

دور الشّباك الوحيد في مجال التّهيئة والتّعمير

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ(ة):

أ. بلجاني وردة

إعداد الطالبين:

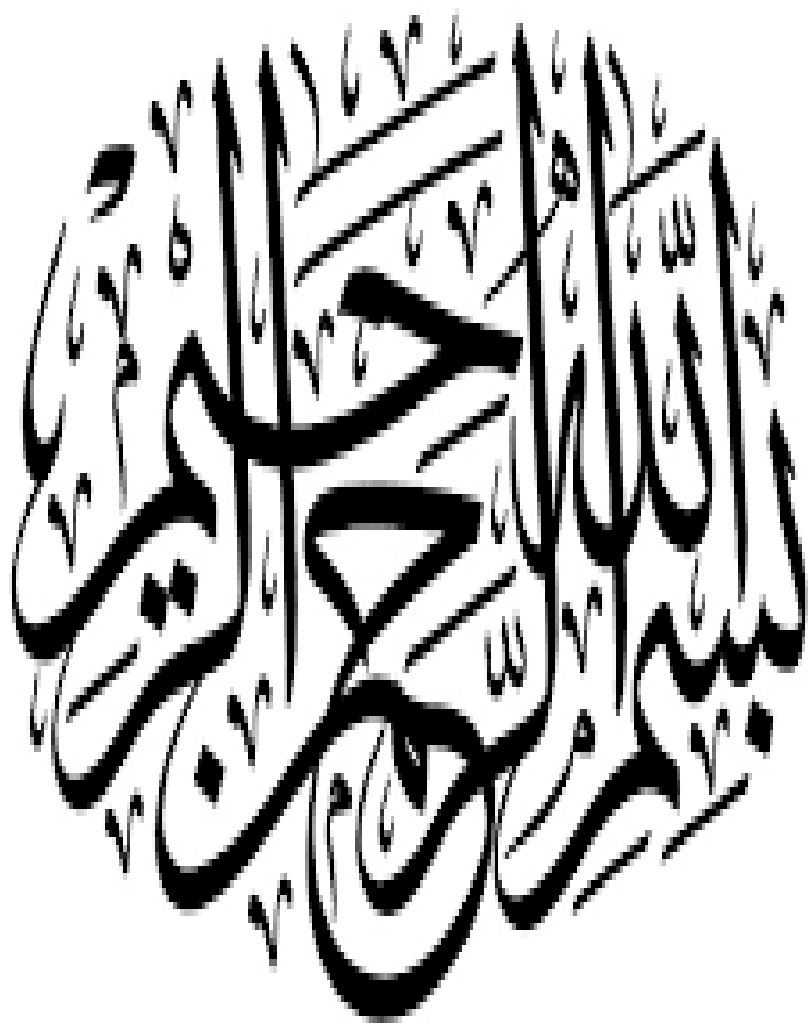
قادري عبد الباسط

بن عون معمر

لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
أستاذ م أ: شيبات سارة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
أستاذ م أ: بلجاني وردة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
أستاذ م أ: عطية صفاء	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2020 / 2019



شكر وعرفان

الحمد لله والشكر لله الذي وفقنا لهذا العمل

الشكر موصول للأستاذة الفاضلة الدكتورة وردة بلجاني على قبولها

الإشراف على هذه المذكرة

وعلى نصائحها وتوجيهاتها العلمية السديدة.

إلى جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر الوادي

ألف ألف شكر على حرصهم وتقانيهم ورفعهم رؤية العلم.

إلى كل من قدم لنا يد المساعدة

إليكم جميعا الشكر الجزيل.

الإهداء

إلى الوالد العزيز الذي انتقل إلى رحمة الله أسأل الله أن يتغمده برحمته

الواسعة وأن يسكنه فسيح جناته .

إلى الوالدة الكريمة أطل الله في عمرها، وإخوتي كل باسمه.

إلى زوجتي التي شجعتني ودفعتني لمواصلة الدراسة.

إلى بناتي :سمية وكوثر وليلى وخديجة ومروة .

إلى أبنائي: محمد نجيب وعبد الرؤوف وماهر.

إلى جميع الأهل والأقارب.

إليكم جميعاً أهدي هذا العمل المتواضع سائلاً المولى عز وجل أن ينفع به.

بن عون معمر

الإهداء

إلى الوالد العزيز الذي انتقل إلى رحمة الله أسأل الله أن يتغمده برحمته
الواسعة وأن يسكنه فسيح جناته .

إلى الوالدة الكريمة أطال الله في عمرها، وإخوتي كل باسمه.

إلى زوجتي التي شجعتني ودفعتني لمواصلة الدراسة.

إلى بناتي

إلى أبنائي

إلى جميع الأهل والأقارب.

إليكم جميعاً أهدي هذا العمل المتواضع سائلاً المولى عز وجل أن ينفع به.

قادري عيد الباسط

المختصرات باللغة العربية:

ج ر :الجريدة الرسمية.

ط : طبعة.

ج : جزء

ق إ م إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ق م : القانون المدني.

المختصرات باللغة الفرنسية:

J O: JOURNAL OFFICIAL.

P : Page.

PDAU: Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

POS: Plan d'Occupation des Sols.

ANDI: Agence National de Développement De L'investissement.

GRTE: Gestion Du Réseau De Transport D'électricité.

GRTG: Gestion Du Réseau De Transport De Gaz.

S.D.A.U: le schéma directeur d'Aménagement et d'urbanisme.

PUD: plan d'urbanisme dedirecteur.

PAW: Plan d'Aménagement Wilaya.

PAC: Plan d'Aménagement Cominal .

SNAT: Schéma National d'Aménagement Territoire.

SRAT: Schéma Régional d'Aménagement Territoire.

مقدمة

من المعايير المعتمدة في تقييم مدى تقدم الأمم حضاريا عبر التاريخ اهتمامها بالجانب العمراني ابتداء بالمظهر الهندسي للمدينة ومدى احترام القوانين المنظمة له، ولذلك تسعى أغلب التشريعات لوضع إطار تنظيمي هدفه الأساس هو تنظيم العمران فقد أولى المشرع الجزائري بعد خروج المستعمر أهمية لتنظيم العمران حيث مدد العمل بالقوانين التي كانت سائدة بموجب القانون 157/62 إذ تقرر العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها متعارضا مع السيادة الوطنية أو ذو طابع عنصري، ونظرا لخصوصية المجمع الجزائري التواق لمستقبل أفضل وبالنظر للنمو الديمغرافي المتزايد تسارعت عمليات البناء والتعمير فصدر الأمر 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصتي البناء والتجزئة لأجل البناء وهو أول نص صدر بعد الاستقلال ينظم البناء والعمران وتلته العديد من النصوص التي تنظم العمران وقد أوكل المشرع الجزائري مهمة تنظيم العمران للجماعات الإقليمية، فهي المختص بالأصيل بإعداد المخططات العمرانية¹. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي²، وقد كفل الدستور الجزائري حق الملكية الخاصة هذا ما نصت عليه المادة 64 من دستور 2016 وكذا المادة 52 من دستور 1996 ويمكن حق الملكية صاحبه من القيام بالتصرفات القانونية إلا أن هذه التصرفات قد تصطدم مع حق الإدارة في الرقابة ولذلك فإن المشرع الجزائري منح للإدارة المتمثلة في البلدية والولاية صلاحيات واسعة للتصدي للبناءات الفوضوية وإرساء ثقافة عمرانية لدى الجمهور، بحيث تم استحداث ما يعرف بالشباك الوحيد على مستوى كل بلديات الوطن وآخر على مستوى الولايات كأداة للتوجيه والرقابة في مجال العمران وهذا بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 ونظرا لأهمية الموضوع العملية والتقنية وارتباطه بالواقع أردنا تسليط الضوء على بعض جوانبه من خلال الإجابة على الإشكالية الآتية: إلى أي مدى يمكن اعتبار الشباك الوحيد أداة توجيه في مجال التهيئة والتعمير؟

¹ عبد الله لعويجي، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، مجلة دولية دورية، جامعة عباس لغرور خنشلة، عدد 10/2018، ص 248.

² القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 الصادر في 14/08/2004. المؤرخ في 01/13/1990، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 1990.

