



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:

مليك جهاد

اللجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الاسم واللقب
رئيسا	جامعة حمه لخضر - الوادي -	أ/ بوخرزة حسن
مشرفا ومقررا	جامعة حمه لخضر - الوادي -	د/جراية الصادق
مناقشا	جامعة حمه لخضر - الوادي -	أ/ زرقيني راضية

السنة الجامعية: 2018/2017



## الشكر والعرفان

مهما تقدمنا وفُتحت أماننا الطرق ووصلنا لكل ما نعلم به، علينا أن نتذكر من كانوا سبب  
بنجاحنا، ومن ساندنا ومن حفزنا وشجعنا، فمهما عبرنا لهم بالكلمات قليلة لشكرهم  
واخص بالذكر الدكتور المشرف الصادق جارية .

والاستاذ بوخرنة حسن والاستاذة زرقيني راضية لما قدموه لي من نصائح ومعلومات لإكمال  
هذا العمل ولهم مني جزيل الشكر



## الاهداء

إلى من بالحب غمرتني وبجميل السجايا أدبتني إلى أُمي

إلى من حبها يجري في عروق دمي إلى من ابتسامتي تزيل شقاه

وسعادتي ترسم الابتسامة على شفاها .

فمهما نطقت الألسن بأفضالها ومهما خَطَّت الأيدي بوصفها

ومهما جسدت الروح معانيها . تظلّ مقصّرة أمام روعتها

.. وعلوّ همتها أُمي .

إلى فرحة حياتي وقطعة من قلبي تكبر امامي يوما فيوم

ابنتي الغالية حنين .

إلى الصديقات والاخوات والى اخوتي التي اهدتهم لي الحياة

مرتضى ومحمد بورحلة

## جهاد

## قائمة المختصرات

### أولاً: باللغة العربية

1. ج ر: الجريدة الرسمية
2. ص: صفحة
3. د.م.ج: ديوان المطبوعات الجامعية
4. ع: العدد
5. ط: الطبعة
6. ج: الجزء
7. د.م.ن: دوم ذكر مكان النشر
8. د.س.ن: دون ذكر سنة النشر

### ثانياً: باللغة الفرنسية

1.o p.cit : ouvrage précédemment cité

2. p : page

# مقدمة

## مقدمة

يشكل التعمير إحدى السياسات العمومية التي تقوم الدولة بإعدادها و تشرف على إنجازها مختلف الأجهزة الإدارية الوطنية منها والمحلية و اللامركزية.

وقد عرفت بلادنا تطورا سريعا في مجال النمو الديموغرافي مما ترتب عنه حاجيات ضخمة في مجال السكن و الخدمات العمومية والتجهيزات الأساسية فضلا عن خلق فرص العمل والتشغيل سواء للسكان الحضرية أو الريفية.

ولمسايرة هذا التطور ولوضع ضوابط وآليات رقابة على عمليات البناء والتعمير، ولضمان صلاحيتها وحتى تقوم على أسس وقواعد هندسية ومعمارية ووفق المعايير القانونية المطلوبة. وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة لا تترك لأهواء الأفراد، حفاظا على جمال وتنسيق المباني ومبدأ السلامة، وهو ما يستوجب القيام بعمليات رقابة على إنشائها وتشبيدها عن طريق آليات وأجهزة تضطلع بهذه المسؤولية.

لذلك نجد أن المشرع يعترف للإدارة بدور الوسيط بين الأفراد والقانون عند ممارستهم حقوقهم وحررياتهم وأنشطتهم، وهذا من خلال ممارستها مظاهر سلطة الضبط الإداري بغرض إقامة النظام العام في المجتمع وحمايته من الخروقات والأضرار بالأمن والسلامة الاجتماعيين في جميع ميادين الحياة، وفي مقدمتها المحافظة على البيئة والمحيط و جمال الرونق وحماية النظام العمراني والنظام العام الاقتصادي، وهي كلها عناصر من بين عناصر النظام العام بمفهومه الحديث والموضوعات الجديدة التي تهتم سلطات الضبط الإداري، وبخاصة عند إقدام أحد الأشخاص على إنجاز بناء أو تشييد ورشة أو مصنع أو هدم بناية. من شأنه الإضرار براحة الجوار والتأثير في البيئة والمحيط، أو تشييد مسكن من شأنه التأثير على تناسق المباني في المدينة أو على انتفاع مالكي العقارات المجاورة بوجود المبنى الجديد المشيد حديثا.

وهذا ما يستلزم الحصول على ترخيص أو شهادة معينة عند القيام بأعمال في مجال التهيئة والتعمير سواء كان بناء جديدا أو تعليية أو توسيع أو تعديل في بناء قائم أو هدم

أو تقسيم أو تجزئة، أو أشغال العامة، تجعلهم يمارسون حقوقهم في البناء حسب أهدافهم وبالتالي تمكين الإدارة من حفظ النظام العمراني.

فالرخص الإدارية تعد من أكثر الوسائل والأدوات الإدارية فعالية في الرقابة على النشاط الفردي والتحكم فيه وبالأخص في مادة التعمير والبناء، لأن السياسة المنتجة في نصوص قانون العمران تعتمد على تنظيم حركة التعمير والبناء باشتراط التراخيص الإدارية، من أجل خلق التوازن بين الحق في البناء كحق مضمون للفرد والنظام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة، وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام والمظهر الجمالي للمدينة.

### أهمية الموضوع

وبناء عليه، فإن تدخل الإدارة لحماية نظام التهيئة والتعمير له أهمية قصوى لضمان الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للبلاد، وهنا تكمن أهمية الموضوع باعتبار تطور العمران مؤشر من مؤشرات قياس التطور الحضاري لأي مجتمع وكذلك لارتباطه الوثيق بحياة المواطن باعتبار السكن من أهم انشغالات المواطن الجزائري ورمز لاستقرار في حياة الانسان،

### الأسباب الموضوعية

وهذه من الأسباب الموضوعية التي حفزني على تناول هذا الموضوع، لدراسته في مذكرتي للتخرج إضافة الى تشعب وتشابك موضوع العمران مما يدفع في الرغبة لمعرفة أسباب المشاكل التي يعانيتها قطاع البناء والتعمير رغم الترسانة القانونية والتنظيمية التي توطئه، إضافة لأسباب ذاتية متعلقة بميولي للمواضيع التقنية والواقعية و كذلك لارتباط الموضوع بمعاناتي الشخصية أثناء إعادة ترميم بيتي جعلني اطلع على كثير من الوثائق كرخصة البناء والمطابقة مما جعلني أكثر اضطلاع على الاشكالات.

مما يحفزني بإذن الله تعالى على تعميق البحث في هذا المجال لاقتراح الحلول المناسبة.

إلا أنه و أثناء إعداد هذه المذكرة اعترضتني بعض الصعوبات ولعل أهمها يتعلق بنوعية المراجع فرغم كثرتها في هذا المجال الا أن معظم الدراسات المتخصصة لا تواكب التطور السريع للتشريع العمراني في الجزائر فلم أجد أي مرجع مثلا يتناول اجراءات تحضير عقود التعمير كما تناولها المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها. مما جعلني أعتد في كثيرا من الأحيان على النصوص القانونية كمرجع وحيد. هذه النصوص والتي حاول المشرع الجزائري من خلالها ايجاد الحلول للكثير من الاشكالات التي يعاني منها نظام التهيئة والتعمير في الجزائر وخاصة من الجانب الرقابي

وانطلاقا مما سبق تتضح معالم الإشكالية التي ارتأيت بلورتها في التساؤل التالي:

ماهي آليات الرقابة الإدارية التي اعتمدها المشرع الجزائري لرقابة النشاط العمراني وحماية العمران في الجزائر ؟

ولاي مدى ساهمت هذه الآليات لإقامة التوازن بين مصلحة الفرد المتمسك بحق الملكية واستغلالها والمصلحة العامة والنظام العام في بعده الجمالي؟

### منهج الدراسة:

وفي سبيل الإجابة على الاشكالية موضوع البحث، فقد جمعت بين المنهج الوصفي التي يهتم بالحقائق ويصفها كما هي، ثم يمتد الى تفسيرها والمنهج التحليلي الذي يركز عرض المشكلة ودراستها من الناحيتين القانونية والتقنية. كما استعنت في هذا البحث ببعض الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع ومنها أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة بعنوان الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير للطالب كمال محمد الأمين، وكذلك مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير بعنوان آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير للطالبة قارة تركي اهم، ومذكرة تخرج بعنوان رخصة البناء آلية رقابة مجال التعمير للطالب بزغيش بوبكر إضافة الى مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر بعنوان آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر للطالب محمد بورحلة .

