وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحيى فارس –المدية-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

فعالية أدوات التهيئة والتعمير في ضمان الأمن العمراني والأشخاص

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

اعداد الطالب:

- أحمد معوشي
- مراد فضيلي

اشراف الأستاذ (ة):

- أ. مراد طنجاوي

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
قنفود رمضان	أستاذ محاضر أ	المدية	رئيسا
طنجاوي مراد	أستاذ محاضر أ	المدية	مشرفا ومقررا
بورياح فايزة	أستاذة محاضرة ب	المدية	ممتحنا

السنة الجامعية: 2024-2025


بسم الله الرحمن الرحيم
Sidi

شكر وعرفان

لله الحمد والشكر كله ان وفقني لإنجاز هذا العمل، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه اجمعين ومنطلق قوله صلى الله عليه وسلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله عزوجل."

أتقدم بجزيل الشكر ووافر الامتنان الى أساتذنا الفاضل البروفسور مراد طنجاوي الذي قبل مشكور الاشراف على هذه الرسالة، ووجهنا الاختيار هذا الموضوع، وشجعني على البحث فيه وبتوجهاته السديدة والقيمة ورحابة صدره وطول صبره أثناء فترة البحث تم انجاز هذا العمل فله منا فائق الاحترام والتقدير

كما اتوجه بالشكر الى أعضاء لجنة المناقشة على تحملهم عناء قراءة وتصحيح واثراء هذه المذكرة

والشكر موصول للأساتذة الذين شرفنا بالدراسة على ايديهم في المرحلة الجامعية، والزملاء الذين كانوا هم الاخوة.

كما نشكر كل من ساهم أو شجع من قريب او بعيد

ونسأل الله أن يجازيهم جميعا خير الجزاء

اهداء

الى الوالدين الكريمين اللذان أمداني بالعناية المستفيضة وانارو دربي بكل غال ونفيس حفظهما الله ورعاهما

الى كل افراد عائلتي الذين ساندوني في مساري الدراسي

السيد: عميد الشرطة كمال عايد الذي ساعدني في مساري الدراسي ومدى لي يد المساعدة له كل الشكر والتقدير

الى السيد: محافظ الشرطة عيساوي الحسين الذي كان لي عونا وسندا

الى السيد: محافظ الشرطة صدار محمد رئيس الامن الحضري حي الوئام الذي ساعدني ايضا فله كل الشكر والتقدير حفظه الله ورعاه

الى كل زملائي في العمل تحية خالصة اليهم لهم كل التقدير والاحترام مني

الى جميع الاصدقاء كلا باسمه

الى كل من علمني حرف او ساعدني بكلمة او توجيه

الى كل طلاب العلم في كل مكان الذين ارجو الله ان ينفعهم بهذه الدراسة

معوشي احمد



اهداء

الحمد لله الذين اعاننا بالعلم وهدانا الى هذا العمل وأكرمنا بالتقوى

اهدي هذا العمل المتواضع الى اعز ما يملك الانسان في الوجود الى الوالدين الكرمين الذين هم السبب بعد الله عزوجل في نجاح مسيرة دراستي واتمام المذكرة حفظهما الله واطال في عمرهما

الى اخوتي كلا باسمه

الى زوجتي الغالية واولادي قرة عيني

الى زملائي في العمل

الى كل طالب علم سعى في دروب النجاح ليصل لبر الامان بعون الله سبحانه وتعالى،

أرجو الله أن ينفعكم بهذه الدراسة مراد فضيلي

مراد فضيلي



قائمة المختصرات

ج ر: جريدة رسمية

ص: صفحة

ف: فقرة

ط: طبعة

مقدمة

مقدمة

تعرف البيئة العمرانية بأنها المحيط الاصطناعي الذي أقامه الانسان في إطار الوسط الطبيعي الذي نشأ فيه فقد عمل الانسان لتعمير الأرض وجعلها أكثر توافقا وتناغما مع حاجاته تحقيقا لغاياته، فهو بحاجة إلى مسكن يأويه وشوارع يمر من خلالها وحدائق يتنزه فيها، كما أن إقامة مثل هذه المنشآت ينبغي أن لا تكون عبثا وبطريقة غير منظمة، بل يتم ذلك بدراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه من الكفاءة التي تسمح بمراعاة الشروط والمتطلبات الصحية والخدمات الاجتماعية، وهذا الامتداد والتوسع العمراني محكوم بكثير من القوانين التي تحدد الطابع العمراني للمدينة في نوع استعمال الأرض وارتفاع الأبنية والمساحات وما تشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراء ومرافق وغيرها، والعمل لتنظيم وانشاء أو تحويل العقارات المبنية وغير المبنية، والتسيير العقلاني والاقتصادي للأراضي وكذا الحفاظ على البيئة بشكل فعال، ولا يتحقق كل هذا إلا عن طريق وضع إطار قانوني يضع حدودا لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير.

ونظرا لحدوث العديد من الكوارث الطبيعية مثل الزلازل والفياضات في الجزائر تدخل المشرع الجزائري في مجال العمران وأصدر نصوصا قانونية وعدل النصوص الموجودة لضمان حماية الأفراد والممتلكات، من خلال أدوات التهيئة العمرانية والإقليمية والأدوات والأجهزة الرقابية حيث تتمثل أدوات التهيئة العمرانية في مخططات تهيئة الإقليم ومخططات التهيئة والتعمير حيث تعتبر كصمام أمان للحد من أضرار المخاطر الكبرى الطبيعية، وهي في محتواها عبارة عن خطط استباقية لتنظيم المجال العمراني أما الأدوات والأجهزة الرقابية المكلفة بالوقاية والحد من أضرار الكوارث الطبيعية في الجزائر، قد تتمثل في عقود التعمير والأجهزة الأمنية والإدارية كآلية رقابية قبلية وبعدية، للتحكم بالضبط عملية البناء وفق الأحكام القانونية المعمول بها.

ورغم حداثة موضوع التعمير إلا أنه في مضمونه يجمع بين موضوعين، أحدهما قديم يتعلق بحق الملكية بوجه عام وآخر يرتبط بالنظام العام في مجال التهيئة والتعمير، الذي يقتضي المحافظة على العناصر التقليدية للنظام العام الصحة العامة السكنية والأمن العام، بالإضافة إلى عدم التعارض مع النظام العمراني والجمالي للمدن، فيجب أن تتوافق عملية البناء مع القواعد الهندسية والمعمارية والقانونية المطلوبة للمحافظة على المظهر الجمالي للمدن وحماية البيئة والأراضي الفلاحية.

كل هذه الشروط والضوابط حددها قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 وبعض المراسيم التطبيقية من خلال فرض مجموعة من القيود على حق الملكية، تتمثل في التراخيص العمرانية التي تعتبر أكثر الوسائل الإدارية فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه، ومن ثم ممارسة الرقابة الإدارية على عمليات البناء وعدم الوقوع في المحظور ومخالفة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير.

حيث يختل موضوع التعمير والبناء أهمية كبيرة فهو محل اهتمام الجميع من مواطنين، حكومات، ودول، مختصين ودراسي القانون كونه يرتبط بحياة الأفراد اليومية، فالدولة أولت اهتماما بالغا لهذا الموضوع، من خلال سن المشرع الجزائري ترسانة قانونية هامة في هذا المجال، الهدف منها ضبط عملية البناء والتعمير واخضاعها لجملة من القيود والشروط بغية خلق التجانس بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة العمرانية.

حيث تضمن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومختلف النصوص التطبيقية له العديد من الأحكام التي تهدف إلى تنظيم حركة التعمير وضبط عمليات البناء وفق المقاييس ومعايير محددة.

أهمية الموضوع

فأهمية الموضوع تكمن في:

- كيفية التخلص من مظاهر التلوث البصري الحاصل نتيجة عدم مراعات الشروط القانونية والمواصفات الفنية الواجبة في إنجاز البنايات.
- معرفة الضوابط والأحكام التي قيد بها المشرع هذه الآليات.
- التعرف على أهم الإجراءات الإدارية التي تلازمها أثناء طلب الاستفادة منها.
- بالإضافة إلى ابراز دور الجهات الإدارية المختصة من خلال مراقبتها لعمليات البناء ومحاربة البناء العشوائي والفوضوي الذي أصبح سبب في الفوارق بين مختلف المناطق فكل منطقة طابعها العمراني الخاص.

ويعود سبب اختيارنا لهذا الموضوع لعدة دوافع:

- **دوافع ذاتية:** تتمثل أساسا في الميول والرغبة لمجال الملكية العقارية وبالتحديد موضوع البناء والتعمير الذي يعبر عن مدى تطور البلاد ورقيها.
- أما **الدوافع الموضوعية:** فتمثل في مدى مساهمة هذه الآليات في عملية التهيئة والتعمير والبناء بالمقابل مدى التزام المستفيد من هذه الآليات في تطبيق أحكامها على أرض الواقع، بالإضافة إلى الجدية في هذا الموضوع من الناحية القانونية والعملية والواقعية خاصة لما يلاحظ من تجاوزات من طرف أصحابها.

صعوبات الدراسة

تتمثل في قلت المراجع المتعلقة بالتخصص وضيق الوقت.

كإشكالية لهذا الموضوع وأساسا ما سبق ذكره تكون الإشكالية كالآتي:

كيف ساهمت أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة العمرانية والاشخاص؟

ولمعالجة الإشكالية المذكورة أعلاه تم الاعتماد على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي وهو الأمر الذي يتجسد من خلال الخطة التالية:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة والتعمير.

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي

الفصل الثاني: أثر أدوات التهيئة والتعمير في تعزيز الأمن العمراني وحماية الأفراد

المبحث الأول: حماية الأمن العمراني عن طريق الرقابة القانونية على أشغال التعمير

المبحث الثاني: دور أدوات التهيئة والتعمير في الحفاظ على السلامة العامة وحماية البيئة والتراث.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة والتعمير

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد مخطط توجيه التهيئة والتعمير من أهم ركائز المجال العمراني حيث يعتبر أداة لتنظيم عملية البناء بصفة عامة وإعادة هيكلة النسيج العمراني والتخطيط المستقبلي للأراضي المحددة سلفا وهذا بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أقر المشرع الجزائري هذه الأداة كآلية رقابية مسبقة، مترجمة إرادته في تنظيم وتسير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن في محاولة منه لإيجاد وخلق التوازن في مختلف المجالات من حيث البناء، ونظرا لأهمية هذا المخطط فقد ألزم المشرع كل البلديات بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤولية[1].

وعليه سنحاول إبراز تعريف المخطط. أهداف المخطط التوجيهي للتهئة والتعمير، وعليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من القانون رقم 90-29 [2] المعدل والمتمم، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه "أداة التخطيط المجال والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"، تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري تأثر بنظره الفرنسي فيما يتعلق بتعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الفرنسي Les schéma directeur d’aménagement et d’anbanisme

[1] بالة عبد العالي، الوجيز في شرع قانون التعمير، النشر الجامعي الجديد، تلمسان (الجزائر)، 2021، ص42.
[2] القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-5 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، المؤرخة في 15 غشت لسنة 2004..

حيث يتفق التعريف من حيث المضمون مع اختلاف بسيط في التسمية، فكلاهما يعمل على إيجاد توازن بين مختلف النشاطات القائمة على مستوى البلدية أو عدة بلديات من أجل الوصول إلى بلديات ذات طابع معماري منظم.[1]

وهناك من عرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة للتعمير من جانبين، جانب قانوني على أنه تجمع لعدة مفاهيم ذات طبعة قانونية، وجانب تقني على أنه تنظيم يحدد القواعد المطبقة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير، مستقلة التعمير أو غير قابلة للتعمير.

وبذلك فهو أداة لتخطيط المجال وتسيير العمراني على ضوء السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير يحدد فيه التوجهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية في بلدية أو مجموعة من البلديات[2]، بل هو أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية يحدد التوجهات العامة في الميدان الفلوحي الصناعي والسياسي، وقد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه PUD، والمخطط العمراني المؤقت PUP.

الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تحدد المادتان 16 و18[3] من قانون رقم 29/90 موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتمثل في الآتي:

- يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية (المادة 16 من القانون رقم 29/90).
- يحدد التخصص العام للأراضي على مجموعة البلديات حيث القطاعات المختلفة (المادة 18 من القانون رقم 29/90).
- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبقه وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية (المادة 18 من القانون رقم 29/90).
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها (المادة 18 [4] من القانون رقم 29/90).

---

[1] بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، علوم قانونية إدارية، تخص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق جامعة باتنة 2000، ص42.

[2] منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001، ص28.

[3] المادة 16 من القانون 90-29، المعدل والمتمم، المرجع سابق.

[4] المادة 18 من القانون 90-29، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

- إضافة إلى المادتين 16 و18 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي هناك المادة 19 من القانون رقم 29/90 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها إلى قطاعات محددة كما يلي:

أولا: القطاعات المعمرة: هي التي تحتوي على أراض تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهما التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

ثانيا: القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات.

ثالثا: قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة حيث جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

رابعا: القطاعات الغير قابلة للتعمير: وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، مثل الثروات الطبيعية المحمية والمناطق التي لا يسمح بها إلى المنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها[1].

الفرع الثالث: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نصت المادة 17 من القانون رقم 29/90، "بتجسيد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية".

وبالتالي فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتكون من:

- التقرير التوجيهي.
- لائحة التنظيم.
- الوثائق البيانية[2].

[1] صافية إقلولي أولد رابح: قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، ط 3، دار هومة، الجزائر، 2016، 2017، ص 71-72.
[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2021، ص 21.

أولا: التقرير التوجيهي[1]

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه المعدل والمتمم، على أن التقرير التوجيهي يقدم في عرضه الأوضاع المتعلقة بالمنطقة التي سيتم تغطيتها بأحكامه، إضافة للمقترحات المقدمة بشأنها، والتي تشمل أهمها فيما يلي:

1- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمغرافي، الاجتماعي والثقافي للتراب المعني.
2- نمط التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.
3- تحديد المدة والمراحل الأساسية لإنجاز هذا المخطط.