ولمعالجة هذه الإشكالية يجدر بنا الوقوف على جملة من التساؤلات:

- كيف كانت آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير قبل إنشاء الشباك الوحيد وبعده؟
- ما هي دوافع إنشاء الشباك الوحيد؟
- هل حقق الشباك الوحيد الأهداف التي أنشئ من أجلها؟
- هل خفت حدة المنازعات بعد إنشاء الشباك الوحيد؟

أسباب ومبررات اختيار الموضوع:

حب الاختصاص يستعدي الاجتهاد والبحث عن الجديد وتوضيح المبهم ولما لا الوصول إلى اقتراحات وتوصيات ونتائج إضافة إلى الدوافع الذاتية والموضوعية الآتية:

1/الدوافع الذاتية: كون الموضوع مرتبط بالتخصص (القانون العقاري)، إضافة إلى بروز المخالفات الواضحة في مجال العمران وانتشار ما يعرف بالبناءات الفوضوية ،
حادثة الموضوع المتمثل في آلية الرقابة الجديدة، حيث تم إنشاء الشباك الوحيد سنة 2015 فقط.

2/الدوافع الموضوعية: الوقوف على مدى نجاعة الشباك الوحيد في معالجة الطلبات الموكلة له خاصة ما تعلق بالشهادات والرخص العمرانية مقارنة بما كان يعمل به قبل إنشائه.

إضافة إلى نقص البحوث في هذا المجال و حتى تكون هذه المذكرة إثراء لهذا الموضوع .

أهمية الموضوع : تظهر من خلال تسليط الضوء على موضوع يعد من أهم أعمال السلطة الإدارية المكلفة بالرقابة في مجال التهيئة والتعمير وإبراز مدى تحكمها في تطبيق النصوص القانونية في هذا المجال والوقوف على مدى نجاعة الهيكل الجديد عمليا.

المنهج المتبع: واستجابة لطبيعة الموضوع اتبعنا المنهج التحليلي فيما يتعلق بمضامين النصوص القانونية المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير، وكذا ما تعلق بالشباك الوحيد المستحدث سنة 2015 ، والمنهج الوصفي فيما تعلق بقواعد التعمير في التشريع الجزائري، والتاريخي عند تعرضنا للتطور التشريعي للتعمير في الجزائر وحتى نربط بين النص والتطبيق اخترنا دراسة حالة بإعطاء نموذج لبلدية من بلديات الوطن ونشاطها بعد إنشاء الشباك الوحيد .

الدراسات السابقة : عن التهيئة والتعمير وخاصة أدوات التعمير فهناك العديد من الكتب والمذكرات والأطروحات ولكن بالنسبة لدور الشباك الوحيد فالدراسات قليلة نذكر منها مقال للدكتور عبد الله لعويجي من جامعة الحاج لخضر باتنة حول دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري .وبعض المقالات الأخرى.

الصعوبات: من الصعوبات التي صادفناها أثناء تطرقنا وتعرضنا لهذا الموضوع تتمثل في الآتي:

قلة المراجع المتخصصة لموضوع الشباك الوحيد، إضافة إلى الوضع الذي تعيشه البلاد جراء جائحة كورونا كوفيد 19 حيث حدث شلل تام في جميع القطاعات.

سنحاول في بحثنا هذا تسليط الضوء على العناصر الجوهرية فيه وبالضبط كل ما تعلق بالشباك الوحيد الذي استحدثه المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 19/15¹ المؤرخ في 15 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ودوره في مجال التهيئة والتعمير من خلال الخطة الآتية:

تطرقنا في الفصل الأول للحديث عن الإطار المفاهيمي للشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير وقسمناه إلى بحثين فالمبحث الأول تطرق إلى مفهوم الشباك

¹ المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ في 25 يناير 2015 ، ج ر ، رقم 07 ، بتاريخ 12 فيفري 2015.

الوحيد وعلاقته بأدوات التعمير أما المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى نطاق عمل الشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير، الفصل الثاني فخصصناه لواقع الشباك الوحيد والمنازعات المترتبة عنه في مجال التهيئة والتعمير. في المبحث الأول تناولنا الواقع العملي للشباك الوحيد بلدية جامعة نموذجاً، أما المبحث الثاني فخص للمنازعات المتعلقة بالشباك الوحيد.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير

إن الاهتمام بالعمران يعد مؤشرا على مدى تقدم الأمم والحضارات، ولذلك فقد أولى المشرع الجزائري منذ الاستقلال تنظيم العمران عناية خاصة إذ واصل العمل بالقوانين والنصوص الموروثة عن المستعمر بموجب القانون 157/62¹ الذي مدد العمل بالنصوص الفرنسية إلا ما كان منها متنافيا مع السيادة الوطنية أو ذو طابع عنصري، غير أن واقع المجتمع الجزائري آنذاك حتم حركية متسارعة في مجال البناء والعمران وذلك بسبب الطلب المتزايد على البناء والسكن نتيجة لما خلفه المستعمر من خراب ودمار إضافة إلى النمو الديمغرافي المتسارع مما أدى إلى توسع المدن بل إلى ظهور ما يعرف بالبناءات الفوضوية سواء في الأوساط الحضرية وحتى الريفية والملاحظ أن الجزائر سجلت تأخر ملحوظا فيما يتعلق بسن قوانين العمران². إن اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم الحركة العمرانية بدأ في منتصف السبعينات القرن الماضي مع إنشاء أول وزارة للعمران وعبر مراحل متغيرة حسب تغير السياسات السياسية والاقتصادية المنتهجة. إن قانون العمران في الجزائر مجرد نصوص لم تحض باهتمام الفقه والقضاء خاصة الإداريين، على اعتبار أن قانون العمران هو فرع من فروع القانون العام يرتبط أساسا بالقانون الإداري لأن أحكامه تتكيف مع فكرة المصلحة العامة، كما تتداخل أحكامه مع باقي فروع القانون العام كقانون البيئة، قانون الأملاك الوطنية، قانون نزع الملكية،الخ. فهو قانون تتعايش فيه مختلف المصالح بشكل مثالي دون اصطدام بينها، فمن خلاله يمارس الخواص تصرفاتهم العقارية مشبعين حاجياتهم منها محافظين في الوقت ذاته على الأهداف المتكاملة للمصلحة العامة العمرانية، والسلطة العامة ما وجدت في الأصل إلا لصالح الأفراد الذين يمثلون العنصر الأصلي بشرط أن يندمج القانون مع المشروعية للتعبير عن

¹ Voir : L'art 02 de la loi N°62-157, du 31 décembre 1962, tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur du 31 décembre 1962, j.o N°2, 1963.

² حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة، الجزائر، 2018 ص 09.

فكرة العدالة وتلخيص ما يسمى بسيادة القانون.¹ ولذلك صدرت ترسانة من النصوص القانونية التي تنظم العمران بالجزائر ومن أهم هذه القوانين القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، حيث وضع حدا للبناءات الفوضوية والاستغلال اللاعقلاني للأراضي بل برز من خلاله التوجه الجديد للتحكم أكثر في قواعد التهيئة والتعمير إذ تم تقنين أدوات التعمير التي أصبحت ملزمة وفي غيابها حدد القواعد العامة للتعمير التي تشكل حدا أدنى يجب احترامه لإنجاز أي بناء³.

تجدر الإشارة إلى أن المختص الأصيل لإصدار الرخص والشهادات هي الجماعات المحلية ممثلة في البلدية والولاية وحركية معالجة الطلبات عرفت العديد من النقائص والشغرات التي جعلت المواطن يحجم في الكثير من الأحيان على طلب الرخص والشهادات. ولذلك سعى المشرع الجزائري للتخفيف من الإجراءات المعقدة التي أرهقت المواطن وحتى الشخصيات الاعتبارية من جهة ومن جهة أخرى إلزام كل ذي مصلحة باستصدار هذه القرارات الإدارية حتى يكون في مأمن من كل عرقلة أو تعسف يمنعه من ممارسة حقوقه المتعلقة بحق الملكية فاستحدث ما يعرف ب (الشباك الوحيد) وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تخضير عقود التعمير وتسليمها بغية تحسين الخدمة العمومية ومعالجة الطلبات المقدمة لاستخراج الوثائق العمرانية المختلفة في أقصر وقت وبتكاليف أقل وإلزام المواطن بما يمليه القانون المنظم للعمران. وسنتناول من خلال المبحث الأول تحليل ما جاء به المرسوم التنفيذي المذكور آنفا بكل ما تعلق بالشباك الوحيد كآلية جديدة لتحضير عقود التعمير و علاقته بأدوات التعمير التي جاء بها القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 وسنتناول في المبحث الثاني نطاق عمل الشباك الوحيد في مجال التهيئة

¹ أحمد مرجان، تراخيص وأعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة 2000، ص 13.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 9..