## خطة الدراسة:

ونظرا لطبيعة الموضوع ومتطلبات الدراسة اعتمدت على خطة من فصلين تناولت في الفصل الأول: الرقابة باستعمال أدوات التهيئة والتعمير بمبشرين المبحث الأول: مخطط التهيئة والتعمير بمطلبين: الأول تعريف المخطط التوجيه لتهيئة والتعمير واجراءات اعداده ام المطلب الثاني فنتاولنا فيه محتوى واهداف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير . والمبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي وقمنا الى تقسيمه الى مطلبين : المطلب الاول : مفهوم مخطط شغل الارضي والمطلب الثاني : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.

أما الفصل الثاني فتناولت فيه الرقابة باستعمال الرخص والشهادات . مقسم بدورية الى مبشرين الأول تعرضت فيه إلى الرقابة باستعمال الرخص بمطلبين: المطلب الأول: رخصة البناء و المطلب الثاني: رخصة التجزئة ورخصة الهدم والمبحث الثاني الرقابة باستعمال الشهادات، بمطلبين المطلب الأول: شهادة التعمير، المطلب الثاني: بطاقة المعلومات واختتمت الدراسة بخاتمة استخلصت فيها النتائج وقدمت فيها التوصيات والاقتراحات.

## الفصل الأول

رقابة الإدارة باستعمال أدوات التهيئة  
والتعمير (المخططات العمرانية)

تعد قواعد التهيئة والتعمير، علم وفن يتم بموجبها تنظيم عملية البناء والعمران حيث يضمن هذا التنظيم كيفية تنظيم المدن وانجاز التجمعات السكانية والعمرانية، ثم تطور هذا الفن المحدود القواعد ليصبح قانون قائم بحد ذاته يشمل القواعد العامة الرامية الى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وانجاز وتطوير المباني من أجل تحقيق التوازن بين مختلف النشاطات والوظائف (الزراعة، الصناعة، السكن...) تفاديا لأخطار الكوارث الطبيعية والتكنولوجية وأيضا المحافظة على نوعية البناءات وسلامتها وجماليتها والمحافظة على المحيط وحماية البيئة والمناظر والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي في إطار سياسة واستراتيجية عامة تحدد بموجب قوانين وتنفذ عن طريق أدوات التعمير<sup>1</sup>.

وهذا ما لجأ إليه المشرع الجزائري لحل المشاكل التي برزت وللحد من الفوضى العمرانية التي شهدتها المدن وبالتالي حماية النظام التهيئة والتعمير من خلال مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي وضعت أليات رقابية قبلية وبعدية في يد السلطة الإدارية على الأنشطة العمرانية بغرض حماية نظام التهيئة والتعمير وبالتالي المحافظة على سلامة وتناسق وانسجام المباني، وظهورها بمظهر جمالي لائق.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي-عمر حمدي باشا، المنازل العقارية في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، دارهومة، الجزائر، 2014، ص345 .

## الفصل الأول

### رقابة الإدارة باستعمال أدوات التهيئة والتعمير (المخططات العمرانية)

باعتبار التخطيط من الوسائل الأساسية للتحكم وتنظيم مجال العمران والتي تمكن الدولة من فرض توجهاتها مهما يكن النظام الاقتصادي الذي تتبعه<sup>1</sup>.  
كما أن سير حركة البناء وتشيد المدن يكون وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة وعدم تركها لأهواء الأفراد حفاظا على جمال وتنسيق المباني. وهذا من خلال المخططات العمرانية وهي الأدوات التي تمثل صورة للتنمية الحضرية، باعتبارها تنطلق من الواقع المعاش، بما يملك من طاقات وامكانيات، لتضع تصور لمستقبل التعمير المقرر على مساحة الإقليم التي تغطيه كلما يتطلب ذلك من إمكانيات وكفاءات وقدرة على التقدير والتخطيط<sup>2</sup>.

وهذا ما نظمه المشرع الجزائري من خلال القانون 90-29<sup>3</sup>، من خلال الضمانات الذي جاء بها حيث قنن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير وفي غياب هذه الأدوات حدد القواعد العامة للتعمير وتتمثل أدوات التعمير بالإضافة الى القواعد العامة، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) (المبحث الأول) ومخطط شغل الأرض (POS) (المبحث الثاني)

<sup>1</sup> - اقلوني-ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 45.

<sup>2</sup> - عيسى مهزول صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014 ص 64.

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52 صادر في 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05 في 14/08/2004، ج ر، عدد 51، صادر في، 2004.

## المبحث الأول

### المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المخططات العمرانية والأدوات التي ألزم المشرع كل بلدية أن تتزود بها ضمانا لتحقيق أهداف العمران إذ يمثل هذا المخطط صورة للتنمية الحضرية، باعتباره ينطلق من الواقع المعاش بما مما يتيح من طاقات وامكانيات لتضع تصور التعمير المقرر على مساحة الإقليم الذي تغطيه مما يعطي القدرة على التقدير والتخطيط<sup>1</sup>. وهذا ما سنتناوله بالتفصيل من خلال هذا المطلب حيث سنتعرض الى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واجراءات اعداده في المطلب الأول ومحتواه في مطلب ثاني.

#### المطلب الأول

##### تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واجراءات اعداده

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نص عليه القانون 90-29 وضبط كفاءات إعداده والمصادقة عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-177<sup>2</sup> المؤرخ في 08 ماي 1991 .

#### الفرع الأول

##### تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من القانون 90-29، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على النحو التالي: " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو أداة وتخطيط وتسيير للعمران تحدد فيه

<sup>1</sup>- عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 3.

<sup>2</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر عدد 62 الصادر في 01/06/2005 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، ج ر عدد 19، صادر بتاريخ 01/04/2012.

التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

نستنج من مضمون المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات تجمعها عوامل مشتركة كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري والعمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية<sup>1</sup>.

كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويحافظ على توجهات مخطط شغل الأرض ويحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا. ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>2</sup>.

كما أن المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية، يوضع لمدة 20 سنة وهو قابل للمعارضة من قبل الغير (المادة 1/10 من القانون رقم 90-29)، فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى أفاق 20 سنة، وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث يتكون من تقرير تقني وخرائط واحصائيات، وهو مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات وقد نصت على ذلك المادة 24 من القانون 90-22<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص10.

<sup>2</sup>- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص24

<sup>3</sup>- إقلاوني ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص- ص 62، 63.

## الفرع الثاني

إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه

تضمن القانون رقم 25-90 والقانون رقم 29-90 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-177 لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير اتباع قواعد واجراءات معينة ومراحل لا يمكن تجاوزها والمتمثلة في:

## 1. مرحلة التحضير والإعداد:

يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس البلدي الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة أو عدة بلديات<sup>1</sup>.

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

- التوجيهات التي تحدها الصورة الإجمالية وكيفية تنميتها.
- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

بالإضافة إلى إيراد قائمة التجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون 90-29<sup>2</sup>.

وبعد صدور المداولة، يتم تبليغها للوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أوالمجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>3</sup>.

أما صدور قرار المداولة فيكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أما إذا كانت المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية من نفس الولاية فيصدر قرار

<sup>1</sup> - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المصدر السابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 13 من القانون 90-29 المصدر السابق.

<sup>3</sup> - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المصدر السابق.

المداولة من طرف والي الولاية، أما إذا كان المخطط يشمل عدة بلديات من ولايات مختلفة فصدور قرار هذه المداولة يكون من اختصاص الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات الإقليمية<sup>1</sup>.

كما يمكن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذه الحالة تكون عندما يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلديتين أو أكثر إذ يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة

عمومية مشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-177 السالف الذكر<sup>2</sup>.

لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>3</sup>. وعند قرار الإعداد يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة باطلاع غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتمنح لهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتعمير أم لا وفي حالة الإيجاب فهم ملزمون بتعيين ممثليهم في ذلك<sup>4</sup>، ليتمكنوا رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انتهاء هذه المهلة من إصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى المصالح المستشارة اجباريا وهي: المديرية المكلفة بالتعمير، والفلاحة والري والنقل والأشغال العمومية والبريد

<sup>1</sup> - انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المصدر السابق.

<sup>2</sup> - إقلوني أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص73.

<sup>3</sup> - انظر المادة 2/6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المصدر السابق.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المصدر السابق.

والمواصلات والبيئة والتهيئة العمرانية والسياحة والثقافة والصناعة والطاقة وترقية الاستثمارات وكذلك المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة وتوزيع المياه والضبط العقاري<sup>1</sup>.

ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مع تبليغه لمختلف المصالح المعنية و الرغبة في المشاركة وابداء رأيها وملاحظاتها حول المخطط التوجيهي وهذا خلال مدة 60 يوما وإذ لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعتبر سكوتها بمثابة موافقة ضمنية للمشروع<sup>2</sup>.