فهذا التقرير يعد الخطوة الأولى لمناقشة محتوى المخطط، كونه تقريرا تمهيديا يوضح الحالة الواقعية للبلدية أو مجموعة البلديات المعنية، ويحدد نمط التهيئة المقترح، والقواعد التي سيتم على أساسها بناء الرقابة على أشغال التعمير[2].

ثانيا: لائحة التنظيم.

تعد وثيقة أساسية تتطلب عملية الرقابة على أشغال التعمير، لذا يجب أن تحدد هذه اللائحة مايلي:

1- جهة التخصيص العالية للأراضي ونوع النشاطات التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.
2- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.
3- الاتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تحديدها أو إنشاؤها.
4- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوبة حمايتها.
5- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها.
6- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية (الزلازل، الانزلاقات، انهيار التربة، الفيضانات).

[1] مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 5 ديسمبر 2005، ج ر عدد 62، الصادر في 11 سبتمبر لسنة 2005 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، ج ر عدد 19، الصادر بتاريخ 1 أفريل 2012.
[2] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 21-22.

7- الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل وبذلك تعد اللائحة وثيقة مهمة في عملية الرقابة على أشغال التعمير، حيث تحدد شروط البناء في مناطق معينة أو تمنعه تماما وتحدد معامل شغل الأراضي إضافة إلى مجال مخطط شغل الأراضي[1].

ثالثا: الوثائق البيانية.

وتشمل:

1- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

- مخطط تهيئة بين حدود ما يأتي:

2- القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير.

3- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلوحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصيغة الطبيعية والثقافية البارزة.

4- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي[2].

أ- مخطط الإرتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

ب-مخطط تجهيز يبين خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية

ج-مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية، والمخططات الخاصة للتدخل.

ترفق هذه الوثائق بتصاميم قطاعية تفصيلية ذات مقايس مكبرة لمختلف المناطق التي يتناولها المخطط العام، مع مراعاة الدقة في وضعها[3].

وبالرجوع إلى بعض المراسيم المتعلقة بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نجدها تركز على الوثائق البيانية ودورها في توضيح مساحة تدخل المخطط وهو ما نستخلصه مثلا من المرسوم التنفيذي رقم 16-319 المؤرخ في 2016/12/05، يتضمن الموافقة على المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير لمدينة الجزائر[4].

---

[1] عبد العالي دالة، المرجع السابق، ص 49.
[2] صافية إقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 74.
[3] عمر حمدي باشا المرجع السابق، ص 23.
[4] مرسوم تنفيذي رقم 16-319 مؤرخ في 5 ربيع الأول عام 1438 الموافق لـ 5 ديسمبر سنة 2016، يتضمن الموافقة على المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير لمدينة الجزائر، ج ر عدد 71.

- المادة الأولى: يوافق على المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير لمدينة الجزائر الملحق بأصل هذا المرسوم، ويتكون من:

- التقرير التوجيهي.

- التنظيم القانوني.

- الوثائق البيانية الأتية

1- الوضع الحالي

2- المناطق والتجهيزات الكبرى

3- الارتفاقات والأضرار

4- حدود القطاعات

5- محيطات مخططات

الفرع الرابع: أهداف مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يمكن إيجاز أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:

1- دراسة تحليلة للوضع العام التنموي والاقتصادي والديمغرافي للجهة المعنية وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توقعيه مستقبلية.

2- تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة إنجازها.

3- دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كيفيات استخدامها الأمثل.

4- تحديد مختلف الوظائف وطرق توسع النسيج العمراني وكيفيات الهيكلة العمرانية.

5- تحديد الفضاءات والأوساط الشاغرة للجهة المدروسة وتحديد كيفيات حمايتها.

6- تحديد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها وترقيتها.

7- تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية أو الطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها.

8- تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.

9- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا.

10- التنظيم الشامل لشبكة نقل مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجة.

11- التنظيم الشامل لشبكة صرف المياه القذرة حاضرا ومستقبلا[1].

[1] صافية أقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 75-76.

المطلب الثاني: كيفية إعداد المخطط التوجهي للتهيئة والتعمير

تشترط التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعمير لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إتباع قواعد وإجراءات معينة، ومراحل لا يمكن تجاوزها، تتلخص في كيفيات إعداد وتحضير المخطط أولا، ثم إجراءات عرضه للاستقصاء العمومي ثانيا وإجراءات المصادقة[1] عليه ثانيا، فهذه الإجراءات واجبة الإتباع لإعداد PDAU، تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد PDAU والمصادقة عليه[2].

وحسب المادة 24 من القانون رقم 29/90، فكل بلدية من التراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها بمخطط للتهيئة والتعمير، ويتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي[3] وتحت مسؤولية.

أما إذا كان المخطط يخص أكثر من بلدية، فيكون الإشراف على إعداده من طرف المجلس التنسيقي للمجالس الشعبية للبلديات المعنية

وينجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 [4] عبر ثلاث مراحل أساسية.

الفرع الأول: مرحلة التحضير

يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة أو عدة بلديات[5].

ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91-177 حسب المادة الثانية من أن تبين هذه المداولة عموما ما يلي:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية وكيفية تنميتها
- كيفيات مشاركة الإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي والتعمير.

---

[1] عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، الجزائر الطبعة الأولى، 2011، ص 19.

[2] مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

[3] رئيس المجلس الشعبي وهو ضابط عمران، وهو مندوب خاص يختص بمباشرة سلطات الضبط الإداري في مجال العمران على مستوى البلدية.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 2005/09/10 المعدل والمتمم ل 91-177 الصادر ب ج ر عدد62.

[5] المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

بالإضافة إلى إعداد قائمة بالتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون 90-29 [1] التي تنص على أن:

"يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية، والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصالح الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي"

وبعد صدور المداولة، يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية[2].

كما يتم توقيع المداولة من طرف جمع الأعضاء الحاضرين، ويتكفل رئيس المجلس البلدي بتنفيذها وإعلانها بقرار صدورها، إلا أنه إذا كانت هذه المداولة تنص على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية فيكون صدور قرار هذه المداولة من الوالي المختص إقليميا، أما إذا كان يخص هذا المخطط عدة بلديات "بلديتين أو أكثر" تنتمي إلى ولايات مختلفة[3]، فبصدور قرار هذه المداولة يكون من اختصاص الوزرين المكلفين بالتعمير والجماعات الإقليمية وهذا ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 [4] سابق الذكر.

كما يمكن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذه الحالة تكون عندما يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلدتين أو أكثر، إذ يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإنشاء مهمته إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 التي جاء فيها:

"إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلدتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إنشاء مهمته إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و10 من القانون رقم 90-08[5] المؤرخ في 07 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية"

---

[1] المادة 13 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[3] المادة 12 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[4] المادة 4 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[5] المادة 9 و10 من القانون رقم 90-08 مؤرخ في 04 أفريل 1990، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 15 صادر بتارخ 1990/04/11، ملغى بموجب قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 الصادر بتاريخ 2011/07/13.

لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون منفذة إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعينة.

وعند صدور قرار الإعداد يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتمنح لهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإقصاء عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أم لا وفي حالة الإيجاب فهم ملزمون بتعين ممثليهم في ذلك[1]، ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انتهاء هذه المهلة بإصدار قرارين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجهات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أ- المصالح المستشارة إجباريا هي المديريات الولائية المكلفة بالتعمير، والفلاحة والري والتنظيم الاقتصادي، والنقل، والأشغال العمومية، والمباني، والمواقع الأثرية، الطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة وتوزيع الطاقة، النقل وتوزيع الماء والصناعة وترقية الاستثمارات.

ب- المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء والضبط العقاري[2].

- ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية وتبليغه لمختلف المصالح الراغبة في المشاركة وإبداء رأيها حول المخطط التوجيهي.

- يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية، التابعة للدولة ولهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء أراءها أو ملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة المنصوص عليها اعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع[3]، لتبدأ مرحلة الاستقصاء العمومي.

الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي

يتم إخضاع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه لتحقيق عمومي مدة لا تزيد عن (45) يوما تستقبل خلالها الاعتراضات، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا يتضمن عرض المشروع على التحقيق العمومي يبين من خلاله

[1] المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم91-177 المعدل والمتمم، سابق الذكر.
[2] المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[3] المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

المكان أو الأماكن التي يمكن فيها الاستشارة للمخطط، بيان تاريخ انطلاق التحقيق وانتمائه، صفت المفوض أو المفوضين المحققين وتحديد كيفيات إجراء هذا التحقيق العمومي[1].

ينشر القرار المتضمن عرض مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على التحقيق العمومي المحدد بـ 45 يوما وتبلغ نسخة من إلى الوالي المختص إقليميا طبقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم 91-177[2].

يتولى المفوض المحقق أو المفوضون المحققون[3] مباشرة عملية التحقيق من خلال تلقي الاعتراضات وتدين الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع عليه من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، خلال مدة الاستقصاء، ويقفل سجل التحقيق عند انتهاء هذه المدة، ويوقعه ليحرر محضرا بذلك خلال 15 يوما الموالية ويرسله لرئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوب بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

ويرسل مشروع المخطط بعد تعديله عند الاقتضاء والمصادقة عليه مصحوبا بسجل التحقيق ونتائجه ومحضر قفله إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المحلي الشعبي الولائي خلال 15 يوما الموالية لاستلام الملف للمصادقة عليه[4].

الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تعتبر مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أهم المراحل الإدارية التي تجعل منه وثيقة ذات قوة إلزامية يحتج بها في مواجهة الغير خاصة فيما يتعلق بقواعد التهيئة والتعمير في المناطق أو الحدود التي رسمها هذا المخطط.

هناك العديد من الإجراءات الإدارية التي تتطلب عملية المصادقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير منها:

أولا: تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي حسب الحالة تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية، حسب نص المادة 27 من القانون رقم 29/90 [5] بقرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير مشترك مع وزراء آخرين بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها

[1] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[2] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[3] لم يحدد المشرع الجزائري شروط تعين المفوض المحقق، بالرغم من أن عملية التحقيق لها أهمية خاصة.
[4] عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط 1، دار قانة، باتنة، 2011، ص44.
[5] المادة 27 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

200.00 نسمة ويقل عن 500.00 نسمة أما بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 500.00 نسمة، فيكون القرار الصادر بموجب مرسوم تنفيذي بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.

وفي هذا الإطار أسندت لوزير السكن مهام مشاركة السلطات المحلية في إعداد التصاميم ومخططات التهيئة العمرانية وأشغال التخطيط، والسهر على الاستعمال الرشيد للأراضي وإعداد الوسائل القانونية والتقنية التي يخضع لها تصنيف الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 176/92 المؤرخ في 1992/05/04[1] الذي يحدد صلاحيات وزير السكن

يجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني، راي المجلس الشعبي الولائي، سجل الاقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج المتوصل إليها من طرف المحقق المفوض، وأخيرا الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط المبينة بموجب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم[2].

ما يلاحظ هو أن نص 15 من هذا المرسوم، جاءت بصفة الالتزام والوجوب لذا فإن تغلق مداولة المجلس، أو السجل أو الوثائق الضرورة، يؤدي حتما إلى عدم المصادقة على المخطط

ثانيا: تبليغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتم تبليغ المخطط للجهات المحددة بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 [3] المعدل والمتمم، مباشرة بعد المصادقة عليه، حيث يكتب الفترة الإلزامية ويحتج به أمام الأفراد والإدارة على حد سواء، حيث ستبنى على جمع قواعد التهيئة والتعمير فيما بعد خاصة الحصول على الرخص العمرانية، ولا يمكن تسليم أي رخصة أو شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في المخطط[4]، وهو ما يجعل منه أداة رقابية قبلية وقائية تمنع تشيد بنايات غير قانونية على مستوى إقليم البلدية أو البلديات المعنية.

ثالثا: مراجعة المخطط وتعديله

بالرغم من أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير غير قابل بعد المصادقة عليه إلا أن المشرع أورد استثناءا على هذا المبدأ وجعله قابل للتعديل والمراجعة في حالات معينة.

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم 92-176 مؤرخ في 1992/05/04، يحدد صلاحيات وزير السكن، ج ر عدد 34.
[2] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[3] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[4] شهرزاد عوايد: الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث للدراسات، عدد 08، جامعة الحاج لخضر باتنة، جانفي 2016.

1- عدم قابلة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمراجعة (المبدأ العام)

أسس المشرع الجزائري من خلال نص المادة 28 من القانون رقم 29/90، وكذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 مبدأ عام يتمثل في عدم قابلية مخطط التهيئة والتعمير للمراجعة.

2- قابلية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمراجعة (الاستثناء)

يمكن مراجعة وتعديل المخطط في حالات استثنائية بينتها المادة 28 من القانون رقم 29/90 كما يلي:

أ- في حالة ما إذا كانت القطاعات المزعم تعميرها والمشار إليها في المادة 19 من القانون رقم 29/90 في طريق الإشباع.[1]

ب- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البيئة الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها.

بذلك يكون المشرع قد قيد عملية مراجعة وتعديل المخطط بتوافر الحالتين السابقتين وبنفس الإجراءات والأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[2].

[1] شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2016/2015، ص 27.

[2] بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 57-58.

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي Plant ocaupation des sols

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير التي جاء بها القانون رقم 29/90 إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي بموجبه يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء في إيطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1]، وبالتالي فمخطط شغل الأراضي بدوره وسيلة ملزمة لكل بلدية من بلديات الوطن أو جزء منها[2].

لقد نظم القانون رقم 29/90 مخطط شغل الأراضي في القسم الثالث من الفصل الثالث من، المواد من 31 إلى 38، ويبين المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 إجراءات إعداده والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والذي يتم تعديله وإتمامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر2005، ومعدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-146 المؤرخ في 2012/04/05.