³ حمدي باشا، نفس المرجع، ص 10.

والتعمير. حسب ما جاء به المرسوم التنفيذي 19/15 وكذلك الآليات التي بواسطتها يمكن ضبط النشاط العمراني داخل تراب البلدية أو الولاية.

المبحث الأول: مفهوم الشباك الوحيد وعلاقته بأدوات التعمير.

إن الأصل العام أن للمالك الحرية الكاملة في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وممارسة جميع الأنشطة العمرانية عليها بما يراه مناسباً طبقاً لمصلحته الخاصة، ثم إن التسليم بهذا المبدأ يؤدي إلى أن الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في استعمال حقه إلا أن هذا الحق ليس مطلقاً، فتشديد المباني يتطلب الحصول على رخص وشهادات (أن تقوم الإدارة بأعمال انفرادية فتستعمل أسلوب العمل الإداري الانفرادي أي القرار الإداري¹) وهو ما يعد تقييداً للملكية اقتضته المصلحة العامة فالدولة ممثلة في الجماعات المحلية لها سلطة الرقابة على هذه الملكيات فهي المختص الأصل كما أسلفنا في إصدار هذه الرخص والشهادات.

المطلب الأول: مفهوم الشباك الوحيد، تشكيلته.

تسارع الحركية العمرانية في الجزائر أدى إلى ظهور صيغ عديدة للاستفادة من السكن مما جعل ملاك الأراضي يسعون للحصول على الرخص والشهادات العمرانية وحتى الأشخاص المعنوية تسعى للحصول عليها خاصة بعد صدور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الذي أخضع رقابة هذه الرخص إلى المخططات المنبثقة عنه وتعزيزاً لهذه الإجراءات صدر المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. بواسطة آلية جديدة سماها الشباك الوحيد المنشأ على مستوى البلدية والولاية.

¹ ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، الجزائر 2006 ص 233.

الفرع الأول: تعريف الشباك الوحيد.

يحجم غالبا المشرع الجزائري في إعطاء التعريفات، ويترك ذلك للفقهاء للخوض فيها ومما جاء في هذا المجال ما أشار إليه الأستاذ عبد الله لعويجي بقوله: (الشباك الوحيد هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ويتكون من أعضاء دائمين بالإضافة لأعضاء مدعوين).¹

وعرفه المشرع المغربي في المادة 12 من ضابط البناء كما يلي : (يعتبر الشباك الوحيد لرخص التعمير المخاطب الوحيد لأصحاب الشأن ولهذا الغرض يضع رهن إشارتهم مجموع المعلومات الضرورية المتعلقة ب: _ الوثائق المكونة لملفات طلبات الرخص، مسالك ومصادر منح الرخص، وضعية تقدم ملفات الرخص التي هي في طور الدراسة). ومنه يمكننا القول بأنه أداة تسهل الولوج إلى المعلومة اعتمادا على مصادر تؤخذ من أصحاب الشأن (الملاك) والقائمين على ميدان التعمير (المصالح التقنية والهيئات التشاورية المختلفة). للعلم أن أول ظهور لمصطلح الشباك الوحيد في الجزائر كانت في مجال الاستثمار² بغية تقديم تسهيلات للمستثمرين وهذا على مستوى الولايات إضافة إلى استحداث نماذج مماثلة للشباك الوحيد على غرار شباك الحالة المدنية لاستصدار الوثائق الإدارية المختلفة...بالإضافة إلى مقترحات أخرى لشبابيك جديدة هدفها تقديم خدمات للمواطنين مستقبلا.

¹ عبد الله لعويجي ، المرجع السابق، ص248.

² أنشئ هذا الشباك على مستوى الولاية. يضم في داخله، علاوة عن إطارات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار نفسها ممثلين عن الإدارات و الهيئات التي تتدخل في عملية الاستثمار. ANDI.

الفرع الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد .

ميز المشرع الجزائري بين نوعين من الشبائيك التي تختص بتحضير وتسليم الرخص والشهادات العمرانية : الشباك الوحيد على مستوى البلدية والشباك الوحيد على مستوى الولاية.¹

حددت المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلدية المتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعوين.²

الأعضاء الدائمون:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- مفتش التعمير.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.³
- **الأعضاء المدعوون:** يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء وهم:
 - رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
 - ممثل الحماية المدنية.
 - ممثل مديرية البيئة للولاية.
 - ممثل مديرية السياحة للولاية.
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية.
 - ممثل الصحة والسكان.

¹ عبد الله لعويجي ، نفس المرجع ، ص 249

² انظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15

³ القسم الفرعي للموارد المائية حسب التسمية الجديدة.

- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز .((سونلغاز))
- كما يمكن للشبكات الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.
- أما الشبكات الوحيد على مستوى الولاية فيكون على مستوى مديرية التعمير¹ ويتكون من:
 - ممثل الوالي.
 - المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله.رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
 - عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
 - مدير أملاك الدولة أو ممثله.
 - مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
 - مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
 - مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
 - مدير الموارد المائية أو ممثله.
 - مدير الحماية المدنية أو ممثله.
 - مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
 - مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز .((سونلغاز)) أو ممثلوها من شركتي GRTE أو GRTG .
 - مدير البيئة أو ممثله.
 - مدير السياحة ممثله.
 - مدير الثقافة أو ممثله.
 - مدير الصحة و السكان أو ممثله.

¹ المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله

كما يزود الشباك الوحيد في إطار سيره بأمانة تقنية¹ تعتبر القوام الأساسي لعمله على مستوى البلدية (المصلحة التقنية) أو الولاية (مديرية التعمير والهندسة المعمارية) تكلف هذه الأمانة باستقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها، كما تحضر الاجتماعات وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد، كما تكلف بتحرير محاضر الاجتماعات ومذكرات أخرى، إضافة إلى تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر إلى أصحاب الطلبات كما تعد الأمانة التقنية التقارير الفصلية للنشاطات، ناهيك عن إنشاء بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالسكن والعمران. كما تقوم هذه المصلحة بضبط البطاقة الإلكترونية.²

المطلب الثاني: علاقة الشباك الوحيد بأدوات التعمير.

جدير بالدراسة في مطلع هذا المطلب أن نطرق إلى أدوات التعمير التي استحدثها المشرع الجزائري كأدوات رقابة في المجال العمراني ومن خلالها المحافظة على الأوعية العقارية التابعة للأمالك الوطنية³ من جهة ومن جهة أخرى المحافظة على الأملاك الخاصة، لذلك فإن تطور قانون التعمير يتبع التطور العام للأفكار حول التخطيط المجالي ويعبر عنه من خلال التنظيم الفعلي بذهنية المنفعة العامة على المستوى المحلي، الجهوي والوطني، إذا فهو قانون تخطيطي له طابع أمري توجيهي يتحكم في المجالات ويحدد استعمالات الأرض وفقا لما جاء به التشريع، وقد تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بموجب

¹ المادتان 58. 59 من المرسوم التنفيذي 19/15

² في إطار عصنة قطاع السكن تضبط البطاقة الإلكترونية علي مستوى أمانة الشباك الوحيد بنوعيه.

³ المادة 02 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المضمن قانون الملاك الوطنية، ج ر عدد 52. المعدل والمتمم المؤرخ في 20/07/2008، ج ر عدد 44.

القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير. كما أن الرخص والشهادات التي يضطلع بها الشباك الوحيد يجب أن تخضع لهذين المخططين، ولا يمكن إصدار أي وثيقة مخالفة لهما، وعند عدم وجودهما نرجع إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU).