## 2. مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد انتهاء المدة المذكورة أعلاه، يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى الاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بهذا الصدد، على ان يتضمن القرار مجموعة من الشروط حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178<sup>3</sup>.

ينشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة الى الوالي المختص إقليميا<sup>4</sup>. ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما ومؤشرا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية الذي تدون كل الملاحظات التي ترسل كتابيا الى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين<sup>5</sup>.

بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانونا (45 يوما) ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون<sup>6</sup>. الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه

<sup>1</sup> - إقلوني ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص74.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص75.

<sup>3</sup> - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> - انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91- المصدر السابق.178.

<sup>5</sup> - إقلوني ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص73.

<sup>6</sup> - انظر المادة 1/13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المصدر السابق.

الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>1</sup>.

3. مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد الاجراءات التحضيرية للمخطط التوجيهي يتم تكوين ملف يسمى بملف المصادقة

على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويشمل الوثائق التالية:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.<sup>2</sup>

يرسل هذا الملف مرفقا بالمخطط الى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا خلال 15 يوما التالية لتاريخ استلام الملف.

و بعدها يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عملا بنص المادة 27

من القانون 90-29.<sup>3</sup> ب:

▪ قرار من الوالي بالنسبة للبلدية او مجموعة البلديات التي يقل سكانها عن 200 ألف نسمة.

<sup>1</sup> - اقلوني ولد رابح صافية، المرجع نفسه، ص74.

<sup>2</sup> - اقلوني ولد رابح صافية، المرجع نفسه، ص77.

<sup>3</sup> - القانون 90-29 مورخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18ماية سنة 1994 المتعلق بشروط الانتاح المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وبالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اغشت 2004.

▪ قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين في الولايات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن.

▪ مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي لمعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف وأكثر.

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه للجهات المعنية<sup>1</sup>.  
ويتم نشر المخطط التوجيهي للتعمير المصادق عليه باستمرار في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة حتى يتسنى للجمهور الاطلاع عليه<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني

#### محتوى وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

##### الفرع الأول

##### محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير طبقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني م المكونات التالية :

##### 1. تقرير توجيهي :

يقدم هذا التقرير، تحليل عن الوضع القائم، والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني، كما يقدم قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجهات في مجال التهيئة العمرانية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19-177 المصدر السابق.

<sup>2</sup> - المادة 14 من القانون 90-29 المصدر السابق.

<sup>3</sup> - قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة. ابو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2012/2013، ص 17.

2. نظام القواعد المطبقة<sup>1</sup> :

يحدد هذا النظام، القواعد المطبقة القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات، طبقا لما هو وارد في المادة 20 الى المادة 23 من القانون 92-90، والمشملة على:

أ- جهة التخصيص الغالبة للأراضي، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة.

ب- الكثافة الناجمة عن معامل شغل الأراضي.

ت- الارتفاعات المطلوب الإبقاء أو تعديلها أو إنشاءها.

ث- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي.

ج- تحديد مواضيع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها وشروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب، كالساحل والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والجيد.

ح- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية.

خ- المناطق الزلزالية، وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

د- الأخطار الكبرى، المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة بالتدخل.

3. الوثائق البيانية:

تشتمل هذه الوثائق على المخططات الآتية:

أ. مخطط الوضع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلف.

ب. مخطط التهيئة بين الحدود الآتية:

<sup>1</sup> - اسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 175.

- القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل والغير القابلة للتعمير، كما هو محدد في قانون 90-29<sup>1</sup>.
- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الزراعية ذات الامكانيات الزراعية المرتفعة والجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
- ت. مخطط إرتفاقات يجب الإبقاء عليها او تعديلها أو انشائها.
- ث. مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال مياه الشرب والتطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومرافق المنفعة العامة.
- ج. مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية ومخططات التدخل<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بما أن هذا المخطط هو مرجعية تطبيقية لأشغال لتعمير على مستوى الإقليم الذي يغطيه، فإنه يهدف أساسا الى ضمان تجسيد أهداف العمران، من خلال ضبط توقعات العمران وقواعده. ويحدد على وجه الخصوص الشروط التي تمكن من ترشيد استعمال المساحات، والمحافظة على النشاطات الفلاحية، وحماية المساحات ذات الحساسية والمواقع والمناظر<sup>3</sup>.

ويمكن إيجاز أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:

1. دراسة تحليلية للوضع العام التنموي والديمقراطي والاقتصادي للجهة المعنية، وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توقعية مستقبلية.

<sup>1</sup> - اقلوني ولد رايح صافية، المرجع السابق ص 67.

<sup>2</sup> - المادة 17 من المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-317 المؤرخ 2005/09/10 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 2012/03/28، ج ر عدد 19 الصادر بتاريخ 2012/04/01.

<sup>3</sup> - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 67.

2. تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة انجازها.
3. دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل.
4. تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسيع النسيج العمراني وكفاءات الهيكلية العمرانية.
5. تحديد الفضاءات والوسائط الشاغرة للجهة المدروسة وتحديد كفاءات حمايتها.
6. تحديد الأماكن الغابية وكفاءة حمايتها وترقيتها<sup>1</sup>.
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 و مستقبلا.
10. التنظيم الشامل لشبكة المياه الصالحة للشرب وتجهيزات تخزينه و معالجته.
11. التنظيم الشامل لشبكة التطهير حاضرا و مستقبلا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - إقلوني ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 69.

<sup>2</sup> - إقلوني ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 70.

## المبحث الثاني

### مخطط شغل الأراضي (P.O.S)

مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير تحدد فيه بصفة مفصلة، وفي إطار القواعد العامة التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ يعتبر أداة حديثة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري حيث ظهر بموجب قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 هذا ما سنتناوله بالتفصيل بالتطرق لمفهومه (مطلب أول) ومحتواه وأهدافه (مطلب ثاني)

#### المطلب الأول:

#### مفهوم مخطط شغل الأراضي

سنتناول في هذا الفرع الأول تعريف مخطط شغل وخصائصه ( فرع ثاني)

#### الفرع الأول:

#### تعريف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأرض كما عرفته المادة 31 من القانون رقم 90-29 هو:

المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء.

فهو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>. ويحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي ويحدد الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد الارتفاقات ويحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية، والمواقع الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها وتحدد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية.

<sup>1</sup> - التجاني بشير، مرجع سابق، ص 69.

فمخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة كفاءات تنظيم وتنفيذ عمليات استعمال الأراضي وطرق تعميمها ومعايير البناء بها وكفاءات توزيع الطرقات والارتقاقات على كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### خصائص مخطط شغل الأراضي

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

- أوجد أصلا مخطط شغل الأراضي لتنظيم استعمال تنظيم وتنظيم عملية التعمير على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتحت طائلة توقيع جزاءات نص عليها قانون 90-29 المعدل والتمم.
- مخطط شغل مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية.
- مخطط شغل الأراضي مثله مثل مخطط التهيئة والتعمير قابل للاحتجاج به أمام الغير وفق المادة 10 من القانون 90-29 المعدل والمتمم<sup>2</sup>.
- يغطي مخطط شغل الأراضي كل الأراضي أو جزء منها فقط وهو ما نصت عليه المادة 34 من القانون 90-29 التي جاء فيها: "يجب أن تغطي كل البلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي...." أما المخطط التوجيهي والتعمير فيغطي كل البلدية وهو ما أكدته المادة 24 من القانون 90-29.

### المطلب الثاني

#### إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

لإعداد مخطط شغل الأراضي يشترط المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم إتباع إجراءات معينة ومراحل أساسية لا يمكن تجاوزها وهي ثلاثة مراحل.

<sup>1</sup> - إقلوني اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 81.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 10 من القانون 90-29 المصدر السابق.

## 1. المرحلة الأولى: مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي.

تسند عملية إعداد مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية وتحت مسؤوليته عن طريق المداولة<sup>1</sup>.

على أن تتضمن هذه المداولة وجوباً ما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي. وبعدها يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً وتنتشر هذا المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل<sup>2</sup>.

وبالنسبة لترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون 90-29، يجب أن يحدد بموجب قرار من الوالي إذا كان التراب المعني لولاية واحدة، ويكون بموجب قرار من الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعاً لولايات مختلفة<sup>3</sup>.

وعند صدور المقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية باطلاع غرف الفلاحة والتجارة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية للمتفرقين كتابياً<sup>4</sup>. وتمنح لهم مهلة 15 يوماً ابتداءً من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، مصدر السابق.

<sup>2</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، مصدر نفسه.