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

بغرض تنظيم استغلال الأراضي والبناء عليها، وحماية المحيط والمساحات الخضراء نتيجة للانتشار الرهيب للبنايات غير القانونية التي أثرت سلبا على المحيط العمراني، لجأ المشرع إلى اعتماد مخطط تفصيلي لتنظيم التسيير الحضري على مستوى البلدية، أطلق عليه تسمية مخطط شغل الأراضي.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

نصت المادة 31 من القانون رقم 29/90، المعدل والمتمم على أنه: " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي للبناء..."

من خلال المادة يتبن أن المشرع عرفه من خلال تبيان محتواه فهو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، يحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي، والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[3] .

---

[1] المادة 31 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[2] المادة 34 من قانون رقم 290-29 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[3] حسينة غواس، الآليات القانونية لتسير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص 27.

كذلك يعتبر مخطط شغل الأراضي دليل السلطة العمومية في مجال التخطيط الحضري والتوسع العمراني وأداة لترجمة توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يعتبر مرجع لمنح مختلف الرخص والشهادات العمرانية، فهو خطة واضحة ودقيقة لكيفية استعمال الأراضي[1].

بناء على ما سبق يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي على أنه وثيقة يتم إعدادها من حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها بشكل مفصل.

الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي

يشترك مخطط شغل الأراضي في عدة خصائص يتميز بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أهمها:

أولا: أوجد مخطط شغل الأراضي أصلا لتنظيم استعمال وتنظيم عملية التعمير على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتحت طائلة توقيع جزاءات نص عليها قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.

ثانيا: مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي ودقيق لصلة بالملكية العقارية.

ثالثا: مخطط شغل الأراضي مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قابل للاحتجاج به أمام الغير وفق المادة 10 من القانون المعدل والمتمم[2].

رابعا: يغطي مخطط شغل الأراضي كل البلدية أو جزء منها فقط وهو ما نصت عليه المادة 34 من القانون رقم 29/90 التي جاء فيها "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزءا منها بمخطط شغل الأراضي...."، أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيغطي كل البلدية وهو ما أكدته المادة 24 من قانون رقم 29/90 التي جاء فيها " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير..."

الفرع الثالث: محتوى مخطط شغل الأراضي

كون مخطط شغل الأراضي أداة تعمير ذات أهمية خاصة، باعتبارها أداة لتنظيم وتسير المجال العمراني[3]، فقد جعل المشرع الجزائري عملية إعداده مقرونة بضرورة الاستناد إلى مجموعة من

---

[1] عايدة دريم، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، 2015، ص 51.

[2] المادة 10 من قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم المرجع السابق الذكر.

[3] سعاد هواري، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، حالة الدقسي عبد السلام سركنيت وتافرنت، مدينة قسنطينة، بحث مقدم لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2015، ص02.

المستندات والوثائق، حددتها المادة 32 من القانون رقم 29/90، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، في لائحة تنظيم.

أولا: لائحة التنظيم

لائحة التنظيم تعتبر من أهم محتويات مخطط شغل الأراضي نظرا لعلاقتها الوثيقة بالمستندات البيانية، فهي التي تبين مضمونها القانوني ومعناها[1] ، كونها تراعي كافة الوضعيات الاستثنائية والتفصيلية.

وهو ما جعلها تمتاز بالدقة والوضوح فهي التي تحدد شروط البناء وشغل الأراضي وحقوق البناء والكثافة المقررة عليها.

لائحة التنظيم هي الأخرى تتضمن مذكرة تقيم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها[2].

إضافة إلى المذكرة فإن لائحة التنظيم تتضمن كذلك القواعد المحددة لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء الأرض طبقا للفصل الرابع من القانون رقم 29/90 والمتمثلة في نوع المباني المرخص لها أو المحضورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض المعبر عنها بمعامل شغل الأراضي، ومعامل مساحة ما يؤخذ على الأرض مع جمع الإرتفاقات المحتملة[3].

كما تبين شروط شغل الأراضي المرتبطة بالمنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها خصائص القطع الأرضية، موقع البنايات بالنسبة للطرق العمومية، ارتفاع المباني، المظهر الخارجي موقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس، كما تبين اللائحة كذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية مواقعها، وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة وكذا الجماعات المحلية والمحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وبذلك فإن لائحة تنظيم مخطط شغل الأراضي مماثلة للائحة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لأن مخطط شغل الأراضي يعتبر أداة تفصيلية لما ورد في المخطط التوجيهي.

---

[1] عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 53.
[2] صافية إقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 68.
[3] عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص 63.

ثانيا: هذه الوثائق عبارة عن مجموعة من المخططات الإلزامية[1]، تتمثل أساسا في مخطط بيان الموقع يتم إعداده بمقياس محدد ب 1/2000 أو 1/500، ومخطط طوبوغرافي بالإضافة إلى خارطة تحدد وتبين المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العم للوقاية، كما تحدد مساحات الحماية والإرتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية، وهو ما أكدته المادة الثالثة (3) من المرسوم التنفيذي رقم 318/05[2] المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 كذلك من بين المستندات الضرورية مخطط يبرز الإطار المشيد حاليا، وكذا الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة يسمى بمخطط الواقع القائم، ومخطط تهيئة عامة يحدد هو الآخر موقع إقامة التجهيزات ذات الصلة العامة، خط مرور الطرقات والشبكات والمساحات الواجب الحفاظ عليها، وأخيرا مخطط الترتيب العمراني يتضمن خاصة عناصر لائحة التنظيم[3].

الفرع الرابع: أهداف مخطط شغل الأراضي

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية، وهذه الأهداف نصت عليها المادة 31 من القانون رقم 29/90 [4].

أولا: يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

ثانيا: يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها.

ثالثا: يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.

رابعا: يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور

[1] المادة 18 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62 الصادر في 11 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05 أفريل 2012، ج ر عدد 21 صادر بتاريخ 11 أفريل 2012.

[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 91-178، المرجع السابق.

[3] بالة عبد العالي: المرجع السابق، ص 64.

[4] المادة 31 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

خامسا: يحدد الإرتفاقات

سادسا: يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديدها وإصلاحها.

سابعا: يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها[1].

المطلب الثاني: إجراءات تحضير وإعداد مخطط شغل الأراضي

حسب المادة 34 من القانون رقم 90-29[2] المعدل والمتمم، فكل بلدية من التراب الوطني أو جزء منها معبرة على تخطيط مجالها بمخطط شغل الأراضي، ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم لإعداد مخطط شغل الأراضي إتباع إجراءات معينة ومراحل أساسية لا يمكن تجاوزها وهي ثلاث مراحل تتمثل في مرحلة الإعداد والتحضير ومرحلة الاستقصاء العمومي ومرحلة المصادقة.

الفرع الأول: مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي

تسند عملية إعداد مشروع مخطط شل الأراضي على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية وتحت مسؤوليته، عن طريق المداولة[3]،التي تتوج بقرار إعداد هذا المخطط.

ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم حسب المادة الثانية من وجوب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:

أولا: تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

ثانيا: بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد مخطط شغل الأراضي.

وبعدها يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر هذه المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل[4].

---

[1] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 34-35.
[2] المادة 34 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[3] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[4] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

وبالنسبة لترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 90-29[1]، يجب أن يحدد بموجب قرار من الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، ويكون بموجب قرار من الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

ونشير هنا إلى أن صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي يستند إلى ملف (Dossier) يتكون من مذكرة تقديم une notes présentation والمخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير، مع تعين حدود التراب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به[2].

كما يمكن إعداد مخطط شغل الأراضي من قبل مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذه الحالة تكون عندما يشمل مخطط شغل الأراضي بلدتين أو أكثر، فيقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91[3].

وبالتالي يبادر كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات في إعداد مخطط شغل الأراضي وذلك بمتابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض[4]، إلا أن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون منفذة إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية[5].

وعند صدور المقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء الغرف التجارة والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا[6]، وتمنح لهم مدة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة لإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي أم لا[7].

---

1 المادة 12 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
2 صافية إقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 100
3 المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
4 المادة 6 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
5 المادة 6 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
6 المادة 7 ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
7 المادة 7 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

وعند انتهاء المهلة (15 يوما)، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طالبت استشارتيها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي، إلا أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318، تلزم أن تستشار وجوبا.

أ- المديريات الولائية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة التهيئة العمرانية، السياحة.

وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 12-166 في المادة 02 منه والتي تتم النقطتين (أ) و (ب) من المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الصناعة وترقية الاستثمارات.

ب- المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء والضبط العقاري[1]، وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة[2].

ولهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة اعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع[3].

الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء

بعد انتهاء كل المراحل والمدة المذكورة أعلاه، يتم إخضاع مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 أن يتضمن القرار ما يلي:

أولا: تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع مخطط شغل الأراضي.

ثانيا: يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

ثالثا: يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق.
[2] المادة 08 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[3] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

رابعا: وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي (60 يوما) وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا[1].

ويفتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية الذي تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين[2].

وبعدما يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانونا (60 يوما) ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضين المحققون الذين يقومون خلال مدة 15 التالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل لاستقصاء مع استنتاجه[3].

الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي واكتماله محتواه، يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا لإبداء رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما ومن تاريخ استلامه الملف المصادقة [4]، وإذا انتهت هذه المهلة (30 يوما) ولم يبد الوالي ملاحظاته حول المشروع، اعتبر رأيه موافقا[5].

وبعدما يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي مع الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي[6].

وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي من طرف المجلس الشعبي البلدي، يتم تبليغه إلى الجهات الآتية والتي حددتها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المذكورة أعلاه وهي:

1- الوالي المختص أو الولاة المختصون إقليميا.
2- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
3- الغرف التجارية.
4- الغرف الفلاحية.

[1] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[2] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[3] المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[4] المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[5] المادة 2/14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[6] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

وبعد يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليها تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يلي:

أ- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف
ب- المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
ج- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي تكون الملف منها[1].

وبالنسبة لمراجعة مخطط شغل الأراضي، تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم على أنه " لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلى الأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 90-29 ...وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن".

وهذه الأسباب التي ذكرت في المادة 37 من القانون رقم 90-29 تتمثل في الآتي:

أولا: إذا لم ينجز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلاث حجم البناء المسموح من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقرير الأولي

ثانيا: إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو حالة قديمة تدعو إلى تجديد، إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

ثالثا: إذا طلبت المراجعة بعد مرور 5 سنوات من المصادقة عل مخطط شغل الأراضي أغلب ملوك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأرضي الساري المفعول.

رابعا: إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط ساري المفعول في الظروف والاشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي أما بالنسبة لتعديل مخطط شغل الأراضي فنصت المادة 33 من القانون رقم 90-29 على أنه:

" لا يمكن أن تخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلى ما يتعلق بالتكيفات الطبيعية التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البنايات المجاورة"[2]

[1] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[2] صافية أقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص (100- 102)

الفصل الثاني:

أثر أدوات التهيئة والتعمير في تعزيز الأمن العمراني وحماية الأفراد

المبحث الأول: الحفاظ على الأمن العمراني عن طريق الرقابة القانونية على أشغال التعمير

يعتبر حق البناء من الحقوق المرتبطة بحق الملكية العقارية المكفول دستوريا، ومعناه الاستعمال الاستغلال وتشييد بنايات فوقه مهما كانت وجهة استغلالها، سواء للسكن، أو التجارة أو الصناعة، بما أن تدخل الدولة أصبح أمرا لا مفر منه في ظل الدولة الحديثة من أجل حماية النظام العام في المجتمع بأبعاده القديمة والحديثة والتي منها النظام العام العمراني أو الجمالي عن طريق سن تشريعات تحد وتقيد حق الملكية العقارية، وذلك بفضل التراخيص الإدارية وشهادات يلتزم بها المالك قبل الشروع في عملية البناء أو التجزئة أو التقسيم أو المطابقة كونها رقابة إدارية تمارسها الدولة في تنظيم العمران بما يعرض الضبط الإداري.

المطلب الأول: الرقابة السابقة لعملية البناء

فرض قانون التعمير والنصوص التنظيمية المتخذة لتطبقه ميكانيزمات رقابة قبلية يجب احترامها قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف صاحبها حقوق البناء والارتفاقات التي يخضع العقار المراد تشيد مبنى فوقه.

الفرع الأول: شهادة التعمير

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار، ونظر الأهمية هذه الشهادة كأداة للرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير نتطرق إلى أصل نشأتها، ماهيتها، طبعتها القانونية، أهميتها وإجراءات إعدادها وتسليمها وأخيرا منازعاتها.[1]

أولا: أصل نشأة شهادة التعمير

يعود أصل هذه الشهادة إلى القانون الفرنسين، أين كانت كل القرارات المختلفة بالتعمير تدخل ضمن الممارسات الإدارية.

فبعد الحرب العالمية الثانية أدت الحاجة في فرنسا إلى إعادة البناء والإعمار، ومع الأزمة العقارية أدت بالمهنيين إلى طلب معلومات إدارية كاملة وواقية حول العقارات.[2]

[1] محمد الصغير يعلى، القانون الإداري، ج 2، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات، الجزائر، طبعة 2005، ص 10.
[2] نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 14.

وما كان سائد هو أن كل إدارة محلية لها إجراءات خاصة بها تمنح بمقتضاها المعلومات المطلوبة، وفي سنة 1950 صدر منشور وزاري جاء بتعليمات دقيقة لمختلف المصالح غير الممركزة للدولة حول المعلومات الواجب تضمينها في هذه الوثيقة الإدارية.