بموجب القانون 90/29 استحدث المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة للتخطيط على المستوى المتوسط والبعيد لتقدير حاجيات التعمير وسيأتي تفصيله. كما أن المرسوم التنفيذي 15/19 الذي المتعلق بعقود التعمير يفرض وجوب احترام هذه المحطات.

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه: (أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموعة من البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي).¹

يلاحظ هنا مدى تأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي فيما يتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الفرنسي S.D.A.U.²

((le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.))

وقد ورد التعريف على النحو التالي:

((est un document qui fixe les Orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une commune,

¹ المادة 16 من القانون 90/29 .

² الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير علوم قانونية وإدارية، تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر باتنة 2011/2012. ص 42.

dune partie de commune ou d'un ensemble des communes, notamment en ce qui concerne extension de la ou des agglomérations intéressées.))¹

ومنه نستنتج أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو عبارة عن أداة لتخطيط الفضاء والتسيير العمراني على ضوء مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير وكذا تحديد التوجهات العامة و الأساسية للتهيئة العمرانية في بلدية أو مجموعة من البلديات واضعا في الاعتبار ضرورة الموازنة بين قطاعات الفلاحة و الصناعة وأيضا حماية التراث الثقافي و التاريخي مع الأخذ بعين الاعتبار أيضا مخططات التنمية و النمو الديمغرافي والتوزيع السكاني وارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة وحتى الظروف الاجتماعية والاحتياجات الاقتصادية، فهو "أداة تخطيط على المدى المستقبلي له صلاحيات تقدير حاجيات التعمير من 15 إلى 20 سنة".²

ثانيا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مشتملاته.

1. موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

حدد موضوعه بموجب المادة 18 من القانون 29/90 المعدل و المتمم فضبطت الإطار العام وما يجب أن يحتويه³ وجاء فيها ما يلي:

. تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة البلديات وهذا بتقسيم إقليمها إلى قطاعات هي : القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير القابلة للتعمير.¹

¹ louis, Jacqui gnon , le droit d'urbanisme , édition eyrottes , Paris ,sixième édition, 1978, p24.

² رقيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدينة باتنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة والمجتمع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الموسم الجامعي 2010/2011، ص37.

³ المرسوم التنفيذي 171/91 المعدل و المتمم المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر عدد 26 لسنة 1991.

. تحديد توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية.

. تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

2. مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المكونات التالية:

تنص المادة 17 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتجسد في : نظام بصحة تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية².

(1) نظام (لائحة التنظيم):

تعد هذه اللائحة بمثابة تقنين أو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 إلى 23 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالإضافة إلى الترتيبات القانونية الإلزامية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات و تشمل على ما يأتي :

. التخصيص الغالب للأراضي و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقرر في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل و تشمينه . ويقسم إقليم البلدية أو مجموعة من البلديات إلى أربع قطاعات وهي: القطاعات المعمرة والمبرمجة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير.³

. الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي .

. الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

¹ المادة 19 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

² الصادق بن عزة، المرجع السابق ، ص 48.

³ الصادق بن عزة المرجع نفسه ، ص 48.

. المساحات . يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض إجراء التراب الوطني كما وردت في الفصل الرابع من القانون 29/90 المعدل و المتمم تتمثل في : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات المردود ألفلاحي العالي أو الجيد، المناطق و الأراضي المعرضة للإخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة، الإخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل¹.

التي تتدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.

. تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها.

(2) التقرير التوجيهي :

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ذلك بعد تقديم شرح مفصل للوضع الحال و أفاق التنمية المستقبلية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه و ذلك من خلال :

. تحليل الوضع القائم ، تقييمه و تشخيصه بجميع عناصره .

. وضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي ، الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني.

. تحديد إمكانات التنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي و الطبيعي للاماكن .

. التحليل الديمغرافي و السوسيو اقتصادي .

. تعيين الشبكة العمرانية الحضرية و الريفية .

. اقتراح أفاق التنمية في البلدية أو البلديات المعنية التي تشمل أفاق السكن و العمل و المرافق على المدى الطويل المتوسط و القصير.

¹ انظر المواد 20-21-22-23 من القانون 29/90.

. تقديم مقترحات التهيئة بالنظر إلى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية ،
حماية الساحل و تخفيف المخاطر الطبيعية و التكنولوجية ¹.

(3) الوثائق و المستندات البيانية :

- تشتمل خاصة على المخططات وهي : مخطط الوضع القائم : يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة.
 - مخطط التهيئة : يبين فيه القطاعات المعمرة ، القابلة للتعمير و تلك المخصصة للتعمير في المستقبل.
 - بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة .
 - مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له .
 - مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو إنشاؤها .
 - مخطط التجهيز: يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال الماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية.
 - مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للإخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل .
- لعل السبب في إضافة هذه التعديلات الأخيرة نقصد بذلك المرسوم التنفيذي 05-317 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 177/91 ، هو ما عرفته الجزائر في السنوات الأخيرة من كوارث طبيعية كالزلازل و الفيضانات ².

¹ المادة 17 المرسوم التنفيذي 171/91 المعدل و المتمم المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر عدد 26.

² فيضان باب الواد 2001 ، زلزال بومرداس 2003، موقع وكالة الأنباء الجزائرية التالي:

[Http://WWW.aps.dz/ar/economie/56918-2003](http://WWW.aps.dz/ar/economie/56918-2003).

ثالثاً: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى :

- تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني.
- تحديد المناطق الواجب حمايتها مثل: الأراضي الفلاحية و الغابية، المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي باعتبارها جزء من الثروة الوطنية.
- حماية البيئة والموارد الطبيعية من التلوث والمضار ومكافحته من خلال أخذ المشرع بمبدأ "الترخيص المسبق" ومبدأ "دراسة التأثير على البيئة".¹

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)

ظهر بموجب القانون رقم 90 / 29 الصادر في 1990/12/01² هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية ووسيلة لتخطيط المجال الحضري ، وهو الأداة الثانية للتهيئة³.

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي (POS).

هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها.⁴ فهو وثيقة تعمير تحدد القواعد بشغل واستغلال الأراضي وطرق تعميمها ومعايير البناء بها.⁵ بالنظر لهذه التعاريف يتجلى بأن مخطط شغل الأراضي عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري بكل منطقة عن طريق تنظيم حقوق البناء على

¹ منصور مجاجي ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البليدة، 2001، ص 26.

² نظمته المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 318/05 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

³ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص33.

⁴ المادة 31 من القانون 29/90.

⁵ حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص 34.

الأراضي وتداعيات كيفية استعمالها لا سيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها إلى غيرها من التوجهات الأساسية.

ثانيا: موضوع و مشتملات مخطط شغل الأراضي (POS).

يغطي مخطط شغل الأراضي جزءا محددا من تراب البلدية أوكلها وهو بذلك ليس كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يمكن أن يشمل مجموعة من البلديات المجاورة وينجز مخطط شغل الأراضي وفق قوام محدد، ننتاول ذلك في ما يلي:

1. موضوع مخطط شغل الأراضي:

حدد موضوعه بموجب المادة 34 من القانون 29/90 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير (يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته).

يتبين من خلال هذه المادة أنه يمكن أن تغطي بلدية واحدة بأكثر من مخطط واحد لشغل الأراضي وهذا من أجل تحقيق الغاية التي يسعى إليها المخطط ويعود إلى مساحة البلدية التي تتحكم في عدد المخططات التي تغطيها. كما يمكن أن يغطي تراب بلديتين أو أكثر بمخطط شغل أراضي واحد.¹

2. مشتملات مخطط شغل الأراضي:

يعتمد قوام مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم و الوثائق و المستندات البيانية فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب و جزء بياني (مخططات).²

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 178 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

² انظر المادة 32 من القانون 29/90 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 / 178.

1/ **لائحة التنظيم**: تشتمل لائحة التنظيم على ما يلي : _ مذكرة تقديم يثبت

فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها.

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب. كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 .