<sup>3</sup> - إقلوني - أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 89.

<sup>4</sup> - المادة 2/7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

وعند انتهاء المهلة (15 يوماً) يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي رغم أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي 05-318<sup>1</sup>، تلزم أن تستشار وجوباً.

أ- المديرية الولائية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية السياحية. وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 12-166 في المادة 02 منه والتي تتم النقطة (أ) و(ب) من المادة 08 الصناعة و ترقية الاستثمارات.

ب -المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة وتوزيع الماء والضبط العقاري<sup>2</sup>. وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والجمعيات والمصالح التابعة للدولة. ولهذه الجهات مدة 60 يوماً للإبداء آراءها وملاحظاتهما، وإذ لم تجب خلال هذه المهلة أعتبر سكوتها وموافقة ضمنية للمشروع.

المرحلة الثانية: مرحلة الاستقصاء العمومي:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مشروع مخطط شغل الأراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي مدته 60 يوماً، لينشر هذا القرار بمقر

<sup>1</sup>المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 71-178.

<sup>2</sup> إقلاوني- أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 92.

المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي، وتبلغ نسخة منه الى الوالي المختص إقليمياً<sup>1</sup>

وفي هذا الإطار، يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص، وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو أن يعرب عنها مباشرة إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، أو أن يرسل كتابيا له أو لهم.

وبانتهاء المهلة المحددة، يقفل سجل الاستقصاء، ويوقعه المفوض المحقق

أو المفوضون المحققون حيث يقومون خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته طبقا لنص لمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم.<sup>2</sup>

المرحلة الثالثة : المصادقة على مخطط شغل الأراضي

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي واكتمال محتواه، يرسل مخطط شغل الأراضي

مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى بداء رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما من تاريخ استلامه لملف المصادقة وإذا انتهت هذه المهلة (30يوما) ولم يبد الوالي ملاحظاته حول المشروع، أعتبر رأيه موافقا.

وبعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي مع

الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي.<sup>3</sup>

وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتم

تبليغه للهيئات التي حددتها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المذكور أعلاه.

<sup>1</sup> - المادة 10 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-178، المادة/36/1 من القانون 90-29.

<sup>2</sup> - قارة تركي الهام، المرجع السابق، ص 21.

<sup>3</sup> - المادة 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 91-178 المصدر السابق.

## الفرع الأول

## محتوى مخطط شغل الأرض

حسب المادة 32 من القانون 90-29 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 من لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة من الوثائق والمستندات المرجعية وهي كالتالي:

أولاً: لائحة التنظيم : تشمل مذكرة اثبات تلائم أحكام مخطط شغل الأرض مع الإطار المرجعي لها وهو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إضافة الى القواعد المحددة والخاصة بكل منطقة متجانسة، وكذلك شروط استخدام الأرض مع التكفل بالإجراءات المنصوص عليها في قوانين التعمير<sup>1</sup>. بالإضافة الى نوع المباني المرخص بها أو المحضرة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض، مع جميع الارتفاقات المحتملة، كما يحدد ما يؤخذ من الأرض<sup>2</sup>.

وكذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية، وكذا مواقعها مع تحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، أو التي تتحملها الجماعات المحلية بالإضافة الى أجال انجازها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

1. الوثائق والمستندات البيانية: وتتألف هذه الوثائق من :

أ. مخطط بيان الموقع ( plan de situation )

ب. مخطط طبوغرافي.

ت. خريطة، تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية متصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية. كما

<sup>1</sup> - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص74.

<sup>2</sup> - معامل شغل الأراضي: عملية حسابية تقنية، يساوي حاصل قسمة المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام ومساحة قطعة الأرض.

<sup>3</sup> - اسماعيل شامة، المرجع السابق، ص-ص184، 185.

تحدد الخريطة المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيو تقنية والدراسات التقنية للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي. كما تحدد مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية. ث. مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.

ج. مخطط تهيئة عامة يحدد ما يأتي:

- المناطق القانونية المتجانسة.
- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله الجماعات المحلية من جهة ثانية وفق قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- د. مخطط التركيب العمراني المتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ منها مصوحبا بمخطط يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المحددة في المناطق القانونية المتجانسة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### أهداف مخطط شغل الأراضي

يهدف مخطط شغل الأراضي الى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية كما نصت على ذلك المادة 31 من القانون 29-90 والتمثلة في مايلي:

<sup>1</sup> - إقلاوني ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص - ص 85، 86.

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاعات.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديدها وإصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .

# الفصل الثاني

الرقابة الإدارية باستعمال

الرخص و الشهادات

إن حماية العمران تتطلب تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به تكريسا لحق دستوري المقر لحق الملكية<sup>1</sup>. وحمايته، لذلك نجد أن المشرع الجزائري أخضع جميع الأنشطة العمرانية لأحكام قانونية وتنظيمية قصد وضع حد للتجاوزات التي تشهدها حركة البناء والتعمير بالنظر لما تمثله البنايات من قيمة اقتصادية وثقافية، مما يتطلب أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة ومضبوطة ضمانا لصلاحيتها من الناحية الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية، وذلك باحترام القوانين والتنظيمات التي تحكم البناء والعمران، والمتمثلة في وسائل رقابية قبلية وبعديّة هي الرخص والشهادات.

ولدراسة هذه الوسائل القانونية من خلال هذا المبحث سيتم تقسيم الدراسة الى قسمين سنتناول في القسم الأول الرقابة عن طريق الرخص الإدارية في (المبحث أول) والقسم الثاني نتناول فيه الرقابة عن طريق الشهادات.(كمبحث ثاني).

<sup>1</sup> - المادة 49 من الدستور الجزائري: "الملكية الخاصة مضمونة...".

## المبحث الأول

### الرقابة الإدارية عن طريق الرخص

من وسائل وآليات الرقابة الإدارية على البناء والعمران والأدوات القانونية للتهيئة والتعمير الرقابة عن طريق الرخص الإدارية وهي أكثر الوسائل فعالية ميدانيا في حماية العمران التي أسس لها قانون التهيئة والتعمير وأكدتها مجموع النصوص القانونية اللاحقة ذات العلاقة بمجال العمران<sup>1</sup>. لذلك سأتناول في هذا المطلب رخصة البناء ( مطلب أول) ورخصة التجزئة ورخصة الهدم(مطلب ثاني).

#### المطلب الأول

##### رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من الضمانات الأساسية في تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون والنظام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة، وكذا التنسيق العام في البناء والمظهر الجمالي للمدينة.<sup>2</sup> إذن فهي الوسيلة القانونية التي بموجبها يتمكن الشخص من مباشرة عملية البناء إلى جانب أنها آلية تعتمد عليها كل من الإدارة والسلطات القضائية لبط رقابتها<sup>3</sup>. وللتعرف أكثر على هذه الوسيلة القانونية التي وجدت من أجل احترام التنظيم والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن ولمنع البناء الفوضوي والعشوائي سنتطرق لمفهومها(فرع أول) ثم الإجراءات اللازمة للحصول عليها (فرع ثاني).

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 صادرة في 01 جوان 1991، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> - أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، القاهرة، 1990، ص15.

<sup>3</sup> - أفاوني - ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص133.

## الفرع الأول

### مفهوم رخصة البناء

تعريف رخصة البناء:

يتحاشى المشرع غالبا الخوض في مسألة تعريف بعض الموضوعات كما هو الحال في رخصة البناء فاسح المجال للفتنة والقضاء، كونهما عادة ما يقدمان تعاريف جامعة مواكبة لمستجدات الموضوع قيد التشريع والتعديل المتواصلين<sup>1</sup>، ومن بين التعاريف القضائية والفقهية لرخصة البناء، تعريف الفقه الفرنسي لرخصة البناء الذي جاء كما يلي:

« Le permis de construire est l'autorisation donnée par une autorité administrative d'édifier une construction nouvelle ou de modifier une construction existant préalablement à l'exécution des travaux<sup>2</sup>.

أما القضاء الفرنسي فقد عرف رخصة البناء في حكم صادر عن محكمة تولوز في 1974/02/07 بأنها: (ترخيص إداري وإجراء من اجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بالعمل، وليست لها علاقة بحق الملكية، أي أنها لا تمنح حقا بالملكية، وليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض، كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع<sup>3</sup>.

وقد سار المشرع الجزائري على منوال بقية المشرعين حيث لم يعرف رخصة البناء في قانون التعمير أو في القوانين الأخرى، بل أكتفى في المادة 52 من القانون رقم 90-29 بالنص على أنها رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المطلة

<sup>1</sup> - خير الدين بنمشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة الجزائر، 2014، ص26

<sup>2</sup> - رخصة البناء هي تلك الرخصة التي تتمتعها سلطة إدارية متخصصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل التنفيذ. أنظر:

-Henri JAQUOT et PRIET, Droit de l'urbanisme ,Dollaz, 3ème éditon, 1988,p547

<sup>3</sup> -خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص26 نقلا عم مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2008، ص - ص 231-234.