ثم جاء المنشور الوزاري لسنة 1968 ليقوم بتوحيد جميع الممارسات المحلية ويبين طريقة إعداد هذه الشهادة ومحتواها، لكن دون أن ترقى هذه الشهادة إلى مرتبة القرار، كونها بالطابع الشكلي للقرار.

فلا يجوز في كل الحالات الطعن فيها لتجاوز السلطة أو لدعوى المسؤولية الإدارية إلا في مجال ضيق حسب الدعوى المكرسة في الاجتهاد القضائي الفرنسي (حول المعلومات الخاطئة التي تتضمنها شهادة التعمير).

وبمقتضى القانون الصادر سنة 1971 أعطي لهذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعل منها قرار إداري منشأ للحقوق، وفي القانون الجزائري فإن هذه الشهادة لم تنظم إلا بعد صدور القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وكرست إجراءاتها ومحتواها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الملغى والذي عوضه المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المعدل والمتمم، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[1].

ثانيا: ماهية شهادة التعمير:[2]

تعد شهادة التعمير من بين أهم وسائل الرقابة المسبقة على أشغال التهيئة والتعمير، لما تقدمه لكل شخص يريد التعرف على حقوقه الواردة على عقار ما، الحدود المقيدة لها وكذا مدى إمكانية البناء وشروط ذلك، لذا ارتأينا التطرق في هذا الموضوع إلى ما يلي:

1- تعريف شهادة التعمير

جاء في نصه المادة 51 من القانون رقم 90-29 على أنه " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معنى قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

[1] نورة منصوري، المرجع السابق، ص 16.
[2] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 45.

كما عرفها المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29، فإن شهادة التعمير في الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جمع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية[1].

فشهادة التعمير وثيقة إدارية، تسلمها البلدية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، للشخص سواء كان طبيعي أو معنويا بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والإرتفاقات من جمع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، ويكون الفرد على بينة من أمره إذا أراد التصرف في العقار.

فشهادة التعمير هي جواب السؤال مطروح، هل الأرض قابلة للبناء...؟ فهي لا تنشأ حقوق عليها بل لها دور إعلامي فقط كونها وثيقة إعلام ليس إلا، وغالبا ما تطلب من قبل من يريد الحصول على رخصة البناء.[2]

2- خصائص شهادة التعمير

أ- وثيقة إدارية: عبارة عن قرار إداري يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري، كما تخضع منازعاتها للقضاء الإداري.

ب- إجراء إختياري: تسلم شهادة التعمير بطلب من المواطن المعني سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا

ج- وثيقة إعلام: كونها شهادة يطلبها المعني قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المراد البناء فوقها[3].

3- الطبيعة القانونية لشهادة التعمير

على الرغم من أن شهادة التعمير عبارة عن وثيقة إعلام، إلا أنها تصدر في شكل قرار إداري إنفرادي من رئيس المجلس الشعبي البلدي، حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم نموذجه وشكله.

وبالتالي فالنزاع المتعلق بشهادة التعمير يختص بالفصل في القضاء الإداري تكريسا للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع في المادة 800 من قانون الإجراءات المعنية والإدارية.

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، صادر بتاريخ 12 نوفمبر 2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 مؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020، ج ر عدد 71 المؤرخة في 2 ديسمبر 2020 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-247 مؤرخ في 23 يوليو لسنة 2024، ج ر عدد 51 المؤرخة في 28 يوليو لسنة 2024.

[2] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 46.

[3] صافية أقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 133-134.

في حين لا ترقى " بطاقة المعلومات" المنصوص عليها بالمادة 02/02 من المرسوم التنفيذي 15-19 إلى مرتبة القرار الإداري التنفيذي، كونها لا تحمل مواصفات القرار الإداري وبالنتيجة فلا يجوز الطعن فيها ومخاصمة الإدارة بشأنها[1].

4- الأهمية القانونية لشهادة التعمير:

تتميز شهادة التعمير بأهمية بالنسبة للفرد، كما لها أهمية بالبنية للإدارة.

أ – أهمية شهادة التعمير بالبنية للأفراد:

تمثل أهمية شهادة التعمير بالبنية للأفراد، كونها وثيقة تمنحهم معلومات حول حقوقهم في البناء والقيود الإدارية كحق الملكية.

فعلى الموثق أن يتأكد قبل إبرام عقد بيع قطعة أرض عمرانية، من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع، إذ قد تكون الأرض محل عقد البيع قصد إقامة مبنى في حين أنها وبالنظر لأدوات التعمير غير قابلة للبناء أو مخصصة لاقامة مشروع عمومي، لذا ينبغي على الموثق طلب شهادة التعمير من البائع وعدم الاكتفاء بما يرد في عقد الملكية، "قطعة أرض معدة للبناء".[2]

ت- أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة:

تعد هذه الشهادة من أدوات الرقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم فيها، وثم ضبط التوسع العمراني حسب المقياس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة وكذا توفير محيط عمراني متجانس.

لذا يجب على الإدارة عند منح شهادة التعمير مراعاة التوجيهات المنصوص عليها بأدوات التعمير الذي تخضع له الأرض محل الطلب، وإذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات وتساهلت إتجاهها وقامت بتسليم الشهادة فهي تتحمل مسؤولية ذلك.[3]

ثالثا: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

تمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب إلى الإدارة المختصة التي تحضر وتفحص الطلب ثم تبث فيه بالقبول أو الرفض

[1] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 47.
[2] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 47.
[3] صافية إقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 134.

1- طلب شهادة التعمير:

حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 [1] المعدل والمتمم "2" يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معنى، ويجب أن يتضمن البيانات الأتية:

- طلب خطي ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميما حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني يودع طلب شهادة التعمير (أو بطاقة المعلومات) والوثائق المرفقة به في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.
- يتم إيداع ملف طلب الحصول على عقد التعمير في شكل ورقي أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير المنشأة على المستوى الوزاري المكلفة بالجماعات المحلية.
- ويجرى تحضير عقد التعمير وتسليمه وفق نمط الإيداع الذي قام به صاحب الطلب.
- تمسك المنصة الرقمية لعقود التعمير والتسيير من قبل مصالح الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية.
- يتم التنسيق مع المصالح المكلفة بالتعمير للسماح لها بالولوج إلى المنصة الرقمية لعقود التعمير.
- تحدد كيفيات مسك المنصة الرقمية لعقود التعمير وتسيرها بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالعمران.[2]

2-التحقيق في طلب شهادة التعمير:

بعد تقديم ملف شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم بإرسال الملف إلى مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام قواعد التعمير المعمول بها.

يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة، عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعينة أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.[3]

رابعا: تسليم شهادة التعمير

بعد التحقيق يتم تبليغ شهادة التعمير إلى المعني بالأمر خلال خمسة عشر 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب

[1] مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[2] انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[3] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 48.

يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يلي:

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

- ظهور صدوع زلزالية نشطة.
- تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تميع، تساقط.....)
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغزية وخطوط نقل الطاقة.

إن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجودة، من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو من الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما هو منصوص عليه في التنظيم المعمول به.

إذا تم إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بحيث الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وتبقى الوجهة العامة موافقة لتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[1]

خامسا: منازعات شهادة التعمير

يمكن لصاحب طلب شهادة التعمير الذي لم يوضحه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت الإدارة المختصة خلال المجال المطلوبة (خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع الطلب)، أن يودع طعنا سلميا لدى الولاية[2].

وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15 يوما).

يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة، تأمر

[1] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[2] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 50.

مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو اخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة (15 يوما) ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.[1]

1- منازعات الإلغاء:

لصاحب الطلب أن يرفع دعوى إلغاء قرار رفض منح شهادة التعمير ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي أمام المحكمة الإدارية المختصة، ويدفع بعدم مشروعية القرار المتخذ وهو ما ذهب إلى مجلس الدولة – الفرقة الثالثة – في القرار رقم 096201 الصادر بتاريخ 2015/02/19 غير منشور حيث يتضح لمجلس الدولة بعد فحص أوراق القضية أن النزاع يتعلق بدعوى رفض المدعي المستأنف عليه ش.س ضد المستأنفة بلدية برج منايل بمنحه شهادة التعمير بعد الغاء قرارها المتضمن رفض منحة الشهادة المذكورة.

حيث أن المدعي المستأنف عليه ش.س يملك قطعة أرض مساحتها 375.8018 متر مربع بموجب عقد هبة من زوجة ق.ف حرره الأستاذ سعيد إزوين الموثق ببغلية يوم 2010/08/30 ومستمر بالمحافظة العقارية في 2010/10/18 حجم 158 رقم 17.

حيث أن البلدية المذكورة قد تجاوزت سلطتها عندما رفضت منح المعني شهادة التعمير الخاصة بملكة المذكورة.[2]

الفرع الثاني: رخصة البناء

يعتبر حق البناء من الحقوق المرتبطة بحق الملكية المعترف به دستوريا، فمالك الأرض يظهر صفته كمالك باستعمال حقه في البناء الذي هو من أدوات استغلال العقار من جهة ومن جهة آخر أداة بتغيير وجهته.[3]

ونظرا لأهمية خطورة هذا الحق بالنظر إلى الآثار التي ترتب عنه، خاصة بالنسبة للأرض الفلاحية فإن حرية البناء لم يتركها المشرع على إطلاقها، بل وضع له قيود وفق نظام قانوني صارم لأن حق الملكية لم يعد حقا مطلقا بل غدا يتصف بالنسبة شأنه في ذلك شأن أي حرية أو حق آخر، لترد عليه عدة قيود من بينها ما تفرضه مقتضيات النظام العام بأبعاده التقليدية والحديثة والتي من بينها (النظام العام الجمالي العمراني).[4]

---

[1] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 50.
[2] صافية أولد رابح إقلولي، المرجع السابق، ص 137.
[3] نورة منصوري، مرجع سابق ص 67.
[4] خير الدين بن مشرنت، رخصت البناء، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 22.

فقيد المشرع حق البناء عن طريق قواعد التعمير والتي تترجم عن طريق – رخصة البناء – التي تحدد شروط وقيود البناء، والتي منها احترام المخططات المتعلقة بالتهيئة، وبشغل الأراضي، إضافة إلى وجود إرتفاقات قانونية بعدم البناء،[1]المنصوص عليها في بعض القوانين الخاصة، ويعود أصل تقييد حرية البناء إلى وجود سلطة الضبط الإداري التي تسعى إلى الحفاظ على تهيئة الإقليم وكذا البيئة.

وعليه فإن رخصة البناء لا تلغي حق الملكية بل تقيده لضمان احترام قواعد البناء، وعدم المساس بحقوق الغير.

ونظرا لأهمية رخص البناء باعتبارها العمود الفقري لمنازعات التعمير، فمن الضروري التعرف على القواعد الخاصة والمنظمة لرخصة البناء، بدءا بالبحث عن مفهومها، خصائصها، أهدافها وإجراء الحصول عليها وصولا إلى المنازعات التي تطرح بشأنها.[2]

أولا: تعريف رخصة البناء

تم تعريف رخصة البناء حسب القانون 90-29

عند تصفح القوانين المنظمة للعمران ببلادنا نجدها لم تعط تعريفا خاصا برخصة البناء، وإذا اكتفى المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بذكر أنها ترخيص إداري تسلمه سلطة مختصة بذلك لإنجاز أو تشيد أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة، أو أي تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي.

"ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه".[3]

كما عرفت رخصة البناء بأنها: "قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد المطبقة بالمنطقة المعينة.

وعرفها الدكتور عزري الزين: " رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانون، تمنح بمقتضاه الحق للشخص – طبعا أو معنويا – بإقامة بناء جديد أو تغير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران."[4]

---

[1] ارتفاقات عدم البناء، هو قيد يرد على حق البناء في بعض المناطق الخاصة، فيمنع على كل شخص من إنجاز مشروع عليها إلى حين رفع هذا القيد.

[2] خير الدين بن شرنت، نفس المرجع السابق، ص 23.

[3] أشرف توفيق شمس الدين، شرع قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية، 1996، ص 01.

[4] أحمد علي عبد المالك، محاضرات غير منشورة في مادة البناء والتعمير، القيت على طلبة الماجيستر، فرع القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 1999/1998.

تعد رخصة البناء الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون العمران، وهي الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتحويل الأفكار والبيانات المجسدة في المخططات إلى شيء ملموس، شرط احترام مقتضيات النظام العام العمراني، من خلال تحقيق المصلحة الخاصة من اعمال البناء في إطار حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار.[1]

لقد مر التنظيم القانوني لرخصة البناء بالعديد من المراحل، وبحسب الأهداف المرجوة من تنظيم رخصة البناء،[2] حيث لم يعرف القانون رقم 29/90، إلا المراسيم التنظيمية المتمثلة في المرسوم رقم 176/91 والمرسوم رقم 19/15 رخصة البناء بل ترك المشرع مسألة تعريف رخصة البناء للفقه.

ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

إن عملية تحديد الطبقة القانونية لرخصة البناء تقتضي منا الاستناد إلى التعاريف السابقة الذكر، فمن خلال ما سبق ذكره يمكن القول أن رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط وإجراءات معينة، فهي تصدر بالإرادة المنفردة حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وسعي منه،[3] وترتب رخصة البناء أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في القار محل الرخصة.[4]

فهي بذلك قرار إداري صادر بإرادة منفردة عن سلطة إداريين مختصة مركزية كانت ألا مركزية حيث الحالات المقررة قانونا، محدثا أثر قانونيا بترخيص إقامة بناء أو إجراء تغير عليه، وكذا إحداث التوازن بين المصلحة الامة – احترام الأحكام والإجراءات القانونية وحفظ الصحة والأمن العمومي – وبين المصلحة الخاصة – تلبية حاجيات الأفراد في مجال البناء.[5]

وبذلك فالنزاع المتعلق برخصة البناء يختص بالفصل فيه القضاء الإداري باعتباره الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الإدارية التي تكون أحد أطرافها الدولة أو الولاية أو البلدية تطبق للمعيار العضوي، حيث نصت المادة 800 من القانون رقم 09/08.