- شروط شغل الأراضي وفقاً لخصائص القطع الرضوية كارتفاع المباني ومظهرها الخارجي وموقعها بالنسبة للطرق العمومية.

- نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها مع تحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة وأجال إنجازها.

2/ **الوثائق والمستندات البيانية** : وتتكون من:

. مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000) .

. مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000) .

. مخطط يبين القوام الجيوتقني للتراب المعني ، الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاعات الموجودة (بمقياس 5/1000 أو 1/500)

. مخطط يحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية

مصحوبة بالتقارير المتصلة و كذا الأخطار الكبرى بالمخطط العام للوقاية (1/500 أو 1/1000)

. مخطط تهيئة عامة (1/500 أو 1/1000)

ثالثاً: أهداف مخطط شغل الأراضي (POS) .

من خلال المادة 31 من القانون 29/90 الفقرة الثانية يهدف مخطط شغل الأراضي إلى:

- تحديد أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها مع ضبط القواعد المتعلقة بالمنظر الخارجي للبناءة.
 - تعيين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتري المربع من الأرضية المبنية أو المتر المكعب من الأحجام مع ضرورة تحديد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيط طرق المرور ومميزاتها.
 - تحديد الارتفاعات.
 - تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجسيدها وإصلاحها.
 - تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- كما أن هناك أهداف أخرى يمكن استخلاصها من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم وهي:
- تبيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها.
 - تبيان خصائص القطع الأرضية.
 - تبيان موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها من ارتفاعات ومواقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة.
 - تحديد ارتفاع المباني ومظهرها الخارجي.
 - تبيان مواقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس.
 - تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها.
 - تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات

البيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل.¹

وقبل التطرق لعلاقة الشباك الوحيد بأدوات التهيئة والتعمير المذكورة أشار المشرع الى جملة من البدائل يمكن ان تحل محل هذه الأدوات في حالة غيابها في أي بلدية.

إذ لم يغفل المشرع الجزائري فمن خلال المادة 03 من القانون 29/90 التي تنص على ما يلي: "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير."

ومنه يكون لزاما علينا التطرق للقواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال تعريفها والمحاور المتعلقة بها ولا يمكن تصور لها أهدافا أخرى غير تلك المقررة بأدوات التعمير من حيث أنها جاءت كبدايل مقررة لها.

الفرع الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

في حالة غياب المخططين المذكورين آنفا لم يغفل المشرع هذا الأمر فهناك قواعد عامة يمكن الرجوع إليها للمحافظة على المحيط العام وهذا ما سنوضحه.

1/ تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير :

لم يعرف المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ولكن بالرجوع إلى القانون 29/90 تحديدا الفصل الثاني الذي جاء بعنوان "القواعد العامة للتهيئة والتعمير" وهذا من المادة 03 إلى المادة 09 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء يمكن تعريفها بأنها مجموعة القواعد العامة الوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير والتي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوافر

¹ مازوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الموسم الجامعي 2011/2012 ، ص 131.

على مدخرات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذلك حماية الأراضي الفلاحية والغابات إلى غيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لا سيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييد وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها¹

2/ مجال القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

وردت محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الفصل الثاني من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالمواد من 04 إلى 09 ، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي من خلاله يمكن استكشاف ثلاثة محاور أساسية للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وهي: القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن والصحة، القواعد المتعلقة بمظهر البنايات وأخيرا القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني.²

وفي ما يلي نتعرض بإيجاز لهذه المحاور على النحو التالي:

أ- القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن والصحة: نصت المواد من 02 إلى 04 من المرسوم التنفيذي 175/91 على مقتضيات الأمن حيث أقرت بإمكانية رفض رخصة البناء في حالة ما كانت البناءات المراد إنشاؤها تمس بالسلامة والأمن سواء بسبب موقعا أو حجمها أو استعمالها أو إذا كانت أرضيتها معرضة للأخطار الطبيعية كالانجرافات والانزلاقات، كما تم تحديد ارتفاعات الطرق من كلا الجانبين بالنسبة للبنايات المخصصة للسكن.

أما ما تعلق بمقتضيات الصحة فقد وردت في المواد 05 و 06 وكذا المواد من 13 إلى 18 من نفس المرسوم والتي تحدثت بصفة عامة على ضرورة مراعاة مقتضيات الصحة من

¹ منصور مجاجي ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البلدة، 2001، ص 43

² انظر المواد 02، 03، 04 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، ج ر عدد 26.

خلال نصها على إلزامية ضمان تزويد البنايات بالماء الصالح للشرب و شبكات الصرف الصحي.... إلخ¹.

ب- القواعد المتعلقة بمظهر البنايات: فيما يتعلق بهذه القواعد فقد وردت في المواد من 27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 175/91 والتي أكدت على ضرورة أن لا تمس البنايات المراد إنشاؤها بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة خاصة ما تعلق بالمعالم الأثرية وان تتسم البنايات بوحدة المظهر والمواد المستعملة في البناء.²

ج- القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني: وقد جاءت الإشارة إلى هذه القواعد بالمواد من 32 إلى 45 من نفس المرسوم ومضمون هذه القواعد على سبيل المثال لا الحصر تتمثل في: مساحة الغرف التي لا تقل على 10م² وعلو الأسقف 2.60م وضرورة توافر التهوية والإضاءة المناسبتين، إلى آخره من الشروط والقواعد المتعلقة بالمساكن الفردية منها أو الجماعية.

وبعد أن تعرضنا إلى أدوات التعمير وبدائلها المتمثلة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير يمكننا البحث في علاقة الشباك الوحيد بهذه الأدوات أو القواعد.

يمكن استنتاج العلاقة بينهما من خلال الواقع العملي و أداء الشباك الوحيد الذي يستوجب لزوماً مراعاة الأحكام والشروط المنصوص عليها في هذه الأدوات أو ما جاءت به القواعد العامة للتهيئة والتعمير حيث يجمعهما وحدة الهدف أو الأهداف المتمثلة في تحسين الوسط الحضري والقضاء على البناءات غير القانونية وتمكين الجماعات المحلية من ممارسة سياسة متناسقة لتنظيم استعمال مجالها الترابي كما أن الشباك الوحيد يعد الإطار الأمثل لتنسيق تدخلات كل القطاعات بالتجمع العمراني في حين أن أدوات التعمير تعد الإطار القانوني الذي يمكن بمقتضاه للجماعات المحلية أن ترفض أو تمنح التراخيص والشهادات المعبر عنها بعقود التعمير، ويعد الشباك الوحيد

¹ انظر المواد من 13 إلى 18 من نفس المرسوم .

² انظر المواد من 27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 175/91 .

الإطار القانوني لممارسة هذا الحق أي أن كل منهما يعد أداة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: واقع التهيئة والتعمير قبل وبعد إنشاء الشباك الوحيد نظريا وعمليا.

يعتبر ضبط النشاط العمراني من أبرز مهام السلطات الإدارية على مختلف مستوياتها وهدف تسعى لتحقيقه عبر وسائل وآليات رقابة قانونية وإدارية¹، لذلك ظهرت منذ قيام الدولة الجزائرية بعد الاستقلال العديد من التشريعات المتتالية والمتزاحمة أحيانا لسد الفراغ التشريعي في مجال التهيئة والتعمير ومواكبة التطور السريع لحركة العمران وتنفيذ أهداف السياسة العمرانية عبر المراحل المختلفة وصولا إلى فكرة استحداث الشباك الوحيد، وسوف نتناول في المطلب الأول واقع التهيئة والتعمير قبل وبعد إنشاء الشباك الوحيد، وفي المطلب الثاني الواقع العملي للشباك الوحيد.

المطلب الأول: واقع التهيئة والتعمير قبل وبعد إنشاء الشباك الوحيد نظريا :

إن سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني ورغم أنه كان له أثر إيجابي في كثير من الأحيان إلا أنه ظل ناقصا ولم يواكب التطور والطفرة الكبيرة التي ميزت هذا الميدان عبر الحضارات المتعاقبة، وهذا له أسبابه القانونية المتمثلة في عدم التنظيم المحكم لقواعد التهيئة والتعمير والموضوعية المرتبطة بآثار الاستعمار وما خلفه من دمار وتخلف اقتصادي واجتماعي وعملية النزوح الريفي والنمو الديمغرافي، إضافة إلى الأزمة الأمنية التي مرت بها البلاد "العشرية السوداء"²

¹ عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في العلوم القانونية، تخصص منازعات إدارية، جامعة 08 ماي 1045 قالمة، 2017/2016 ص 01.