على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للدعم أو التسييج<sup>1</sup>. وهو المحتوى التي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 التي جاء فيها ((يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء.....)).

من خلال محتوى المادتين يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري<sup>2</sup>. لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد إنجاز ببناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني

#### أهداف رخصة البناء

تهدف رخصة الى تحقيق الى تحقيق مجموعة من الأهداف أهمها:

1. أداة لمراقبة انشاء البنائات وتشبيدها واحترام القواعد أو المبادئ العامة لتهيئة والتعمير.
2. تضمن رخصة البناء احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما أكدته المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176<sup>4</sup>.
3. تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.
4. تعتبر وسيلة ناجعة لتنظيم وتأطير التطور العمراني.
5. وثيقة مسبقة فلا يشرع في أشغال البناء إلا بعد الحصول عليها وإلا اعتبرت الأشغال غير مشرعة وقابلة للهدم<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 23 من القانون رقم 90-29، مصدر نفسه .

<sup>2</sup> - أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 90-176، مصدر نفسه .

<sup>3</sup> - بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آية رقابة مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو. ص13.

<sup>4</sup> - (لايمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأرض المصادق عليه.....)).

<sup>5</sup> - أنظر المادة 76 مكرر من القانون 04-05، مصدر نفسه .

الفرع الثاني

إجراءات منح رخصة البناء

بين قانون التهيئة والتعمير والأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بعقود التعمير والتي صدرت خلال عدة مراحل وخاصة التعليم رقم 85 الصادرة بتاريخ 2013/01/17 والتي مهدت لإصدار المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 2015/01/25<sup>1</sup>، الذي خفف من إجراءات الحصول على رخصة البناء وبقية الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير الذي سبق وأن تناولها القانون 25-90 والمرسوم التنفيذي 91-176 بكثير من التعقيد بداية من طلب الرخصة والجهات المختصة بالتحقيق في هذا الطلب إلى غاية إصدار قرار الرخصة وتبليغها.

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.

أ. الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء

حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 يجب أن يقدم طلب رخصة البناء:

- المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية

أو نسخة من شهادة الحياة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري.

- أو الوكيل وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء.

- أو المستأجر المرخص له قانونا إذا تعلق الأمر بالأشغال الضرورية للعين المؤجرة.

- وأجاز قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup>، لصاحب شهادة الحياة الممنوحة من طرف رئيس

المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء، كما أجاز كذلك قانون المالية 1998

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 الصادر في 2015/02/12.

<sup>2</sup> - قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 متضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36، صادرة بتاريخ 22 أوت 1990.

لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء<sup>1</sup>. ونص أيضا قانون المالية 2004 على أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب الآثار القانونية المنصوص عليها في شهادة الحياة المنصوص عليها في المواد 42 الى 46 من قانون التوجيه العقاري وبالتالي يملك صاحبها حق الحصول على رخصة البناء. كما أضاف المشرع من خلال المرسوم 15-19 جواز طلب رخصة البناء من طرف شخص معنوي سواء المالك أو الموكل بتقديم نسخة من القانون الأساسي<sup>2</sup>.

## 2. مضمون الطلب

يرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية<sup>3</sup>:

### أ. الملف الإداري ويحتوي على:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة بالنسبة للنايات المبرمجة ضمن تجزئة سكنية أو غيرها.
- قرار السلطة المختصة الذي يرخص الذي يرخص انشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة.
- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة بالنسبة للنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة.
- يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن انجاز الأشغال يكون في حصة أو عدة حصص.

### ب. الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م<sup>2</sup>، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تساوي أو تقل

<sup>1</sup> - أنظر المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89، صادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997 والتي تعدل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994

<sup>2</sup> - أنظر المادة 5/42 من المرسوم التنفيذي 19-15، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19-15، مصدر نفسه .

- عن 5000م<sup>2</sup>، أو على سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م<sup>2</sup>، على أن يحتوي المخطط على مجموعة البيانات والتصاميم الملحقة.
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال الإنجاز.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

### ت. الملف التقني

- باستثناء السكنات الفردية، يجب ارفاق المذكرة بالرسوم البيانية (عدد العمال وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء لأسقف ونوع المواد المستعملة، تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.....)<sup>1</sup>.
- دراسة الهندسة المدنية التي تتضمن (تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح فيه أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل وكذلك تصاميم الهياكل بنفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

### ثالث: اجراءات دراسة الطلب وكيفية منح الرخصة:

- تتاول اجراءات دراسة طلب رخصة البناء وكيفية منحها المرسوم التنفيذي 15-19 من المادة 45 إلى 59 والذي سنلخصها في الخطوات التالية:
- يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في 03 نسخ بالنسبة للبيانات الفردية و08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية الى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل استلام.
- عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية<sup>2</sup>، حيث يتم إرسال نسخة إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من المرسوم 19-25، من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل

<sup>1</sup> - أنظر المادة 6/43 من المرسوم 15-19، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر سابق.

الثمانية (08) أيام التي تلي أيداع الطلب، على أن يفصل الشباك الوحيد في أجل (15) يوما التي تلي أيداع الطلب، حيث يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء مرفق بنسخة من الملف الى صاحب الطلب بصفة الزامية خلال 20 يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب<sup>1</sup>، وفي حالة الرفض المسبب يبلغ القرار مرفق بنسخ من الملف الى صاحب الطلب.

بالنسبة لرخصة البناء التي تدخل ضمن صلاحيات الوالي والوزير يتم دراسة الملفات بنفس الآجال لكن ضمن الشباك الوحيد للولاية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني

#### رخصة التجزئة ورخصة الهدم

تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلدية ووكالاتها العقارية بتهيئتها والإشراف على انجازها من أجل توفير السكن الفردي<sup>3</sup>.

وللإلمام بمختلف القواعد المنظمة لرخصة التجزئة (فرع لأول)، نتطرق لرخصة الهدم فرع (ثاني) .

#### الفرع الأول

##### رخصة التجزئة

سنتطرق الى تعريف رخصة التجزئة وخصائصها وأهدافها

تعريف رخصة التجزئة:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير ولا في المرسوم التنفيذي 91-176 ولا في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل له، لكنه عرفها في المادة 24 من

<sup>1</sup> - أنظر المادة 50 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر نفسه.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 49 والمادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر نفسه..

<sup>3</sup> - التجاني بشير، مرجع سابق، ص 73.

القانون رقم 82-02<sup>1</sup> الملغى بموجب القانون 90-29 الذي ألغى جميع أحكامه بموجب المادة 79 منه. والتي جاء فيها: تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية الى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أي كان غرض تخصيصها. نستخلص من هذه المادة أن رخصة التجزئة :

هي نلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية - غير مبنية- ترخص عملية تقسيم الى قطعتي أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية فهذا فهي تمكن من انجاز بنا جديد أو إجراء تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد و أدوات التعمير، تطلب عند انجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار أو الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني<sup>2</sup>. فهذه الرخصة تتميز عن شهادة التقسيم من خلال ما يلي:

1. إن شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية، بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة لقطعتين أو أكثر غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات .
2. أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تهدف الى تجزئة ملكية إلى جزئين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06/02/1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء، ج ر عدد 06، لسنة 1983(ملغى).

<sup>2</sup> - منصورى نورة، المرجع السابق، ص 59.

<sup>3</sup> - مرجع نفسه، ص 59.

### الفرع الثاني

#### إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة

عالج المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الخطوات الإجرائية لإعداد وتسليم رخصة التجزئة في الفصل الثاني القسم الأول من خلال المواد من 09 الى 18 منه والتي نحاول أن نلخصها في الخطوات التالية:

■ يتكون الملف من 05 نسخ ويتضمن طلب الرخصة النموذجي، الملكية، دفتر الشروط التصاميم الترشيدية وكذا مذكرات<sup>1</sup>.

■ يتم إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي معتمدين.

■ يودع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل استلام وتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد بالبلدية، عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>. وعلى مستوى الشباك الوحيد للولاية إذا كانت رخصة التجزئة من صلاحيات الوالي أو الوزير<sup>3</sup>.

■ يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه<sup>4</sup>.

■ يتم جمع آراء الهيئات الاستشارية خلال 15 يوما<sup>5</sup>.