---

[1] الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2005، ص 4.

[2] محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، تبسة، عدد 01، 2007، ص 18.

[3] صافية أولد رابح إقلولي: مرج سابق ص 135.

[4] كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2015-2016، ص 26.

[5] عمار بوضياف: منازعات التعمير في القانون الجزائري – رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد 3، المغرب، جانفي 2013، ص 29.

أما اذا كان القرار محل الطعن في صادر عن وزير التمير، فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل والنظر في الطعن بالإلغاء والتفسير وكذا فحص المشروعية في هذه الحالة هو مجلس الدولة، استنادا لنص المادة 901 من القانون 09/08 باعتباره (الوزير) جهة إدارية مركزية.[1]

ثالثا: خصائص رخصة البناء

تتميز – رخصة البناء – عن باقي تراخيص التعمير كما يلي:

1- ذات طابع عيني: بمعنى أن رخصة البناء مرتبطة بالعقار لا بشخص مقدم الطلب، وبالنتيجة فإذا تغير مالك العقار (بيت بيع أو هبة ...الخ) فلا يطلب منه تقديم ملف تقني جديد بل يتم تحويل الرخصة باسم المالك الجديد بناء على عقد الملكية.

2- من رخص الضبط الإداري: باعتبارها من وسائل الرقابة القبلية لعملية البناء.

3- قرار إداري إنفرادي: رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

4- وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة المصدرة لها وبالتالي تخضع لأحكام القانون الإداري.

5- إجراءات منحها من النظام العام: تخضع إجراءات منح رخصة البناء للنظام العام، فلا تستطيع الإدارة الاتفاق على منح رخصة البناء مقابل تنازل صاحب الطلب على دين اتجاهها.[2]

رابعا: أهداف رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء قيد الضمان قواعد البناء وآلية رقابية لمدى احترام القواعد أو الأسس العامة للتهيئة والتعمير، إذ ما يمكن استخلاصه من خلال النظام القانوني لهذه الرخصة هو الدور الكبير الذي تحتله من خلال تطبيق أحكامها ومدى التزام المستفيد منها بالمحافظة على البناء علمة والطابع العمراني خاصة، لذلك تسري أهمية هذه الرخصة من خلال أحكامها والتي ندرجها في العديد من النقاط:

1- لرخصة البناء دور وقائي ورقابي لفرض مقايس التخطيط العمراني والذي أعد حس قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، فهي تحافظ عل الجانب الجمالي والفني للمباني وسلامة هذه الأخيرة من الانهيار والتشويه.[3]

[1] القانون رقم 09/08، المؤرخ في 2002/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21.
[2] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 53-54.
[3] كريمة منصوري، رخصة البناء كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسة، قسم الحقوق الموسم الجامعي 2015 – 2016، ص 16.

2- كما تتجسد أحكام رخص البناء من خلال ضمان استخدام الأرض طبقا لتوجيهات التهيئة والتعمير وترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط البيئي، فقانون التعمير لم يغفل عن ضرورة فرض حماية لبعض المناطق لقيمتها الايكولوجية أو الجمالية، اذ فرض بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناية عن تحضير رخصة البناء أو البنايات المبرمجة وخدمتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان اعتبار التوجيهات التعمير والخدمات الإدارية المتنوعة المطبقة على المكان المعني.[1]

3- تعبر رخصة البناء على أن طالبها اختار نمطا معينا من البناء يحتوي هذا الأخير على مواصفات تقنية وهندسية وقانونية يتم من خلالها إشباعه لحاجاته في البناء وفقا لما يتطلبه قانون البناء، الذي على أساسه منحت رخصة البناء إذ لا بد من التمسك بهذه الرخصة والمخططات التقنية المرفقة بها التي تعبر على أفكاره، بحيث يترتب عليه احترام هذه الرخصة والمخططات لأن تكون نهاية الأشغال أو بدايتها عبارة عن بناية هي في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني للمدينة ككل.[2]

خامسا: الأهمية القانونية لرخصة البناء ودورها في الحد من البناء غير القانوني:

رخصة البناء ليست إجراء بيروقراطيا أو روتينيا، وإنما هو إجراء يهدف إلى تحقيق جملة من المقاصد العامة، فهي تساهم من جهة في الحفاظ على البيئة والنسيج العمراني.

ومن جهة أخرى تلعب دورا وقائيا ورقابيا من خلال فرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة والسلامة على الأشخاص وممتلكاتهم، خاصة في ظل الانتشار الرهيب للبناء غير القانوني وما خلفه من أثار سلبية على شتى الأصعدة، وهو ما يبرز الأهمية القانونية للترخيص المسبق قبل بدئ في الأشغال للحد من هذه المظاهر السلبية.

فرخصة البناء أولى لها المشرع الجزائري اهتماما خاصا نظرا لدورها الفعال في مجال ضبط عملية البناء، حيث نجد أنه اشترط استخراج هذه الشهادة قبل بدئ في أشغال البناء أو تعديله أو ترميمه، في مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء، حيث أصبحت السكنات الريفية هي الأخرى تخضع لشرط الحصول المسبق على رخصة بناء.[3]

---

[1] عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد 6، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص 317.

[2] كريمة منصوري، المرجع السابق، ص 17.

[3] التعليمة الوزارية رقم 06-02 المؤرخ في 2002/07/01، تحدد كيفيات إنجاز كمليات السكن الريفي جهاز التنمية الريفية، حيث إشترطت على صاحب مقرر التأهيل للإعانة الحصول على رخصة البناء قبل البدئ في الأشغال.

يستثنى كذلك البنايات المشيدة في الغابات، بحيث هي الأخرى تخضع لرخصة البناء مسبقة في حالة الترخيص بالبناء في هذه المناطق.[1]

إن إلزامية الحصول على الترخيص الإداري المسبق – رخصة البناء- قبل الشروع في أي بناء الهدف منه هو ضمان عدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية، التي تفرض الاستغلال العقلاني للعقار واحترام الطبيعة القانونية للأراضي وعدم المساس بعناصر البيئة والمنظر العام الجمالي.[2]

فرخصة البناء تلعب دورا هاما في ضبط حجم المبنى ومظهره من خلال التصاميم والمخططات لتحقيق أغراض النظام العام في عناصره الجديدة، وهي جمال الرونق وحماية جماليات الشوارع للوقاية من التلوث البصري الناتج عن مظهر البناية غير المتوافق مع أحكام رخصة البناء،[3] فهي بذلك ألية من آليات الحفاظ على النظام العام العمراني الذي يقصد به مجموع القواعد والنظم القانونية العامة والأمرة التي تهدف إلى ضبط النشاط العمراني عن طريق التوفيق بين إرادة الأفراد لرغباتهم وبين المصلحة العامة.[4]

سادسا: نطاق تطبيق رخصة البناء

يتحدد نطاق رخصة البناء من حيث الأعمال والأشغال التي تدخل في عملية البناء التي يعبر عنها بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء، أما بالنسبة للمناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة بالبناء فتحدد بالنطاق المكاني لرخصة البناء، أما النطاق الشخصي لرخصة البناء فيتمثل في الأشخاص الملزمون بالبناء.[5]

1- النطاق الموضوعي لرخصة البناء عامل لتنظيم عملية البناء القانوني.

حدد المشرع الجزائري الأشغال الخاضعة لرخصة البناء بموجب نص المادة 53 من القانون رقم 29-291 وكذا نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فيما يلي:

---

[1] موفق برهيمي، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى- دراسة تحليله على ضوء أحكام التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017، ص 280.

[2] القانون رقم 84-12 المؤرخ في 26 جوان 1984، المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 1991/12/02 المتضمن النظام العام للغابات، ج ر عدد 62.

[3] موفق برهيمي، المرجع السابق، ص 282.

[4] سمير ناتوري، الطعن في قرارات رخصة البناء ألية لحماية النظام العام العمراني، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلد 12، عدد 02، جامعة عبد الرحمان ميره، بجاية 2015، ص 495.

[5] باي يزيد العربي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة الدكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 141.

أ- تشيد البنايات الجديدة:

يقصد بالتشييد إنشاء واستحداث المباني وايجادها من العدم ثم البدئ في اقامتها لأول مرة،[1]شرط ان يكون ثابتا مستقر، وتدخلت يد الإنسان في إنشائه إضافة لإقامة بمواد البناء.[2]

وعليه فإن إنشاء البناء يكون خلال القيام بعملية تشييد حديثة وجديدة لبناية، باستعمال مواد مخصصة للبناء مثل الاسمنت والجبس والحديد وغيرها، وأن يكون هذا البناء متصلا بالأرض اتصالا ثابتا لا يمكن فصله إلى بعد هدمه أو إلحاق خسائر به.[3]

وقد بينت المادة السادسة (06) من القانون رقم 15/08، أن يمنع القيام بتشييد إلي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا، كما وسعت المادة 11 من نفس القانون من نطاق إنشاء وتشييد البناء ليشمل إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصص.

ب-تمديد البنايات الموجودة أو تحويلها

بالرغم من عدم تحديد معنى التمديد بموجب نص المادة 52 من القانون رقم 29/90 إلا أن بعض الباحثين فسروه على أنه التوسيع والتعلية معا، فالتوسيع هو زيادة في مساهمة أو حجم المبنى، أما التعلية فهي الزيادة في ارتفاع البناية بإقامة مباني أو أدوار جديدة فوق المبنى أو الأدوار القديمة أكثر من العدد المسموح به في الترخيص القديم.[4]

وغالبا ما تتم عملية التمديد بالتوسع الداخلي للبناية أي بين غرفتين أو شقتين، مما يؤثر على أساسات البناء والتصميمات الأولية التي تمت بناءا على دارسات سابقة في بداية الإنجاز مما يستوجب الحصول على رخصة البناء لهذا التوسيع.[5]

تجدر الإشارة إلى أن المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الصادر بتاريخ 25 يناير 2019 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، لم يرد فيها مصطلح أو عبارة تمديد بل استخدام المشرع مصطلح تحويل البناية، كما أن المشرع من خلال هذه المادة حاول التفصيل بشيء من التوفيق في

[1] الزين عزري، المرجع السابق، ص 04.
[2] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرع القانون المدني، الجزائري، حق الملكية، الجزء 8، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص 24.
[3] باي يزيد عربي: المرجع السابق، ص 142.
[4] عبد الحميد الشواربي، تشريعات البلدية، منشأة المعارف الإسكندرية، ط 01، 1989، ص 18-19.
[5] عايدة دريم، المرجع السابق، ص 143.

عملية تحويل البناء، وأكد على أن الأجزاء التي يشملها تغيير الأشكال في مشتملات الأرض، والمقاس والواجهات والهيكل والوجهية والاستعمال والشبكات.

فيكون بذلك المشرع قد وسع من النطاق الموضوعي لرخصة البناء بأن أدرج حالات لم تتطرق لها المادة 52 من القانون رقم 90-29، خاصة وأن الأشخاص اعتادوا على عدم استخراج رخصة البناء إذا تعلق الأمر بالترميم أو التغيير أو التمديد.

سابعا: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية الذي يجب مراعاتها، لأن اتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، على المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهات المختصة (أولا) التي تقوم لفحص الطلب والتحقيق فيه (ثانيا) والتي تقوم فيما بعد بإصدار قرار بشأن الطلب (ثالثا)[1].

1. طلب رخصة البناء

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة، وضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات والبيانات.

2. تقديم طلب رخصة البناء

تستوجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19[2]، على أن يقدم طلب رخصة البناء من طرف المالك أو موكله أو مستأجر لديه أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، وهو ما يدفعنا إلى تحديد صفة طالب رخصة البناء، وكذا تبيان شروط طلب رخصة البناء.

أ. صفة طالب رخصة البناء

حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم للأشخاص الملزمين بالحصول على رخصة البناء، وقد تم تحديدهم ضمن النطاق الشخصي لرخصة البناء[3].

ثامنا: شروط تقديم رخصة البناء

1- الوثائق الإدارية التي تثبت صفة طالب الرخصة: يجب أن يقدم صاحب الطلب بدعم طلبه نسخة من عقد الملكية، أو شهادة حيازة، أو ترخيص من المالك إذا كان مستأجرا، وعقد تخصيص بالنسبة للهيئة

[1] بايزيد عربي، مرجع سابق، ص 147.
[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19، المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[3] المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

المخصصة لها العقار، والتوكيد إذا كان طالب رخصة مالك العقار، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا[1].

2- تأشيرة مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية: جاء في نص المادة 55 من القانون رقم 04-05 [2]المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير "يجب أن يتمن إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المعمارية المعتمدين معا في إطالة عقد إدارة المشروع".

3- الملف التقني: زيادة على الملف الإداري والهندسي، أضاف المرسوم التنفيذي 24-247 المؤرخ في 2024/7/23 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير للمادة 43 منه لطلب رخصة البناء ملفا تقنيا تضمن تصاميم الهيكل على السلم المناسب، يؤشر عليها إجباريا من طرف الهيئة الرقابية التقنية المؤهلة بالنسبة للسكنات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو التي تستقبل الجمهور، وكذا محضر معاينة هشاشة الموقع من طرف المهندسان المعماريان والمدني اللذان قاما بإعداد ملف رخصة[3].

تاسعا: دراسة طلب رخصة البناء

بعد استكمال ملف سابق الذكر من طرف طالب رخصة البناء، يتولى هذا الأخير إرسال رخصة البناء، والملفات المرفقة به إلى السيد رئيس مجلس الشعبي البلدي، لمحل وجود قطعة الأرض، في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمان نسخ يتعلق الأمر بالمشاريع الأخرى الذي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية[4].

بعد التأكد والتحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون منضبطة لتشكيل ملفات إدارية وتقنية والهندسة المعمارية، يتم تسجيل وقيد الطلب مقابل وصل استلام يسلمها رئيس مجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، مع ضرورة ذكر الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة في الوصف[5] ويعتبر تاريخ إيداع ملف وتسليم الوصل بداية احتساب الآجل القانونية للبث في الطلب.