² المقصود بالعشرية السوداء: الفترة من 1992 إلى سنة 2000 والتي عرفت تدهورا أمنيا شل معظم القطاعات وحركة التنمية في البلاد، وأصبح الاهتمام في هذه الفترة منصبا على استعادة الأمن والسلام. انظر الموقع أدناه

التاريخ: 2020/09/01 / <https://www.sasapost.com/real-causes-of-black-decade-in-algeria>

وعليه سنتناول بالدراسة واقع التهيئة والتعمير على مرحلتين قبل وبعد استحداث الشبّاك الوحيد.¹

الفرع الأول: واقع التهيئة والتعمير قبل استحداث الشبّاك الوحيد.

عند دراسة واقع التهيئة والتعمير قبل استحداث الشبّاك الوحيد يمكن تحديدها زمنيا من الاستقلال إلى سنة 2015 مقسمة إلى فترات زمنية متعاقبة ومتباعدة على النحو التالي: الفترة من الاستقلال إلى سنة 1990 ثم من سنة 1990 إلى 2015.

أولا: الفترة من الاستقلال إلى سنة 1990.

لاشك أن مجمل التشريعات الجزائرية التي رسمت ملامح السياسة العمرانية بعد الاستقلال كانت مأخوذة من التشريعات الفرنسية، هذه الوضعية كرسها الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي أقر تمديد العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما تعارض مع السيادة الوطنية، وتبعاً لذلك استمر العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31 والذي دخل حيز التطبيق في الجزائر بموجب المرسوم رقم 650/60 الصادر بتاريخ 1960/09/06.²

وتضمن ما يلي: المخطط العمراني التوجيهي "plan d'urbanisme directeur" (PUD) الذي يحدد المناطق الحضرية المزمع تهيئتها أو تعميرها بهدف التحكم في توسع المدينة وتوجيهها .

المخطط العمراني المجزئ "plan d'urbanisme de détail" الذي هو وسيلة تطبيقية (تنفيذية) للإجراءات التي يشملها المخطط العمراني الرئيسي.

برنامج التعمير. "le programme d'urbanisme" وهو أداة بسيطة بين التدخل والتخطيط. تضمنت هذه المخططات الثلاثة أبعاد مهمة وهي: اقتراح تنظيم المدينة

¹ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق،

تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015/2014، ص 52.

² عربي باي يزيد، المرجع نفسه، ص 53.

وأجزائها وامتداداتها، تحديد قواعد استخدام أو استعمال الأراضي والأحكام المؤقتة المتعلقة بالتوسع العمراني¹.

وفي سنة 1967 أحدثت الدولة الجزائرية أدوات أخرى مثل المكتب المركزي للدراسات التقنية (ECOTEC) والمكتب المركزي للهندسة المعمارية والتعمير (ETAU) وهو أول مكتب تطرق إلى منهجية إعداد مخططات التعمير في الجزائر.

مع بداية السبعينات التزمت كل مؤسسات الدولة الجزائرية وأغلبها باستبدال النصوص القديمة وذلك ما وقع فعليا سنة 1975 بإنشاء أول وزارة للعمران في الجزائر المستقلة كما أن الانشغالات بالعمران كانت من الأهمية بما كان خاصة في ديباجة المخطط الرباعي الأول 1970/1973 حيث تم الإعلان عن الدراسات لمخططات تعمير خاصة بالتجمعات الكبرى ثم ظهرت مخططات العصرية الحضرية "plan de modernisation" مع المخطط الرباعي الثاني 1977/1974 ازداد انشغال الدولة بمجال التعمير وتجسد ذلك بإعلانها عن سياسة إنجاز السكن بكميات كبيرة و إنشاء مناطق السكن الحضري الجديد (ZHUN) والمناطق الصناعية.² كما شهدت هذه المرحلة ظهور المخطط العمراني الموجه PUD بموجب الأمر 29/73 المؤرخ في 1973/07/08 وتم صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 74/PU/1181 المؤرخ في 1974/10/16 الذي اقر رسميا المخطط العمراني الموجه وحدد إجراءات إعداده والمصادقة عليه. تجدر الإشارة إلى صدور الأمر 67-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة³ وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرع التدخل وعلاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم والبناء الفوضوي، ومن هذه النصوص نجد:

¹ رقيقة سنوسي، المرجع السابق، ص29.

² الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد 19 لسنة 1974.

³ الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر، عدد 38، لسنة 1975.

- استحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1979 ثم إنشاء المركز الوطني للدراسات والبحث العمراني وفقا للمرسوم رقم 276/80 المؤرخ في 1980/11/12 قصد تأطير ووضع سياسات للتهيئة والتعمير.¹
- في سنة 1981 تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية وتم تعديل قانوني الولاية والبلدية بموجب الأمر رقم 09/81 المؤرخ في 1981/07/04 وتضمن التعديل على وجه الخصوص تزويد الجماعات المحلية بأدوات خاصة بالتهيئة متمثلة في المخطط الولائي للتهيئة PAW والمخطط البلدي للتهيئة PAC وهذا من اجل تخطيط النمو على مستوى كل الوحدات الإدارية وضبط عمليات التهيئة على مستوى الولاية والبلدية.²
- صدور القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة والذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له.
- صدر عطا عليه المرسوم رقم 304/82³ المؤرخ في 1982/10/09 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 02/82 سالف الذكر ثم صدر الأمر 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي حدد بصفة انتقالية قواعد شغل الأراضي لغرض حمايتها والمحافظة عليها وفي نفس التاريخ صدر المرسوم 211/85 المحدد لكيفيات تسليم رخص البناء ورخص التجزئة للأراضي المخصصة للبناء وفي نفس التاريخ أيضا صدر المرسوم رقم 212/85⁴ المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعليا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وذلك في إطار تسوية البناءات الفوضوية.

¹ مؤذن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، لطلبة أولى ماستر تخصص الدولة والمؤسسات، جامعة طاهري محمد بشار، 2019/2018 ص 08.

² عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 57.

³ المرسوم 304/82، المؤرخ في 1982/10/09، المحدد لكيفيات تطبيق القانون 02/82، ج ر رقم 41 لسنة 1982.

⁴ المرسوم رقم 211/85، المؤرخ في 1985/08/13، المحدد لكيفيات تسليم رخص البناء ورخص التجزئة للأراضي المخصصة للبناء والمرسوم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعليا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها.

• صدر القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 والمتعلق بالتهيئة العمرانية الذي حدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية وجاء هذا القانون بأداتين جديدتين هما: المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT وقد كلفت الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية بإعدادهما.¹

إن القاسم المشترك لعملية التخطيط العمراني في الجزائر كان و لا يزال الفشل الواضح في التحكم بالمجال والتخطيط الذي ترجم في إصدار قوانين تم إلغاؤها وتعويضها بأخرى في فترات قياسية. ومع نهاية الثمانينيات التي ميزتها اختلالات سياسية واقتصادية كان سببها المباشر الأزمة الاقتصادية التي سببها انهيار أسعار البترول حيث أجبرت السلطات العمومية على الاعتراف بفشل الوسائل القديمة والتوجه نحو تعمير جديد يتسم بالعقلانية في استخدام المجال عكس التوجه القديم الذي هو البحث عن التوازن ودمج مختلف الوظائف الحضرية وهذا ما سنتناوله في الفترة الموالية.

ثانيا: الفترة من سنة 1990 إلى سنة 2015.