■ يبلغ قرار رخصة التجزئة مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب خلال 60 يوما من تاريخ إيداع الملف عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي

<sup>1</sup> - أنظر المادة 09 من المرسوم 15-19، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 3/12 من المرسوم 15-19، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 15 من المرسوم 15-19، مصدر نفسه.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 11 من المرسوم 15-19، مصدر نفسه.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 12 من المرسوم 15-19، مصدر نفسه.

البلدي و90 يوما في جميع الحالات الأخرى<sup>1</sup>، وتبلغ نسخة من الملف إلى مديرية التعمير والبناء، كما توضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية وتحفظ أخرى بأرشيف الولاية وأخرى على مستوى مصالح البلدية.

■ تحدد أجال لإنجاز أشغال التهيئة من طرف مكتب الدراسات بعد التقدير والتقييم من طرف البلدية.

■ تلغى رخصة التجزئة إذا لم يتم الشروع أو الانتهاء من أشغال التهيئة المحددة في قرار الرخصة.

■ يمكن لصاحب التخصيص الاستفادة من شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### رخصة الهدم

إن التطور العمراني، يفرض في أحد جوانبه إزالة البنايات القديمة التي أصبحت لا تتماشى و الوظائف المخصصة لها، بغرض إعادة بنائها وفقا لما يفرضه الواقع، و باعتبار أن بعض البنايات ذات طبيعة خاصة فإن المشرع عمد الى تنظيم أشغال الهدم بغرض المحافظة على البنايات ذات الطبيعة الخاصة أو لدواعي السلامة .إلى جانب اشتراط رخصة التسييج في حالات خاصة<sup>3</sup>.

لذلك سنتطرق في هذا الفرع الى مفهوم رخصة الهدم (فرع أول) والى إجراءات تحضير وتسليم رخصة الهدم (فرع ثاني).

أولا :مفهوم رخصة الهدم سنتناول في مفهوم رخصة الهدم تعريفها و خصائصها.

1.تعريف رخصة الهدم:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. مصدر نفسه.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 23 و24 و25 من الرسوم التنفيذي رقم 15-19، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص137.

لم يعرف المشرع الجزائري هذه الرخصة صراحة منتهاجا بذلك نفس الطريقة بالنسبة للرخص والشهادات العمرانية ولكن تعرض لمجالها الموضوعي في المادة 60 من القانون 90-29 المذكور انفا والمادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بالتأكيد على أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-104<sup>1</sup>.

إذن فرخصة الهدم كما عرفها أحد الأساتذة الباحثين بالقول ( هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنّف أو في طريق التصنيف<sup>2</sup>. أفي قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية أو السياحية أو الثقافية الطبيعية، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الأيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة<sup>3</sup>.

## 2. خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم ببعض الخصائص نبرزها فيما يلي:

- رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كان الهدم جزئي أو كلي للبناية.

- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبناية.

- كما تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون رقم 90-29 والتي تتوفر على مجموعة من المميزات الخاصة.

<sup>1</sup> - القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.

<sup>2</sup> - عيسى مهزول، المرجع اسابق، ص 138.

<sup>3</sup> - المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مصدر سابق.

- كما تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية، ومهما يكن استعمالها.<sup>1</sup>
- ثانيا: إجراءات تحضير وتسليم رخصة الهدم.
- في إطار تسهيل عملية تحضير وتسليم عقود التعمير الذي جاء بها المرسوم التنفيذي 15-19 فقد تناول إجراءات أعداد وتسليم رخصة الهدم في المواد من 71 الى 80 من المرسوم المذكور والتي سألخصها في الخطوات التالية:
- يتم إيداع طلب رخصة الهدم (طلب نموذجي) من طرف مالك البناية أو موكله أو الهيئة المختصة، على أن يرفق الطلب بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية يتضمن الوثائق التالية<sup>2</sup>:
- عقد ملكية المبنى محل الهدم.
- تصميم الموقع على سلم مناسب.
- مخطط الكتلة على سلم 500/1 أو 200/1.
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم مع مخطط مراحل الهدم وأجله.
- في حالة تواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار يجب ارفاق الملف بمحضر خبرة من مهندس مدني يبين طريق الهدم والوسائل المستعملة قصد حماية المباني المجاورة ومخطط على سلم 100/1 في حالة الهدم الجزئي يبين الجزء المراد هدمه والجزء المتبقي وكذلك التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- يرسل ملف طلب رخصة الهدم مع الوثائق المرفقة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية مقابل وصل إيداع.<sup>3</sup> على أن يقوم بإلصاق طلب الرخصة بمقر البلدية

<sup>1</sup> - إقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 189-190.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر نفسه.

خلال مدة تحضير رخصة الهدم، لتمكين المواطنين على الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.<sup>1</sup>

■ يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم بنفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء على ألا يتعدى أجل التحضير شهر واحد ابتداء من تاريخ ايداع ملف الطلب على أن يتسلم الشباك الوحيد آراء المصالح والهيئات العمومية التي تمت استشارتها في آجال 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب ابداء الرأي من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد<sup>2</sup>، ليتم تسليم رخصة الهدم على شكل قرار نموذجي إلى صاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 80 و81 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر نفسه.

## المبحث الثاني

### الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات

إن أهمية العمران والتطور السريع للحركة العمرانية جعل من المشرع يضبط آليات رقابية قبل وأثناء وبعد الإنجاز من خلال النصوص القانونية المنظمة للعمران التي أجازت لكل شخص طبيعياً أو معنوي قبل أن يشرع في الدراسات أن يطلب شهادة تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرضية المعنية وذلك عن طريق ما يسمى بشهادة التعمير، وفي نفس الإطار أضاف المشرع وثيقة جديدة لا تحل محل شهادة التعمير وهي بطاقة معلومات<sup>1</sup>. كما ألزمت قوانين التعمير المعني بالبناء عند الانتهاء من الأشغال إثبات مطابقتها للأشغال المحددة في رخصة البناء، بشهادة المطابقة، وفي حالة ما أراد المالك تقسيم ملكيته العقارية، ينبغي عليه أن يتقدم بطلب تسليمه شهادة التقسيم طبقاً للمادة من 33 من المرسوم التنفيذي 15-19.

و سنتناول شهادة التعمير وبطاقة المعلومات في (مطلب أول) باعتبار التشابه الكبير بينهما وشهادة المطابقة وشهادة التقسيم (مطلب ثاني).

#### المطلب الأول

#### شهادة التعمير

#### الفرع الأول

#### مفهوم شهادة التعمير

وسأتناول في المفهوم: تعريف شهادة التعمير (أولاً) وأهميتها (ثانياً).

تعريف شهادة التعمير:

عرف الفقه الغربي شهادة التعمير:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 02 من المرسوم 15-19، مصدر سابق.

1).Le certificat d'urbanisme 'est un document délivré par la commune et qui informé sur le statut d'un bien immobilier .<sup>1</sup>

أما الفقه العربي فقد عرفها البعض، على أنها الشهادة التي تحدد حقوق المالك في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال، وتوضع فيه أيضا الطرقات و المنشآت المزمع إنشاؤها<sup>2</sup>. أما المشرع فقد عرفها بالقول(شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني بها، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية)<sup>3</sup>.

فشهادة التعمير وثيقة إدارية، تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه حتى يكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض فهي تبين إذا كانت الأرض قابلة للبناء، أو كان بالإمكان تحقيق عملية معينة فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة القطعة من الأرض وجميع الإرتفاقات المتعلقة بها<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني

#### أهمية شهادة التعمير

تتميز شهادة التعمير بأهمية للفرد، كونها وثيقة تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالأرض المراد انجاز الأرض عليها، كما لها أهمية للإدارة كونها أداة إعلام ورقابة.

#### 1. أهمية الشهادة بالنسبة للأفراد:

تتمثل شهادة التعمير بالنسبة للأفراد، كونها تعد وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الإرتفاقات المتعلقة بها، لهذا

<sup>1</sup> - شهادة التعمير حسب هذا التعريف، هي وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، تعطي معلومات عن حالة ملكية العقار أنظر Jaki LOUAGE , Environnement ( autorisation et permis ) , WOLTERS KLUWER BELGIUM , 2007 , p.126. 388

<sup>2</sup> - قارة الهام تركي، المرجع السابق، ص 44.

<sup>3</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - اقلوني أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 127.