ويعتبر تاريخ إيداع الملف وتسليم الوصل بداية احتساب الآجال القانونية للبث في الطلب.

[1] عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 60.
[2] أنظر المادة 55 من القانون رقم 05-04 مؤرخ في 27 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004، ج ر العدد 51، المعدل والمتمم للقانون رقم 29-90 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[3] عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 61-62.
[4] المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[5] عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص 107.

1- دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية

بالرغم من أن الشباك الوحيد للبلدية تم استحداثه لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15، إلا أن المشرع لم يعطه تعريف قانونيا، والمتقن بتحديد تشكيلة وتحديد كيفيات سيره، كما أن التعريف الفقهية تكاد تكون منعدمة حيث نجد تعريف واحدا فقط عرف صاحبه الشباك الوحيد على أنه " لجنة مختصة تتكون من ممثلين عن مختلف المصالح الإدارية العمومية التي لها علاقة بمنح عقود التعمير ورخص البناء ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة وشهادة التقسيم، تكمن مهمتها في دراسة طلبات رخص التعمير وتحضيرها والبث فيها بمنحها أو التحفظ عن منحها ".[1]

فالشباك الوحيد للبلدية عبارة عن مجموعة أعضاء دائمين، ومدعوين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين، يكلفون بمهمة دراسة طلبات رخصة البناء التي تكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في آجال قانونية معينة، وعليه فإن الشباك الوحيد عبارة عن تجمع لعدد كبير من المصالح الإدارية في مكان واحد من أجل الحسم في أجال محددة في عدد من الملفات الخاصة بالمشاريع العمرانية وهو وسيط ومسهل لدراسة ملفات تراخيص البناء.

كما أن الشباك أسندت له مهمة استحداث بطاقة الكترونية تتضمن الطلبات المودوعة والردود المخصصة، وكذا القرارات المسلمة حتى تكون قاعدة تعتمد عليها الوزارة المكلفة بالعمران.[2]

2- دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فإن رئيس المجلس البلدي يتولى عملية إرسال ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير قصد إبداء رأيها خلال (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، حيث يتولى الشباك الوحيد للولاية عملية تحضير الملف.[3]

[1] فهيمة قسوري، نظام الحركة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري فعالية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 01، 2017، جامعة ابن خلدون تيارت، ص 24.
[2] شهرزاد عوايد: الضبط الإداري العمراني القانون والواقع، مجلة الباحث للدارسات، عدد 08، جامعة الحاج لخضر باتنة، جانفي 2016.
[3] المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

عاشرا: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء

1-رئيس المجلس الشعبي

أسندت المادة 65 من القانون رقم 29/90، لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاص منح رخصة البناء حسب صفة، وفي ذات السياق والتوجيه،[1] جاء قانون البلدية الجديد رقم 10/11 [2] المؤرخ في 22 يوليو 2011 في المادة 95 منه ليمنح هو الآخر هذا الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية بإصدار القرار المتضمن منح رخص البناء بالنسبة لجميع القطاعات أو البناءات في قطاع يعطيه مخطط شغل الأراضي مع التزامه بموافاة الوالي بنسخة من الرخصة.

كذلك يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا بمنح قرار المتضمن رخصة البناء بصفة ممثلا للدولة في حالة غياب وعدم وجود مخطط شغل الأراضي بعد أخذ موافقة الوالي.

2-الوالي:

تسلم رخصة البناء من طرف الوالي طبقا لنص المادة 66 من القانون رقم 29/90 [3] في حالة

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقفة في المناطق المشار عليها في المواد 45، 46، 48، 49 من القانون 29/90 والتي تضم الساحل والمناطق التي تتوفر على ميزات طبيعية أو اتفاقية تاريخية بارزة، والأراضي الفلاحية...الخ

3-الوزير المكلف بالعمران

طبقا للمادة 67 من القانون رقم 90-29 [4] يعود الاختصاص للوزير بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي والولاة المعنيين.

[1] عمار بوضياف: منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، المغرب، جانفي 2013.
[2] المادة 95 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، يتضمن قانون البلدية، ج ر عدد 37.
[3] المادة 66 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[4] المادة 67 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

الفرع الثالث: رخصة التجزئة

يعتمد تنظيم النشاط العمراني إلى جانب رخصة البناء على رخصة التجزئة، والتي تعد أقل أهمية مقارنة برخصة البناء لأن اشتراطها ضروري بالنسبة للمالك الذي يريد تقسيم ملكيته العقارية الخاصة إلى قطعة.

أولا: تعريف رخصة التجزئة

بالرجوع لأحكام القانون رقم 90-29، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نجد أنها لم تعرف رخصة التجزئة، وإنما اكتفت بتحديد الحالات التي يجب فيها استخراج رخصة التجزئة حيث نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:"... رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشيد بناية "[1].

ثانيا: إجراءات تسليم رخصة التجزئة

1-تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة

حدد المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 جملة من المعايير التي على أساسها يتم قبول طلب رخصة التجزئة، من خلال توافر شروط معينة في الطلب والملف المرفق بالطلب، بالإضافة إلى الشروط الخاصة بصفة طالب رخصة التجزئة، وهذا طبقا لنص المادة (08) من المرسوم 15-19 [2].

2-شروط طلب رخصة التجزئة

أ- وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران.

بالإضافة إلى الوثائق الإدارية التي تثبت صفة الطالب الرخصة المذكورة سابقا، هناك وثائق تقنية يلزم صاحب الطلب بإبداعها مع الطلب، تتمثل أساسا في تصميم الموقف بين شبكات الخدمة وطبيعتها وكذا تصاميم ترشيديه تحدد حدود القطعة الأرضية ومساحتها، وكذا شبكات الطرق...الخ، بالإضافة إلى مذكرة تحدد القطع المجزأة ومساحتها، الاحتياجات للمياه والغاز والكهرباء، مع دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة[3].

[1] المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[2] المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[3] صافية أقلول أولد رابح، المرجع السابق، ص 170.

ب-وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد حماية البيئة.

من بين الوثائق المطلوبة في ملف رخص التجزئة، والتي لها علاقة مباشرة لقواعد حماية البيئة، المذكرات التوضيحية التي تبين التدابير الخاصة بطرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة، الصناعية من جمع المواد السائلة أو الغازية، والمعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جمع المواد الضارة والزراعية والبيئة، بالإضافة إلى تحديد مستوى الضجيج، ودراسة التأثير في البيئة.[1]

ج- دراسة طلب رخصة التجزئة

المصلحة المكلفة بدراسة الطلب

يختص الشباك الوحيد للبلدية بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19 [2] بدراسة الطلب المكلف والتأكد من مطابقة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مصلحة التحقيق العمومي اذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة.

أما في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق وكان تسليم رخصة التجزئة يدخل في اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فإن دراسة الطلب تم على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس إجراءات المتبعة في طلب رخصة البناء.

ثالثا: الجهات المختصة بالبث في طلب رخصة التجزئة

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

أسندت المادة 65 من القانون رقم 90-29 اختصاص منح رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي سواء بصفة ممثلا للبلدية، خلال ثلاثة 03 أشهر بالنسبة للقطاعات التي يعطي مخطط شغل الأراضي، وأربعة 04 أشهر بصفة ممثلا للدولة، وفي حالة غياب هذا المخطط، وهو ما أكدته المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر.

2- الوالي:

يختص الوالي، حسب نص المادة 66 من القانون رقم 90-29 [3] بتسليم رخصة التجزئة في حالات ذات أهمية خاصة كالبنايات والمنشآت لحساب الدولة والولاية، وهي كلها العمومية وكذا منشآت الإنتاج

[1] عايدة دريم، المرجع السابق، ص 91-82.
[2] المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[3] المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة، والبنايات لا يحكمها مخطط شغل الأراضي، وكذا الواقعة في المناطق المحمية كالساحل، الأراضي الفلاحية.

3- الوزير المكلف بالعمران

بعد تسليم رخص التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران، إذا تعلق الأمر بالمشاريع ذات أهمية وطنية، وبذلك يكون المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قد سحب اختصاص منح هذه الرخصة من الوالي وبالتالي للمشاريع ذات المصلحة الجمركية الممنوحة له بموجب نص المادة 67 من القانون رقم 90-29.

المطلب الثاني: الرقابة اللاحقة لعملية البناء

إلى جانب الرقابة القبلية، فإن المشرع في مادة التعمير فرض رقابة بعدية على أعمال البناء، تضمن متابعة فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير أثناء إنجاز البناء وتستمر إلى غاية الانتهاء من الأشغال وفتح المنشآت والاستقبال الجمهور (شهادة المطابقة) أو أثناء الهدم (رخصة الهدم) أو بمناسبة تقسم العقار المبني إلى مجموعة أقسام (شهادة التقسيم).[1]

لذا فقط وضعت مجموعة من الرخص والشهادات الإدارية كأدوات للرقابة على هذه الأشغال.

الفرع الأول: شهادة المطابقة

أولا: تعريف شهادة المطابقة

كما سبق الإشارة إليه فإن شهادة المطابقة تكون عند الانتهاء أشغال البناء التي جاءت وفقا لما نصت عليها أحكام رخصة البناء وعليه ضمن خلال المادة (75) من القانون 90-291 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي تنص: " يتم عند الانتهاء أشغال البناء اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي من خلال نص هذه المادة وككل مرة فإن المشرع لم يعرف هذه الشهادة وإنما أشار إلى الغرض منها وهو إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.[2]

ثانيا: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

[1] محمد حمدي باشا، المرجع السابق، ص 101.

[2] موفق براهيمي: البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، رسالة لنيل شهادة الماجستير جامعة أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق والعلوم السياسية السنة الجامعية 2017/2016، ص 257.

1-مضمون الملف المرفق بالطلب: يجب أن يرفق ملف الطلب بتصريح كتابي يثبت انتهاء الأشغال القانونية، ويودع التصريح مقابل وصل استلام ويسجل لدى مصالح التعمير إما التابعة للبلدية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن صلاحيات المجلس الشعبي البلدي أو التابعة للدولة على مستوى الولاية بالنسبة المشاريع التي تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير

وحسب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر يجب أن يتضمن طلب الشهادة على مجموعة من الوثائق:

- تصريح يشهد على الانتهاء من الأشغال إذا كانت البناية ذات استعمال السكني.
- محضر تسليم الأشغال المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور.

وعليه فإنه يتبين أن المالك أو صاحب المشروع إذا كان وكيلا أو مستأجرا وغيره ملزمون بتقديم التصريح بانتهاء أشغال البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل الحصول على شهادة المطالبة،[1] ويكون التصريح بانتهاء الأشغال عن طريق إيداع تصريح يعد في نسختين يشهد فيه على انتهاء الأشغال خلال مدة (30) يوما من الانتهاء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناء مقابل وصله لذلك.[2]

2-حالة عدم التصريح بالأشغال.

تتضمن رخصة البناء المسلمة مسبقا للمستفيد منها، الآجال القانونية المحدد لإنهاء الأشغال حسب نوعية كل بناية، وفي حالة انتهاء الأشغال تبق لآجال الإنجاز المتوقعة فيها دون تقديم تصريح من المعني فإن السلطة المختصة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بالمبادرة بعملية المطابقة من تلقاء نفسه طبقا لنص المادة 66 من المرسم التنفيذي رقم 19/15.

ثالثا: الجهات المختصة بمنح شهادة المطابقة

خلافا لنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغي الذي يحدد الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة في كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن المادة 64 من المرسوم التنفيذي

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 234.
[2] المادة 66 ف 1 و(03) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

رقم 19/15 [1] حددت الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة وحصرتها في رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات، سواء كانت رخصة البناء المسلمة مسبقا من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

الفرع الثاني: رخصة الهدم

أولا: تعريف رخصة الهدم

لم يتطرق القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى تعريف رخص الهدم، بل تناول الشروط والإجراءات المتعلقة بها، وهو ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

في ظل غياب تعريف قانوني لهذه الرخصة عرفها الفقهاء على أنها: " القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد من إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقفا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.[2]

كما عرفت كذلك على أنها: " قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية الهدم سواء كان الهدم الجزئي أو الكلي للبناية ".[3]

ثانيا: إجراءات تسليم رخصة الهدم

أحاط المشرع الجزائري عملية الهدم بجملة من الإجراءات والضوابط الصارمة كضمان لحماية المواطنين أثناء العملية أو حماية للسكنات المجاورة للبناية محل الهدم، نظرا لخطورة عملية الإزالة، فمنها ما يتعلق بالشروط الخاصة بصفة طالب رخصة الهدم، والطلب المقدم في حد ذاته، ومنها ما يتعلق بدراسة الطلب، والبث في الطلب.[4]

1-شروط طلب رخصة الهدم

أ- صفة طالب رخصة الهدم

حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب رخصة الهدم في كل من المالك أو موكله أو الهيئة العمومية، حيث أكدت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه ينبغي على مالك البناية القابلة للهدم، أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة، تقديم طلب رخصة الهدم وفق نموذج معين.[5]

---

[1] المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[2] الزين عزري، المرجع السابق، ص 22.
[3] صافية اقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 189.
[4] عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص 127.
[5] نموذج طلب رخصة الهدم، ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19، ص 25.