في بداية التسعينيات وفي ظل الإصلاحات العامة التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1989. وما تلاه من تعديلات دستورية شهدت الجزائر خلالها تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية جوهرية بتبنيها نظام اقتصاد السوق والتعددية السياسية والانفتاح على العالم و التخلي عن النمط المركزي في التخطيط ، وقد عرفت سياسة التعمير كغيرها من المجالات الأخرى تحولا كبيرا وعميقا تمثل في صدور جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية منها قانون الولاية والبلدية 08/90 و 09/90 المؤرخين في 1990/04/07 والالذان حددا الصلاحيات ومجال التدخل كهيئات إدارية لضمان الرقابة والقانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار

¹ عربي باي يزيد المرجع السابق، ص 59.

الحضري، ثم القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي أراد المشرع من خلاله إضفاء نوعاً من الصرامة في تسيير وتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظائف السكن، الفلاحة والصناعة وقد تمحورت أحكامه على:

التعريف بأدوات التعمير والوظائف المسندة لها وإجراءات إعدادها والمصادقة عليها.

- تحديد المناطق المحمية والتعريف بها وقواعد وإجراءات حمايتها.
 - تحديد الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة.
 - بيان المخالفات والعقوبات المقررة لها واختصاصات الجهات القضائية في ذلك.
 - النص على مختلف الشهادات والرخص الإدارية وطرق تسليمها والطعن فيها.¹
- وبعد صدور هذا القانون تلتها عدة مراسيم وقوانين تطبيقية تفصيلية وهي:
- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي حدد القواعد العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط في حالة غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخص البناء.²
 - المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم المعدل والمتمم.³
 - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.⁴

¹ عربي باي يزيد، المرجع نفسه، ص 62.

² المرسوم التنفيذي رقم 175/91 ج ر عدد 22. لسنة 1991.

³ المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 2006/01/08 ج ر عدد 01. لسنة 2006.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 ج ر عدد 62. لسنة 2006.

• المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم.¹

• ثم صدر المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى المواد 76, 78 من القانون 29/90 المتعلقان بمنع الشروع في أشغال البناء دون رخصة وصلاحيات الجهات القضائية المختصة إما بمطابقة المواقع والمنشآت مع رخصة البناء أو بهدم المنشآت وإعادة تخصيص الأراضي.

• ثم صدر المرسوم التنفيذي 318/95 المؤرخ في 14/10/1995 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة والتعمير.

ونظرا للكوارث الطبيعية والتكنولوجية (زلازل، فيضانات، انفجارات وحرائق في المناطق الصناعية) وكذا الاعتداء على المعالم التاريخية والثقافية والمواقع الطبيعية ذات التوازنات البيئية المحمية ونظرا لتدهور الإطار المبني من خلال تعدد المخالفات العمرانية، أصدر المشرع الجزائري قانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 وذلك لسد الثغرات التي كانت تستغل في إقامة بنايات مخالفة لقواعد التعمير وفرض سياسة الأمر الواقع. وذلك بتحديد وتوضيح لدور أعوان الدولة المكلفين ببحث ومعاينة مخالفات أحكام القانون وهم كل من مفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير، وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية².

• القانون 15-08 المؤرخ في 20/08/2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 28/03/2012 ج ر عدد 19 لسنة 91.

² انظر المادة 08 من القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51 لسنة 2004.

من خلال ما سبقت الإشارة إليه فإن الترسنة القانونية الصادرة خلال الفترات المتعاقبة لم تحقق الأهداف المرجوة من صدورها وإعدادها وهذا بالنظر للانتشار الواسع للبنىات الفوضوية والأحياء العشوائية بضواحي المدن الكبرى وهذا كذلك له مبرراته الواقعية والمتمثلة في الأسباب التاريخية لما خلفه الاستعمار من دمار وتشرد ونزوح ثم بروز الإرادة السياسية ذات البعد الاجتماعي وهيمنتها على النظرة والجانب التقني لمجال التهيئة وصولاً إلى الأزمة الأمنية لسنوات التسعينيات و التي شغلت الدولة وجعلت أولوية أولوياتها استعادة السلم الأهلي وكان ذلك على حساب جملة من القطاعات من بينها قطاع التهيئة والتعمير. ولا يمكن إغفال الظواهر الطبيعية التي من حين لآخر بحدوثها تظهر محدودية هذه الوسائل القانونية في القضاء على البناء غير الشرعي ولا أدل على ذلك من زلزال 2003 ببومورداس.

الفرع الثاني: واقع التهيئة والتعمير بعد استحداث الشباك الوحيد.

في ظل نقشي ظاهرة البناءات الفوضوية والنمو الديمغرافي المتزايد وحاجة الساكنة إلى العيش في استقرار وأمان كان لابد من السعي وبكل السبل لإيجاد إطار قانوني يضبط الحركية المتسارعة للعمران والرقابة بمختلف أنواعها من خلال جملة من النصوص القانونية التي تضبطها أصدرت الدولة الجزائرية جملة من القوانين¹ من بينها القانون 29/90² المتعلق بالتهيئة والتعمير هذا الأخير الذي تلاه المرسوم التنفيذي 176/91³ الذي أسند إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مهمة إصدار الرخص والشهادات المنظمة للعمران لطالبها غير أن الواقع العملي أثبت وجود نقائص و اختلالات إضافة إلى المعوقات الإدارية التي في الكثير من الأحيان تجعل الأشخاص

¹ لقانون 25/90 المضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 1090/12/01 ج ر عدد 52 بتاريخ 1990/12/02، والقانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 1090/12/01 ج ر عدد 52 بتاريخ 1990/12/02 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 لسنة 2008.

² لقانون 29/90 المضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 1090/12/01 ج ر عدد 52 بتاريخ 1990/12/02.

³ مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ في 1991/05/28 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة، رخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 مؤرخ في 1991/10/22 (ملغى).

يجمعون عن طلب هذه الرخص والشهادات مما يؤدي إلى الشروع في الأشغال بصورة غير قانونية لعدم فعالية هذه لإجراءات ولذلك صدر المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، تضمن هذا المرسوم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى بلديات الوطن وآخر على مستوى الولايات، حيث أوكلت له مهمة تحضير عقود التعمير وتسليمها، وعلى سبيل الحصر تمثلت هذه العقود في مجموعة من الرخص، رخصة البناء، رخصة الهدم، رخصة التجزئة، إضافة إلى شهادة التقسيم. إن التتبع الدقيق لمختلف النصوص القانونية في مجال التعمير يجد أنها تلح على ضرورة احترام المبادئ الأساسية أثناء القيام بأي نشاط عمراني، وتقر بسلطات واسعة للهيئات العمومية المكلفة بالضبط الإداري في المجال العمراني عن طريق توقيع عقوبات صارمة في حالة مخالفة هذه المبادئ.¹

كما تميزت فترة استحداث الشباك الوحيد وما بعدها تحديدا خلال العقدين الماضيين بروز عدة مصطلحات سياسية، اقتصادية وقانونية سرعان ما تحولت إلى مبادئ دستورية تضمنتها الدساتير والشرائع الدولية المختلفة ومن بين هذه المصطلحات وأكثرها شيوعا الحوكمة، التنمية المستدامة، الديمقراطية التشاركية ولم تشذ الجزائر عن السير في هذا الاتجاه مواكبة التطورات العالمية والإقليمية في المنظومة القانونية التشريعية والتنظيمية² وسنحاول استخلاص تأثر الجزائر بذلك في مجال التهيئة والتعمير وكيف ضمنت هذه المبادئ في آليات الرقابة القبلية والبعدية في مجال التهيئة والتعمير وصور ذلك في إطار عمل الشباك الوحيد من خلال العناصر التالية:

- الشباك الوحيد مظهرا الحوكمة العمرانية.
- الشباك الوحيد آلية تحقيق التنمية العمرانية المستدامة.
- الشباك الوحيد آلية تنفيذ الديمقراطية التشاركية.

¹ بلول فهمية، الشباك الوحيد كآلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة سداسية محكمة، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، المجلد 17، العدد 01/2018 ص 357.

² قانون 01/16 الصادر في 2016/03/06، المتضمن التعديل الدستوري جاء في ديباجة الدستور الفقرة العاشرة ما يلي: (أن الشعب الجزائري ناضل ويناضل دوما في سبيل الحرية والديمقراطية.... ويعتزم أن يبني بهذا الدستور مؤسسات أساسها مشاركة كل جزائري وجزائرية في تسيير شؤون العامة.) ج.ر 14 الصادرة بتاريخ 2016/03/07.