وجب على الموثق أثناء عملية البيع أن يطلب شهادة التعمير من صاحب الأرض، خاصة إذا كان المشتري لقطعة الأرض بغرض البناء عليها.<sup>1</sup>

أ. أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة:

لشهادة التعمير أهمية كبيرة بالنسبة للإدارة، إذ تعتبر أداة إعلام و رقابة بالنسبة للإدارة، لكونها تهدف أساساً إلى تمكين الإدارة رقابة قابلية الأرض للبناء وأعلام البناء بمدى قابلية الأرض للبناء، لهذا يجب على الأرض احترام توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي "POS" الذي تخضع له الأرض محل الطلب، وإذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات وتساهلت اتجاهها وقامت بتسليم الشهادة فهي مسؤولة عن ذلك، وتتابع قانونياً.<sup>2</sup>

ب. إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

تلتزم قوانين التعمير للحصول على شهادة التعمير اتباع إجراءات معني حيث نظم هذه الإجراءات من خلال المرسوم التنفيذي 15-19<sup>3</sup>. والتي سنلخصها فيما يلي:

- يتكون الملف من نسختين ويشمل:
  - طلب خطي ممضي من طرف المالك أو موكله أو من أي شخص معني.
  - مخطط الموقع معد بسلم مناسب.
  - تصميم يوضح حدود قطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يودع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل استلام.
- تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية.
- يبلغ قرار شهادة التعمير خلال 15 يوماً من تاريخ أيداع الملف.
- مدة صلاحية شهادة التعمير مرتبط بصلاحية مخطط شغل الأراضي أو بمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> - إقلوني ولد رابع صافية، مرجع سابق، ص 129.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، 129.

<sup>3</sup> - المادة 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر سابق.

الفرع الثالث

بطاقة المعلومات

أضاف المشرع وثيقة أخرى لكنها لا تحل محل شهادة التعمير أسماها في النص بطاقة معلومات وهذا حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 بقوله "...يمكن لكل شخص بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكن أن تحل محل شهادة التعمير. أما اجراءات الحصول عليها فهي نفس اجراءات تحضير والحصول على شهادة التعمير بالنسبة للملف أو للآجال. والاختلاف الوحيد في مدة الصلاحية التي لا تتعدى 03 أشهر<sup>1</sup>.

المطلب الثاني

شهادة التقسيم والمطابقة

سأتطرق في الى تعريف شهادة التقسيم (1) واجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم (2) .

الفرع الاول

شهادة التقسيم

تعريف شهادة التقسيم:

لم يعرف المشرع شهادة التقسيم والتي تعريفا دقيقا حيث نص عليها المرسوم التنفيذي 91-176 كما يلي " تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية الى قسمين أو عدة أقسام<sup>2</sup> " وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي 15-19، الذي أضاف على نص المادة المذكورة ما يلي "...يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو سند إداري: شهادة المطابقة وغيرها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 2/5 من لمرسوم التنفيذي 15-19، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - انظر المادة 2/33 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر سابق.

و من خلال ما تقدم يمكن أن تعريف شهادة التقسيم بأنها قرار إداري يرخص لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعاً وتنظيماً بتقسيمه إلى أكثر من عقار مستقلاً كل منها بحقوقه.<sup>1</sup>

### إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم:

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على شهادة التقسيم اتباع الإجراءات التالية:

- أ. يودع الطلب النموذجي مرفق بملف تقني يعده مكتب دراسات في التهيئة العمرانية في 05 نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل ايداع.<sup>2</sup>
- ب. يتم دراسة طلب شهادة التقسيم وتحضيرها على مستوى الشباك الوحيد بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15-19 بخصوص رخصة البناء.<sup>3</sup>
- أ. تبلغ شهادة التقسيم الى المعني خلال شهر من تاريخ ايداع الطلب، كما تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة ب03 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني

#### شهادة المطابقة

يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء، والتي تقوم بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، وإذا ثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة المطابقة إذ تعتبر من بين آليات الرقابة البعدية في يد الإدارة لذلك يتعين التطرق لمفهومها (1) وإجراءات الحصول عليها (2).

#### مفهوم شهادة المطابقة:

بالنظر لأهمية شهادة المطابقة سأعرض لتعريفها (1) و خصائصها (2).

<sup>1</sup>- عيسى مهزول، مرجع سابق، ص174.

<sup>2</sup> - انظر المادة 35 و36 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر نفسه.

<sup>3</sup> - انظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر نفسه.

<sup>4</sup> - انظر المادة 38 و39 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر نفسه.

أ. تعريف شهادة المطابقة:

هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعجير، تثبت انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد محتوى رخصة البناء وتأكيد على احترام صاب الرخصة لقواعد التعجير ولمخططات التهيئة والتعجير و ترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء.<sup>1</sup> نصت المادة 75 من القانون 90-29 على أن " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو قبل الوالي".

كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 91-176 في المواد 54 و55 و56 لشهادة المطابقة التي تعد اجراء وجوبا، فهب أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعجير ولمخططات التهيئة والتعجير وحسب المادة 7/2 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وتمام انجازها<sup>2</sup>: "هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها يتم تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعجير".

كما نص هذا القانون على تحقيق مطابقة البناءات عن طريق شهادة المطابقة المسلمة في اطار أحكام القانون رقم 90-29<sup>3</sup>، وتضيف المادة 10 من نفس القانون على متع استغلال أو شغل أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.

أ. خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة لبعدية للتعجير بعدة خصائص منها:

<sup>1</sup> - منصور نورة، مرجع سابق، ص70.

<sup>2</sup> - القانون 08-15 مؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وتمام انجازها، ج ر عدد44، صادر بتاريخ 03/08/2008.

<sup>3</sup> - انظر المادة 09 من القانون 08-15، مصدر سابق.

- وثيقة ادارية بالنظر للجهة الادارية التي تصدرها، والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه.  
- من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.  
- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عمليا تقاديا لوقوع كوارث.

- ليست عملا تقديريا فحسب وانما هو من اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها امكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، اذ انها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها. ويجب أن يكون الرفض معللا تعليلا قانونيا.

2. اجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة:

نظم اجراءات الحصول على شهادة المطابقة المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وفقا للخطوات

الاجرائية التالية:

▪ تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه ومن اختصاص الوالي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه ومن الوزير المكلف بالعمران بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه.<sup>1</sup>

▪ يتم إيداع الطلب النموذجي مرفق بنسختين من الملف من طرف المعني على مستوى البلدية مقابل وصل أيداع خلال أجل (30) يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال، والملف عبارة عن تصريح بانتهاء الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية لمراقبة البناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات

<sup>1</sup> - المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر سابق.

والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستعملة للجمهور، وترسل نسخة من التصريح الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.<sup>1</sup>

■ أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال من الشروط والآجال المطلوبة تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.<sup>2</sup>

■ تجتمع لجنة مراقبة المطابقة، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل 15 يوما بعد ايداع التصريح بانتهاء الاشغال على متوى الشباك الوحيد على ان تنتقل لمعاينة الأشغال ومطابقتها بعد الاشعار بالمرور الذي يرسله رئيس المجلس الشعبي البدي قبل 08 أيام على الأقل.<sup>3</sup>

■ بعد المعاينة تعد اللجنة محضر الجرد فورا حيث تذكر فيه جميع الملاحظات التي تبين رأي اللجنة حول مدى مطابقة مشروع لإنجاز مع تصاميم رخصة البناء ويوقع أعضاء اللجنة على المحضر في نفس اليوم.

■ يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة في اجل 08 أيام من تاريخ الخروج اذا أقرت اللجنة بالمطابقة، وفي حالة العكس يحدد للمعني أجل لا يمكن ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 66 من القانون 19-15، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - إقلوني ولد رابح زاهية، مرجع سابق، ص182.

<sup>3</sup> - انظر المادة 66 و67 من المرسوم التنفيذي 19-15، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - انظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19-15، مصدر سابق.

خاتمة

## خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع الذي تناولنا فيه الرقابة القبلية والبعديّة للإدارة من خلال المخططات العمرانية وكذلك الرخص والشهادات والرقابة القضائية التي تضمن التوازن بين المصلحة العامة ومصالح الأفراد خلصت ان المشرع الجزائري قد أولى أهمية كبيرة للعمران ومشاكله من خلال إصداره لمجموعة مهمة ومتنوعة من النصوص التشريعية وكذا التنظيمية ضمن ما يعرف بقانون التهيئة والتعمير حيث حدد قواعد تنظيم العمران من خلال أيجاد الطرق والآليات التي تمكن الهيئات العمومية المختصة التحكم في التطور العمراني وتنظيمه وتوجيهه، من خلال أيجاد أدوات قانونية تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير التي جاء بها القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) ومخطط شغل الأراضي (P.O.S) التي تحدد مقاييس التعمير والبناء ونوعية النشاطات الممكنة وإقامتها والمسموح بها وطبيعتها، الى جانب مجموعة من الآليات والوسائل لفنية والقانونية قصد حماية نظام التهيئة والتعمير، من خلال الرخص والشهادات التي تصدرها الإدارة من أجل ذلك والمتمثلة في شهادتي التعمير والتقسيم والمطابقة ورخص البناء والتجزئة والهدم، والتي شهدت تطورا إيجابيا في السنتين الأخيرتين، مع صدور المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وذلك من حيث تبسيط اجراءات تسلمها باختصار الوقت من خلال تجميع الشروط المطلوبة لتراخيص أعمال التعمير والبناء وقضى بنسبة كبيرة على سوء التنسيق بين الهيئات المختصة بتطبيق فكرة الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية استنادا لنص المادتين 58 و59 منه، وب) كذلك استحداث بطاقة الكترونية تتفاعل مع طالبي تراخيص أعمال البناء والرد عليهم.