ب-الوثائق الإدارية والتقنية للحصول على رخصة الهدم

بعد إثبات صفة طالب رخصة الهدم عن طريق الإثباتات السالفة الذكر، يقوم صاحب الطلب بتكوين ملف يرفق بطلب يتضمن مجموعة من الوثائق المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، تتمثل هذه الوثائق في تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع مخطط الكتلة يتم إعدادها على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية القابلة للهدم، بالإضافة إلى تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.[1]

ثانيا: دراسة طلب رخصة الهدم والبث فيه

1-دراسة طلب الحصول على رخصة الهدم: يتم إيداع الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء في (03) نسخ مقابل وصل يسلم لطالب الرخصة يثبت تاريخ الإيداع، ويتم تحضير رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد للبلدية،[2] ويحدد أجل التحضير بمدة شهر واحد إبتداءا من تاريخ إيداع ملف الطلب،[3] كما يرتبط منح الترخيص بضرورة استشارة بعض المصالح المختصة والشخصيات العمومية التي تبدي رأيها في أجل (15) يوم من تاريخ استلامها طلب إبداء الرأي بشرط أن يكون الرأي معلل قانونيا في حالة الرفض مع إعادة الملف المرفق بهذا الطلب في نفس الأجل،[4] ويلصق رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال فترة تحضر هذه الرخصة.

2-البث في طلب رخصة الهدم: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره في عدة حالات بعد استفاء الملف لشروط والدراسات المحددة قانون من الجهات المختصة وذلك إما بالموافقة أو الرفض أو بالسكوت في بعض الأحيان، ولا يمكن أن تصدر هذه الرخصة من أي جهة أخرى وإلا أصبح قرارا معرض لعيب عدم الاختصاص.[5]

يصبح رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزما بإصداره قراره بالموافقة بمنح رخصة الهدم بتوافر الشروط القانونية التي نصت عليها المادة (72) من المرسوم التنفيذي المتعلق بعقود التعمير إذا لم يتم تسجيل أي اعتراضات من قبل المواطنين، وأيضا عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد الانهيار.

[1] عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص 129.
[2] المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[3] المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[4] المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.
[5] المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

الفرع الثالث: شهادة التقسيم

أولا: تعريف شهادة التقسيم

هناك عدة تعاريف فيما يخص شهادة التقسيم ومن بينها: " أنها وثيقة تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية على قسمين أو أكثر"[1].

كما جاء تعريف لها وهو " وثيقة إدارية تسلمها سلطة إدارية مختصة لكل من يرغب في تقسيم عقاره المبنى إلى قسمين أو أكثر، فهي خاصة بالعقارات المبنية فقط ولا تغير حقوق البناء لأن العقار أساسا مبني وغالبا ما تطلب هذه الشهادات لأنها تشمل للورثة قسمة للعقار المبنى وتمكن البلدية مراقبة تأثير قسمة المبنى على المحيط العمراني.[2]

تنص المادة (59) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على ما يلي " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام "

وعليه تطبق لنص المادة (33) من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر المعدل والمتمم على أنه تعتبر مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.[3]

ثانيا: طلب الحصول على شهادة التقسيم

1-صفة طالب شهادة التقسيم: يمكن لكل من مالك المبنى المراد تقسيمه أو من طرف موكله أن يتقدم بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه والذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم، فهذان الشخصان الوحيدان اللذان يحق لهما الصفة في ذلك فهذا الاجراء يعد الخطوة الأولى والهامة التي يجب مراعاتها وإلا كان من المستحيل الحصول على هذه الشهادة.[4]

أ- مضمون الملف المرفق بالطلب: ولطالب هذه الشهادة أن يدعم ملفه بنسخة من عقد ملكية أو توكيل طبقا لأحكام الوكالة في القانون المدني، إذا الطالب وكيلا وليس مالك، وقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سابق أنه يمكن أيضا للمعني أن يدعم بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا،[5]

---

[1] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 202.

[2] صافية إقلولي أولد رابح، المرجع السابق 210.

[3] المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضر عقود التعمير وتسلمها المعدل والمتمم

[4] سهام شعلول، عطاف نادية، نظام الرخص والشهادات فيظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير رقم 90-29، مذكرة لاستكمال شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص حقوق ومسؤولية جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، المناقشة 2017/12/02، ص 99.

[5] انظر المادة 34 ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المرجع السابق

مع تبرير تواجد البناية على قطعة أرضية بسند قانون يتمثل في عقد الملكية أو بسند إداري شهادة مطابقة أو غيرها.

2-دراسة الطلب والبث فيه: يعد الملف مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ويشمل على الوثائق والسياسات المؤشر عليها، حيث تخصص وثيقة على حسب الفرض الذي خصصت له من طرف المهندسين المعماري ومهندس مسح الأراضي، واللذان يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها، ويتم إيداع الملف في خمس نسخ بمقر المجلس الشعبي البلدي محل وجود العقار مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقيق من الوثائق الضرورية ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.[1]

وحسب المادة (38) فإن شهادة التقسيم تبلغ خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب أما ما نصت عليه المادة (39) من نفس المرسوم فقد حددت مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ تسليمها، كما يتم تحضير هذه الشهادة لدى الشباك الوحيد للبلدية أو الشباك الوحيد للولاية حسب صفة الجهة المانحة بنفس الأشكال التي تمنح بها رخص البناء.

[1] المادة (35) و(36) من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

المبحث الثاني: دور أدوات التهيئة والتعمير في الحفاظ على السلامة العامة وحماية البيئة والتراث

إن مضمون فكرة ضبط المحيط العمراني جزء لا يتجزأ من النظام العام الجمالي وهذا ما جعل أمر الحفاظ على المحيط العمراني وجماليته في المدينة من الأهداف النبيلة التي تسعى الدولة إلى تحقيق من خلال سلطات الضبط الإداري لكن الواقع اليوم في مدننا ومحيطها العمراني أصبحت تعيش فوضى، وجمالها يكاد يختفي تماما بسبب الظواهر السليمة في البناء وعدم احترام القواعد العامة للتعمير وخاصة عقود التعمير، وهذا ما جعل المشرع يتدخل للحد من هذه الظاهرة، التي ألقت بظلالها على المواطن والمجتمع والعمران ككل.

المطلب الأول: مراعاة السلامة العامة للأشخاص

يتم تنظيم عملية البناء والتعمير عن طريق قيود وضوابط تفرض على المباني عند طلب رخصة البناء، إذا اشترط لمنح هذه الرخصة في المواقع غير المفصلة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بمخطط شغل الأراضي، التأكد من كون البناية المراد إنجازها لا تمس بالصحة والأمن العمومي.[1]

الفرع الأول: ضبط المحيط العمراني من ناحية السلامة والأمن العمومي

يعتبر المظهر الجمالي للمدينة من مكونات النظام العام إلى جانب السلامة والأمن العمومي، وبالتالي فإن المحيط العمراني جزء من هذه المعادلة، لذا فقد أصبح من الأهداف الرئيسية للتشريع والتنظيم الجزائري في مجال البناء لتوفير مقتضيات السلامة والأمن العمومي من خلال ضوابط وقيود فرضها على أعمال البناء، وهو ما أكده المشرع الجزائري في المادة (2) من المرسوم التنفيذي 91-175 السابق الذكر على أنه: إذا كانت البناءات من طبعتها أن تمس بالسلامة والأمن 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 من الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.[2]

---

[1] صافية اقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 107-108.

[2] مسيلي نور الدين، رخصة البناء كآلية لضبط المحيط العمراني، مجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد الشريف مساعديه سوق أهراس، مخبر الدراسات القانونية البيئة جامعة قالمة، مجلد 13 عدد 5 ، 2021، النسخة 13.

الفرع الثاني: ضبط المحيط العمراني من ناحية الصحة العامة

إن مقتضيات الصحة العامة في مفهومها يقصد بها حماية الأشخاص ضد الأخطار التي تهدد صحتهم من الأوبئة والأخطار الناجمة عن غياب عام للصحة، من جراء البناءات المخالفة لقواعد التعمير مما استلزم وضع قيود وضوابط لهذا المجال وهو ما نجده في المواد 13 إلى 18 من المرسوم 91-175 التي تؤكد على ضرورة تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني أو ذات طابع آخر بالماء الصالح للشرب والتطهير واعداد قنوات صرف المياه المستعملة والمياه القذرة ومياه الأمطار[1].....

وهو ما أكده قرار مجلس الأعلى رقم 22236 المؤرخ في 11-07-1981، حيث من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والأمن.

فإنه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص، ولذا وجب أن تكون البناءات مستوفية للشروط والمواصفات المحددة قانونا تراعي في ذلك الصحة العامة.[2]

الفرع الثالث: ألا يكون البناء المراد إنجازه معرض للأخطار

يقصد بالأخطار الطبيعية الفيضانات والانحراف وانخفاض التربة وانزلاقاتها، فلا يمكن منح رخصة البناء في مثل هذه المناطق إلا بعد التأكد من احترام قواعد مطبقة على هذه المناطق بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة.[3]

وهذا القيد أكدته المادة 03 من المرسوم التنفيذي 175/91 ونظرا لخطورة هذه الظواهر الطبيعية على البناءات، وأكد عليها القانون 04-20 المؤرخ في 2004/12/25.

ذلك أن نصوص التهيئة والتعمير تحاول ضمان البنايات على المدى الطويل[4] وتفعليه لذلك أقر القانون الجزائري تأمين ضد الكوارث خاصة الزلازل والفيضانات والعواصف والرياح القوية وانجراف

---

[1] صافية أقلولي أولد رابح، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، الواقع والآفاق كلية الحقوق والعلوم أساسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 51.

[2] عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2002، ص 136.

[3] عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون إداري وإدارة عامة وكلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010-2011، ص 65.

[4] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر عدد 26.

التربة وغيرها، بموجب الأمر رقم 03-12[1] وأكد ذلك في قانون التعمير حيث نصت المادة 02 من الأمر 04-05 على ألا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية[2].

وهذا ما أكده القانون رقم 24-04[3] مؤرخ في 26 فبراير سنة 2024، يتضمن الوقاية والتدخل والحد من أخطار الكوارث.

حيث نصت المادة 24 و27 و30 و31 و32 من القانون السالف الذكر على حماية البناءات من المخاطر الكبرى وتجنبها.

المطلب الثاني: عدم المساس بالبيئة والحفاظ على النظام العام الجمالي

يمثل المظهر الجمالي للمدينة، أحد أهم الأهداف التي ترمي إلى تحقيقها قوانين التعمير ومختلف النصوص التطبيقية والتنظيمية المتعلقة بتنظيم عملية البناء والتعمير لما يعلب المظهر والرونق الجمال للبنايات من دور مهم في تحسين الإطار المبني للمدينة الذي يبعث على الارتياح والطمأنينة، ويعبر عن وعي وثقافة الأفراد والمجتمع.

بذبك نجد أن القانون رقم 08-15[4] المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها اعتبر المظهر الجملي للإطار المبني من النظام العام، وجب الحفاظ عليه وترقيته وهو ما أكدت التعليمة الوزارية المشتركة المحدد لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي على المحاور الرئيسية، مداخل المدن والتجمعات والمساحات العمومية المعلن عنها كمواقع ذات أولوية وتحديد شروط معالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبناية قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار المبنى وتهيئته بانسجام[5] .

---

[1] الأمر 03-12 المؤرخ في 2003/08/26، المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، ج ر، عدد 52.

[2] المادة 02 من قانون 04-05 المؤرخ في 2024/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52.

[3] المواد 24، 27، 30، 31، و32 من القانون 24-04 مؤرخ في 26 فبراير سنة 2024 يتضمن قواعد الوقاية والتدخل للحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، رقم 16 مؤرخة في 2024/03/06.

[4] القانون 08-15، المؤرخ في 2008/7/20، يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، الصادرة بالج ر عدد 44، لسنة 2008.

[5] التعليمة الوزارية المشتركة الصادرة من وزارة السكن والعمران والمدينة، وزارة التجارة وزارة الداخلية والجماعات المحلية، رقم 02، المؤرخة في 2016/02/21 المحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة والإتمام

الفرع الأول: القواعد المتعلقة بالبيئة

يشترط لمنع رخصة البناء أو التجزئة في المناطق الغير المشمولة بمخطط التهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي التي يزعم إنجازها لا تمس بالبيئة وهيما ذهبت إليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 "إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعي ومآلها أو حجمها من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يمكن رفض منح رخصة البناء أو التجزئة، أو منحها شريطة تطبق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة".

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بعدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية

يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن المساس بالمعالم الأثرية والتاريخية وهو ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 "إذا كانت البناءات من طبعتها من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو كذا بالأثار التاريخية يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها باحترام الأحكام الخاصة حسب الشروط التي نصت عليها التشريع والتنظيم المطبقين في هذا المجال.

كما أن المشرع علق تسليم رخص البناء الخاصة بالبنايات الواقعة في المناطق المصنعة كمعالم أثرية أو ثقافية على احترام الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 04-98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي الذي اشترط الحصول على رخصة مسبقة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في تلك المناطق[1].

الفرع الثالث: ضبط المحيط العمراني من الناحية الجمالية

من أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الاجتماعي والبيئي جاء القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-175الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء كما أكد المشرع الجزائري ومن وراءه السلطة التنظيمية من خلال قواعد قانونية ملزمة على وجوب المحافظة على انجاز الأعمال المعمارية حفاظا على المحيط أو تحسينه، وينبغي للسلطات المختصة بمنح تراخيص أعمال البناء أن تتأكد من مدى احترام هذا الاهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية والتلميذ وهذا ما أكدته المواد 01 إلى 04 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 [2] المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري

[1] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 8.
[2] المواد من 1 إلى 4 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32.

الذي ألغى بعض أحكامها القانون رقم 04/06 على أنه: يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في انجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري لإنجاز المشروع حسب مفهوم المادة 55 من القانون رقم 29-90.

ويجب على أصحاب المشاريع لبناء المنشآت الفنية أن يشركوا المهندسين المعماريين من أجل إدماج المشروع في الوسط المحيط به، كما تعد البنايات وادماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة.

ومن خلال مواصلة الدولة دائما إلى فرض ضوابطها وقيود لمواجهة ظاهرة البناء العشوائي ووضع حد للبنايات الفوضوية أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها.

أو كل هذا يدخل ضمن المظهر الجمالي للإطار المبني والصالح العام، ولهذا الغرض يستلزم أيضا مراعات البناية من حيث موقعها وحجمها ومظهرها[1].

