من اجل ممارسة مهنة المرقي العقاري 64

أولا: القيد في السجل التجاري 64

ثانيا: القيام بالتسجيل بالجدول الوطني للمرقيين العقاريين.....65

المطلب الثاني: الحصول على الرخص والشهادات كآلية للرقابة القبلية والبعدية لضبط النشاط العمراني. 66

الفرع الأول: آلية الرقابة القبلية 66

أولا: رخصة البناء 66

ثانيا : رخصة التجزئة 69

الفرع الثاني: آليات الرقابة البعدية.....73

أولا: شهادة المطابقة 73

ثانيا: رخصة الهدم.....75

ثالثا: شهادة التقسيم 76

المطلب الثالث : ضمانات ما بعد تسليم مشروع الترقية العقارية 78

الفرع الأول :الضمان العشري.....78

أولا: تعريف الضمان العشري 78

ثانيا: خصائص الضمان العشري.....79

الفرع الثاني: الضمانات الخاصة بالانتفاع بالبناية.....79

اولا:ضمان إدارة الأملاك المنجزة.....79

ثانيا: ضمان الإنهاء الكامل للمشروع وحسن إنجاز البناية.....81

المبحث الثاني: كيفيات تطبيق النظام العام العمراني في مجال التهيئة والتعمير 85

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 86
الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 87
أولا: تعريف اصطلاحي 87
ثانيا : محتوياته 88
الفرع الثاني: الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....89
أولا: القطاعات المعمرة.....90
ثانيا: القطاعات المبرمجة للتعمير.....90
ثالثا: قطاعات التعمير المستقبلية 90
رابعا: قطاعات غير قابلة للتعمير 91
الفرع الثالث: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....92
أولا: تغيير موقع المشروع 92
ثانيا : الإخلال بالإرتفاقات 92
المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي POS 95
الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي(POS) 95
الفرع الثاني: الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي 97
أولا: تقسيم القطاعات إلى مناطق.....97
ثانيا: تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية.....98
الفرع الثالث: صور مخالفة مخطط شغل الاراضي 98
أولا: تجاوزات الإطار غير المبني والتي قد تأخذ الصور التالية: 98
ثانيا : تجاوزات الإطار المبني والتي تأخذ الصور التالية.....99
المطلب الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير 100
الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير.....100
الفرع الثاني: ارتباط القواعد العامة للتهيئة والتعمير بعناصر النظام العام العمراني 100
أولا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير المتعلقة بحفظ الامن العام.....101

ثانيا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير المتعلقة بالصحة العمومية 102
ثالثا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير المتعلقة بحفظ السكينة العمومية.....102
رابعا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير المتعلقة بالمظهر الجمالي 103
الفرع الثالث: صور مخالفات قواعد التهيئة والتعمير.....103
خاتمة 107
الملاحق.....110
قائمة المصادر والمراجع 127
الفهرس:.....139