من خلال ما سبق من دراسة وبحث في آليات الرقابة الإدارية لحماية نظام التهيئة والتعمير و لتحقيق التوازن المفقود بين المصلحة العامة و مصالح الأفراد. أستخلص النتائج التالية والتوصيات:

## خاتمة

- على المشرع مواكبة التطور السريع للنشاط العمراني، عن طريق توحيد وتجميع التشريعات العمرانية وقوانين تنظيم المباني في قانون موحد للتعمير يهدف للإشراف والرقابة على حركة البناء والتعمير ومسايرة التطور العمراني وتنسيق اجراءات الرقابة.

- فيما يتعلق بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ونظرا لأهمية هذه المخططات في حماية وتطوير النسيج العمراني للبلديات حيث يحددان التوجهات الكبرى للتهيئة العمرانية للبلديات فوجب اشراك اكثر للمجتمع المدني والمواطن في اعداد هذه المخططات وإعادة النظر في طريقة اعلام المواطن في في فترات الاستقصاء العمومي التي تبدو كافية لكن غير فعالة في الواقع العملي.

- في فيما يتعلق بشهادة التعمير ورغم أهميتها بالنسبة للفرد وللإدارة فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بقطعة الأرض و جميع الارتفاقات المتعلقة بها لهذا وجب اجبار الموثق أثناء عملية البيع أن يطلب شهادة التعمير من صاحب الأرض، خاصة إذا كان المشتري لقطعة الأرض بغرض البناء عليها.

- رغم الأهداف التي كان يطمح لها المشرع بإصداره للقانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها، الذي جاء ليعالج التراكمات الكثيرة في مجال مخالفة أحكام التهيئة والتعمير، الا انه فشل في تحقيق هذه أهدافه، نظرا لفترة سريانه المحدودة التي لا تتلاءم والتراكمات التي يشهدها قطاع التعمير إضافة الى قلة الإعلام الخاص به وهذا ما جعل الحكومة الجزائرية تقرر تعليق العمل بمحتوى مواد قانون تسوية البناءات غير المكتملة عن طريق تعليمة أصدرها الوزير الأول بتاريخ 6 نوفمبر 2016.

وهذا ما يحتم في نظري إصدار قانون جديد يضمن عملية استمرار تسوية الألاف من الملفات التي تتعلق بالسكنات الغير مكتملة مع تحقيق المطابقة عن طريق آليات مرنة تمكن من تحقيق الهدف الذي سن من جله القانون المذكور.

إن و رغم الجهود الكبيرة التي كرس من أجل تطوير آليات الرقابة الإدارية في مجال نظام التهيئة والتعمير في الجزائر، تبقى النتائج بعيدة عن الأهداف المرجوة، نظرا لغياب

## خاتمة

---

التجانس والانسجام بين نصوص قانون العمران والبناء وانفصامها عن الواقع، وعدم وجود محيط اجتماعي متفهم ومدرك لأهمية قوانين العمران وانعكاسها على المحيط والبيئة والتجانس العمراني.

# قائمة المصادر والمراجع

I: المصادر

أولاً- الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل والمتمم.

ثانياً- النصوص القانونية:

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
2. قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء، ج ر عدد 06، لسنة 1983 الملغي بالقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
3. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 11 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات والمعدل والمتمم.
4. القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
5. ج ر عدد 21، سنة 2008.
6. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 متضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36 صادرة بتاريخ 22 أوت 1990.
7. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 صادر في 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05 في 14/08/2004، ج ر عدد 51، صادر في 2004.
8. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 متضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36 صادرة بتاريخ 22 أوت 1990.

9. قانون 90-29 مورخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18ماية سنة 1994 المتعلق بشروط الانتياح المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وبالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اغشت 2004.
10. القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ج ر عدد 89، صادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997 والتي تعدل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994.
11. القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44. صادر بتاريخ 17 يونيو 1998.
12. لقانون 08-15 مؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، ج ر عدد 44، صادر بتاريخ 03/08/2008.
13. القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011، المتضمن قانون البلدية، ج ر عدد 37 سنة 2011.
14. القانون رقم 12-07، المؤرخ في 07-12، المؤرخ في 21/02/2012 المتضمن قانون الولاية، ج ر عدد 12، سنة 2012.
3. المراسيم:
15. المرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 لسنة 1991، المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر عدد 62 الصادر في 01/06/2005 المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، ج ر عدد 19، صادر بتاريخ 01/04/2012.

16. مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 صادرة في 01 جوان 1991، معدل ومتمم.
17. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 الصادر في 12/02/2015.

## 18. - القرارات الوزارية

19. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 المحدد لكفايات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير. ج ر عدد 51، سنة 2015.

## II- المراجع

### أولاً: الكتب

20. اسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة الجزائر، 2012.
21. أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، القاهرة 1990.
22. بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ج2، ط4، 2001.
23. التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000
24. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، نظرية تأصيلية، تحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، الجزائر، 2004.
25. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار همومة، الجزائر، 2005.

26. فاضلي ادريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجزائرية الجزائر، 2009.
27. محمود جلال حمزة، العمل الغير المشروع باعتباره مصدر للإلتزام، ( القواعد العامة القواعد الخاصة )، دراسة مقارنة بين القانون المدني السوري والقانون المدني الجزائري والقانون المدني الفرنسي، د.م.ج، الجزائر، 1985.
28. مسعود شيهوب، المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساواة وتطبيقاتها في القانون الإداري دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن.
29. مصطفى جرموني، الرقابة على التجزيئات العقارية والأبنية بالمغرب، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، ط1، 2011.
30. خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014.
31. عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران.
32. عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران.
33. عيسى مهزول صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
34. ليلي زروقي-عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام دارهومة، الجزائر، 2014، اقلوني-ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري(أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة، الجزائر، 2014.
35. مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني.
36. منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.

ثالثا: المذكرات والرسائل

37. بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2012./2013.

38. قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة. ابو بكر بلقايد، تلمسان 2007.

39. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2015 / 2016.

40. محمد بورحلة، آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة حمة لخضر، الوادي، 2016/2017.

الكتب باللغة الاجنبية

41-Henri JAQUOT et PRIET ،Droit de l'urbanisme ،Dollaz ،3éme éditon 1988.

42 - Henri Jacquot et François Priet ،Droit de L'urbanisme ،DALLOZ ،4em édition ،Paris ،2001.

# الفهرس

الفصل الأول: رقابة الإدارة باستعمال أدوات التهيئة والتعمير (المخططات العمرانية)

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) 9

المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واجراءات اعداده ..... 9

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ..... 9

الفرع الثاني: إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ..... 11

المطلب الثاني: محتوى وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ..... 15

الفرع الأول: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ..... 15

الفرع الثاني: اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ..... 17

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي (P.O.S) ..... 19

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي 19

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي ..... 19

الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي ..... 20

المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ..... 20

الفرع الأول: محتوى مخطط شغل الأرض ..... 24

الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي ..... 25

## الفصل الثاني : الرقابة باستعمال الرخص والشهادات

المبحث الأول: الرقابة الإدارية عن طريق الرخص ..... 29

المطلب الأول: رخصة البناء ..... 29

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء ..... 30

الفرع الثاني: أهداف رخصة البناء ..... 31

32	الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة البناء .....
35	المطلب الثاني: رخصة التجزئة ورخصة الهدم.....
35	الفرع الأول: رخصة التجزئة.....
37	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة .....
38	الفرع الثاني: رخصة الهدم.....
42	المبحث الثاني: الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات .....
42	المطلب الأول: شهادة التعمير.....
42	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير .....
43	الفرع الثاني: أهمية شهادة التعمير .....
45	المطلب الثاني: شهادة التقسيم والمطابقة.....
45	الفرع الأول: شهادة التقسيم.....
46	الفرع الثاني: شهادة المطابقة.....
50	خاتمة.....
55	قائمة المصادر والمراجع.....
61	الفهرس.....