[1] نور الدين مسلي، المرجع السابق، ص 140.

خاتمة

خاتمة

في ختام دراستنا لموضوع أدوات التهيئة والتعمير ومدى فعاليتها ودورها في ضمانات الأمن العمراني وسلامة الأفراد نخلص مما سبقت دراسة إلى أن المشرع الجزائري قد أولى في السنوات الأخيرة اهتماما كبيرا للمجال العمراني ومشاكله الذي يعد مجالا حساسا، وذلك من خلال إصداره لمجموعة ملمة ومتنوعة من النصوص التشريعية وكذا التنظيمية ضمن ما يعرف بقانون التهيئة والتعمير، وقد حدد قواعد تنظيم العمران من خلال إيجاد الطرق والوسائل التي تمكن الهيئات العمومية المختصة التحكم في التطور العمراني وتنظيمه وتوجيهه، وذلك من خلال إيجاد أدوات قانونية تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير التي جاء بها القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي التي تحدد مقاييس التعمير والبناء وطبيعة النشاطات المسموح بها وطرق استعمالها ونوعية النشاطات الممكن اقامتها، إلى جانب إيجاد مجموعة الأولويات والوسائل الفنية التي تعمل للحد من التجاوزات في حركة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة، والتي تعد من أصعب العمليات التي تواجهها الإدارة، والمتمثلة في شهادة التعمير ورخص التجزئة والبناء والهدم وشهادتي التقييم والمطابقة وذلك لأجل تنظيم لق البناء الذي يعد حقا معترفا به تكريسا لمبدأ دستوري المقر لحق الملكية.

فالدولة من خلال قانون العمران تتمكن من تسيير التطور العمراني والتحكم فيه القانون العمران أوجد بغرض تحقيق مخطط عمراني حضري يساير المعايير الدولية التي تعرفها معظم الدول المتقدمة في هذا المجال، وذلك بهدف الحفاظ على الطابع الحضاري للمدن وبالتالي منع البناء العشوائي والفوضوي غير القانوني وهذا كله بهدف الحفاظ على حياة الأفراد وسلامتهم والصحة العامة ومظاهر الجمال داخل المدينة.

وعليه يمكن القول أنه بالرغم من تبني المشرع الجزائري العديد من الآليات القانونية والتقنية لتنظيم عملية البناء والتعمير وضبطها لأجل الوقاية والحد من انتشار البنايات غير القانونية إلا أن الظاهرة استفحلت بشكل يوحي بالخطر خاصة في الآونة الأخيرة، حيث أضحت معظم المدن الجزائرية عبارة عن ورشات غير مكتملة الإنجاز، وهو ما أثر سلبا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية وجعل السلطات العليا في البلاد تدق ناقوس الخطر في هذا المجال، وتيقنا المشرع الجزائري أن الحضيرة السكنية في الجزائر تشكل أهم التحديات دولة الجزائرية كان الزاما علي التدخل لوضع حد لهذه آفة من خلال إقرار أسلوب جديد لتسوية وضعية البنايات غير القانونية من حيث الأوعية العقارب الوضعية العمرانية لها، فكان القانون رقم 15/08 الإطار الذي يحكم عملية التسوية خاصة فيما تعلق بالجانب الجمالي للبنايات غير القانونية.

من خلال ما سبق يتضح أن كل هذه الاستراتيجيات التصحيحية تتطلب وقت وعناية من قبل كل السلطات العمومية خاصة في مجال تنفيذها، مع ضرورة تدعيم دور الجماعات المحلية في تطبيق أحكام العمران ووعي المواطنين للقضاء على المساوئ البالغة خاصة العمران العشوائي والفوضوي، إذ هذا الأمر لن ينجح إلا بوجود رقابة صارمة وتطبق القوانين وبالتالي يمكن تقديم الاقتراحات الآتية:

- التخلي عن التخطيط المركزي واشراك كل الفاعلين على كافة المستويات مع ضرورة التنسيق الفعلي لكافة القطاعات.
- تفعيل وتقوية دور الهيئة المنتخبة باعتبار تهيئة الإقليم والتعمير هو مجال يشارك فيه المنتخبين لاتخاذ القرار على مستوى إقليم، بتدعيم اختصاصاتهم بالوسائل البشرية والتقنية للتقليل من تدخل الإدارة.
- تفعيل دور أدوات التعمير كوسائل للتحكم في التنمية الحضرية والتوسع العمراني الذي يتطلب أن تأخذ كل المخططات على مختلف مستوياتها بعين الاعتبار.
- إعادة النظر في قانون 90-29 وتعديلاته وذلك من خلال إيجاد قانون موحد شامل لكل الآليات التي تسمح بضبط والتحكم في هذا المجال لكي لا يبقى عرضة للتناقضات والتعديلات في كل مدة.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا: الكتب

- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، الطبعة الثالثة، دار بلقيس، دار البيضاء، (الجزائر)،2024
- عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير، النشر الجامعي الجديد، تلمسان (الجزائر)،2021
- اقلولي أولد رابح صافية، قانون التعمير الجزائري (اهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثالثة، دار هومة (الجزائر)، 2016-2017
- بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء، دار هومة، الجزائر، 2014
- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، الطبعة الثانية، دار هومة (الجزائر)،2011
- عايدة دريم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، درقانة، باتنة ،2011
- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010
- بعلي محمد الصغير، القانون الاداري، جزء 2، النشاط الاداري، ديوان المطبوعات، الجزائر، طبعة 2005
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2002
- شمس الدين توفيق اشرف، شرح قانون توجيه وتنظيم اعمال البناء، دار النهضة العربية، 1996
- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء 8، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 1998
- الشوربي عبد الحميد، تشريعات البلدية، منشأة المعارف الاسكندرية، طبعة 01،1989.

ثانيا: الرسائل والمذكرات

- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2015-2016
- دريم عايدة، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الحزائري، اطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، 2014-2015
- محمد الامين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، 2015-2016

- هواري سعاد، مخططات شغل الاراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة الدقسي عبد السلام سركينة وتافرنت، مدينة قسنطينة، بحث مقدم لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة 2015
- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة بالقايد تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2016-2017
- غواس حسينة، الاليات القانونية لتسير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة ،2011-2012
- 7العويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون اداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011
- مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص باعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة ،2000-2001
- بن عزة الصادق، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، علوم قانونية ادارية، تخصص قانون اداري وادارة عامة، كلية الحقوق جامعة باتنة ،2000
- منصوري كريمة، رخصة البناء كالآية رقابية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ،2015-2016
- شعلال شمام، عطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير رقم 90-29، مذكرة لنيل شهادة لاستكمال سهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص حقوق ومسؤولية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة ،2017
- عربي بايزيد، استرتجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لحاج لخضر، باتنة ،2015

ثالثا: المقالات

- مسلي نور الدين، رخصة البناء كآلية لضبط العمران، مجلة العربية لأبحاث والدراسات في العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة محمد الشريف مساعدية، سوق اهراس، مخبر الدراسات القانونية البيئة، جامعة قالمة، مجلد 13عدد 5، اكتوبر 2021
- قسوري فهيمة، نظام الحركة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري وفعاليته، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد01، مارس 2017، جامعة ابن خلدون تيارت

- براهيمي موفق، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى دراسة تحليلة على ضوء احكام التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017
- عوابد شهرزاد، الضبط الاداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث للدراسات، عدد 08، جامعة الحاج لخضر، باتنة، جانفي 2016
- ناتوري سمير، الطعن في قرارات رخصة البناء كالآية لحماية النظام العام العمراني، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلد 12، عدد02، جامعة عبد الحميد ميرة، بجاية 2015
- بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري -رخصة البناء والهدم -، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، المغرب، جانفي 2013
- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية العدد08، جامعة خيضر بسكرة، 2005
- حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر بسكرة كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018

رابعا: الملتقيات

- صافية اقلولي اولد رابح، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية -الواقع والافاق -كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 28-27فيفري 2012.
- غانم عبد الغني، إشكالية البناء المخالف وتأثيره على استخدامات الأرض، من أعمال ملتقى حول العمران، عقد في عنابة، 2000.

خامسا: المحاضرات

- أحمد علي عبد المالك، محاضرات غير منشورة في مادة البناء والتعمير، القيت على طلبة الماجستير، فرع القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 1999-1998

سادسا: النصوص التشريعية

- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23يونيو 1984المتضمن النظام العام للغابات، ج ر عدد26,الصادرة بتاريخ 26 يونيو المعدل والمتمم بالقانون 20-91 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج ر عدد 62 الصادرة بتاريخ 4ديسمبر 1991

- القانون رقم 08-90مؤرخ في 04 افريل 1990، ملغى بموجب قانون رقم 10-11المؤرخ في 22 جوان 2011المتعلق بالبلدية، ج ر عدد37الصادرة بتاريخ 13-07-2011
- -القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01-12-1990,يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد52صادرة بتاريخ 02-12-1990,معدل ومتمم بموجب القانون 05-04المؤرخ في 14اوت 2004,المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج رعدد 51,صادرة في 15-08-2004
- القانون رقم 04-24يتضمن قواعد الرقابة والتدخل للحد من اخطار الكوارث في اطار التنمية المستدامة المؤرخ في 26فبراير سنة 2024ج ر رقم 16مؤرخة في 06-03-2024
- الأمر 12-03 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، ج ر عدد 52.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2002/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21.
- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32.
- القانون 08-15، المؤرخ في 2008/7/20، يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، الصادرة بالج ر عدد 44، لسنة 2008.

سابعا: النصوص التنظيمية

- مرسوم تنفيذي رقم 92-176 مؤرخ في 04-05-1992,يحدد صلاحيات وزير السكن، ج ر عدد 34
- مرسوم تنفيذي رقم91-178 مؤرخ في 18ماي 1991,يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26صادرة في 01جوان 1991,المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في10سبتمبر 2005,ج رعدد 62,الصادرفي 11 سبتمبر 2005,المعدل والمتمم ايضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166المؤرخ في05افريل 2012,ج ر عدد 21,صادربتاريخ 11افريل 2012
- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في28ماي 1991يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج ر عدد 26لسنة 1991,المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005,ج ر عدد 62 الصادرة في 06-2005-01,المعدل والمتمم بموجب التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28-03-2012ج ر عدد 19,الصادر بتاريخ 01-04-2012

- مرسوم تنفيذي رقم 12-166 مؤرخ في 13جمادى الاولى عام 1433الموافق 5ابريل سنة 2012,يتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في14ذي القعدة عام 1411الموافق 28مايو سنة 1991الذي يحدد اجراءات مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها
- المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 4ربيع الثاني عام 1436الموافق في25يناير سنة 2015 ,يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر عدد 07، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 20-342 مؤرخ في 6ربيع الثاني عام 1442الموافق 22نوفمبر سنة 2020,ج ر عدد71، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 24-247 مؤرخ في17محرم عام 1446الموافق 23يوليو سنة 2024ج ر عدد 51
- مرسوم تنفيذي رقم 16-319 مؤرخ في5ربيع الاول عام 1438الموافق 5ديسمبر سنة 2016,يتضمن الموافقة على المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير لمدينة الجزائر، ج ر عدد 71
- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، جر عدد 26.
- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 الصادرة بتاريخ 12 نوفمبر 2015 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 مؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر عدد71، المؤرخة في 2 ديسمبر سنة 2020 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-247 مؤرخ في 23 يوليو لسنة 2024، ج ر عدد 51، المؤرخة في 28 يوليو لسنة 2024.

التعليمات

- التعليمة الوزارية رقم 02-06 المؤرخة في 2002/07/01، تحدد كيفيات انجاز عمليات السكن الريفي.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

شكر وعرفان

اهداء

قائمة المختصرات

مقدمة ..... أ

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة والتعمير

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1

الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2

الفرع الثالث: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 3

الفرع الرابع: أهداف مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 6

المطلب الثاني: كيفية إعداد المخطط التوجهي للتهيئة والتعمير 7

الفرع الأول: مرحلة التحضير 7

الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي 9

الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 10

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي Plant ocaupation des sols 13

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي 13

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي 13

الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي 14

الفرع الثالث: محتوى مخطط شغل الأراضي 14

الفرع الرابع: أهداف مخطط شغل الأراضي 16

المطلب الثاني: إجراءات تحضير وإعداد مخطط شغل الأراضي 17

فهرس المحتويات

الفرع الأول: مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي 17

الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء 19

الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي 20

الفصل الثاني: أثر أدوات التهيئة والتعمير في تعزيز الأمن العمراني وحماية الأفراد

المطلب الأول: الرقابة السابقة لعملية البناء 24

الفرع الأول: شهادة التعمير 24

الفرع الثاني: رخصة البناء 30

الفرع الثالث: رخصة التجزئة 41

المطلب الثاني: الرقابة اللاحقة لعملية البناء 43

الفرع الأول: شهادة المطابقة 43

الفرع الثاني: رخصة الهدم 45

الفرع الثالث: شهادة التقسيم 47

المبحث الثاني: دور أدوات التهيئة والتعمير في الحفاظ على السلامة العامة وحماية البيئة والتراث ... 49

المطلب الأول: مراعاة السلامة العامة للأشخاص 49

الفرع الأول: ضبط المحيط العمراني من ناحية السلامة والأمن العمومي 49

الفرع الثاني: ضبط المحيط العمراني من ناحية الصحة العامة 50

الفرع الثالث: ألا يكون البناء المراد إنجازه معرض للأخطار 50

المطلب الثاني: عدم المساس بالبيئة والحفاظ على النظام العام الجمالي 51

الفرع الأول: القواعد المتعلقة بالبيئة 52

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بعدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية 52

الفرع الثالث: ضبط المحيط العمراني من الناحية الجمالية 52

خاتمة 55

قائمة المراجع 58

فهرس المحتويات 64