أولاً: الشباك الوحيد مظهراً للحوكمة العمرانية.

الحوكمة هي نظام رقابي يشمل عدة آليات قانونية ووسائل تمكن من ممارسة الرقابة للحفاظ على النظام العام والصحة العامة والسكينة العامة داخل نطاق معين وعليه فإن تعريف الحوكمة العمرانية هي: "مجموعة القواعد القانونية لتفعيل الرقابة القبلية والبعدية لمنح عقود التعمير من خلال أجهزة مختصة داخل نطاق البلدية وضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في تنظيم العمران داخل البلدية وتجسيد قواعد النظام العمراني"¹ وهذه مهام أصيلة لرئيس البلدية حسب المادة 94 من القانون رقم 10\11 المتعلق بالبلدية².

ثانياً: الشباك الوحيد آلية التنمية العمرانية المستدامة.

مفهوم التنمية المستدامة الذي وضعته الأمم المتحدة سنة 1987 "هي التنمية التي تلبي احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الأجيال المقبلة لضمان الحصول على احتياجاتها" وبناء عليه يمكن تعريف التنمية العمرانية المستدامة أنها تحسين نوعية الحياة في المدينة ويتضمن ذلك فضلاً عن الجانب البيئي، الثقافي، السياسي، الاجتماعي والاقتصادي دون ترك الأعباء للأجيال القادمة وتقوم على أساس التوازن في جميع القرارات المستقبلية لتنمية المناطق العمرانية³ فعلى الشباك الوحيد مراعاة شروط تحقيق التنمية المستدامة عند النظر في طلبات عقود التعمير التي تعرض أمامه والتوازن بين القطاعات المذكورة في الأهداف الأساسية لمخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي والتي على أساسها يمنح الشباك الوحيد الرخص والشهادات التي تدخل ضمن نطاق اختصاصه.⁴

¹ قصوري فهيمة وريمان حسينة، فعالية نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري في مجلة التعمير والبناء، العدد الأول .

² أنظر المادة 94 من القانون 10\11 المتعلق بالبلدية .

³ شهرزاد عوايد: البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء .

⁴ انظر المادة 11 من المرسوم 19/15 .

ثالثا: الشباك الوحيد آلية تنفيذ الديمقراطية التشاركية.

الديمقراطية التشاركية مصطلح جديد في مجال العلوم السياسية والقانونية يمكن تعريفها على أنها العملية التي تعتمد على المشاركة الواسعة للمواطنين في توجيه وإدارة النظام السياسي أو هي المشاركة المباشرة في اختيار البدائل المتاحة والتعبير عن احتياجات المجتمع وتطلعاته¹ وتتجسد الديمقراطية التشاركية في مجال التهيئة والتعمير في صور الاستشارة الواسعة للمواطنين وفعاليات المجتمع المدني من خلال الاستقصاء العمومي عند تحضير مخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي² ومن صوره كذلك إلزامية تعليق القرارات الإدارية المتعلقة بالرخص والشهادات التي تصدر عن الشباك الوحيد ليطلع عليها الجمهور³، وكذلك فتح المجال للشباك الوحيد للاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله⁴.

يلاحظ أن الشباك الوحيد الذي أنشأ بموجب المرسوم 19/15 سواء على مستوى البلدية أو الولاية لتحضير عقود التعمير وتسليمها إنما جاء لتفعيل الدور الرقابي في مجال التهيئة والتعمير إذ يعد ميدان العمران ميدانا شائكا وحساسا حيث أنه يتطلب تنظيما ومراقبة دائمة للوصول إلى محيط لائق ومدينة متطورة عمرانيا⁵. وعليه إنما وجدت هذه الرخص والشهادات العمرانية لبسط رقابة الدولة على الميدان من جهة والمحافظة في ذات الوقت على المصالح العامة وخاصة المحيط العمراني، فلا يرخص لمالك البناء في مكان يفترض أن يكون شارعا أو بعملية هدم دون مراعاة ما يترتب عنها من أضرار للجيران، وبالتالي يمكن القول أن هذه الرخص والشهادات تمثل قيودا

¹ جلاب عبد القادر، تدخل المجتمع المدني في المجال العمراني وتحقيق مبدأ الديمقراطية التشاركية، مقال بمجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تصدرها جامعة ابن خلدون، تيارت-الجزائر، العدد 2، 2017 ص 254.

² انظر المادتين 26 و36 من القانون 29\90 .

³ انظر المادتين 55 و80 من المرسوم 19\15.

⁴ المادة 58 من المرسوم 19\15.

⁵ الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 69.

أوجدتها الدولة لتمكين الجميع من العيش في أمن وسلام، كما أن السعي لإبراز الجانب الجمالي للمدية أو الريف والحفاظ على التراث الثقافي لكل جهة من الأولويات التي يسعى القائمون على ميدان التعمير الوصول إليها.

المطلب الثاني: الواقع العملي للشباك الوحيد (بلدية جامعه نموذجاً).¹

أردنا تدعيم بحثنا هذا بصورة عملية للواقع العملي للشباك الوحيد وهذا من خلال اتخاذ نموذج بلدية جامعه ولاية الوادي وسنتناول في الفرع الأول تقديم البلدية من خلال بطاقة جيوتقنية وفي الفرع الثاني نشاط الشباك الوحيد من خلال جداول إحصائية و التعليق عليها.

الفرع الأول : تقديم بلدية جامعه.

يمكن تعريف البلدية من خلال

البطاقة الفنية التالية:

البلدية	الموقع	المساحة	ع/ السكان	التجمعات الفرعية	التصنيف
جامعه	الجنوب الشرقي للجزائر تتبع إداريا ولاية الوادي	780 كلم ²	69758 نسمة ²	04	مقر البلدية حضري التجمعات الفرعية ريفية

الهيكل التنظيمي للبلدية :

بلدية جامعه بلدية عريقة تابعة إداريا للمقاطعة الإدارية المغير ولاية الوادي يتكون هيكلها التنظيمي الذي على رأسه رئيس المجلس الشعبي البلدي ثم الأمين العام الذي يرأس مجموعة من المصالح ، إضافة إلى مديرية التنظيم والتنشيط والشؤون الاجتماعية والثقافية التي تظم مجموعة من المصالح ثم مديرية الشؤون الإدارية

¹ مقابلة مع رئيس مصلحة التعمير و البناء ببلدية جامعه بتاريخ 2020/08/19 .

² تقديرات مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية الوادي .

والمالية وبدورها تنظم مجموعة من المصالح إضافة إلى ما يهمنا في بحثنا مديرية التعمير ، نشير هنا إلى اعتبارها مديرية لكون البلدية كبيرة وتنظم مجموعة من المصالح من بينها مصلحة التعمير والبناء ومصلحة الهندسة والمراقبة إضافة إلى مصلحة الشبكات ، توجد مديرية أخرى بالبلدية هي مديرية التجهيز و الاستثمار وتنظم مصلحة الصيانة و الورشات والمخزن .¹

أدوات التعمير المتوفرة :²

البلدية	أدوات التعمير المتوفرة		
	التعيين	المساحة	تاريخ المصادقة
جامعه	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	1296 هكتار	1996/01
	مخطط شغل الأراضي	POS 01	1998/10
		POS 02	2004/08
		POS 03	1998/08
		POS 04	1994/12
		POS 05	2006/05
		POS 06	2006/05
		POS 07	2006/05
		08 POS	2007/05
		09 POS	2012/12
		10 POS	في طور الدراسة
		11 POS	في طور الدراسة

¹ أنظر الملحق رقم 08 .

² المصدر القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء مقابلة مع رئيس مصلحة التعمير و البناء ببلدية جامعه بتاريخ 2020/08/19 . .

الفرع الثاني : نشاط الشباك الوحيد لبلدية جامعة¹

بعد صدور المرسوم التنفيذي 19/15 تم إنشاء السباك الوحيد بموجب القرار رقم 2015/01 المؤرخ في: 2015/06/25 صادر عن رئيس دائرة جامعته وتم تجديده بموجب القرار رقم 2017/03 المؤرخ في: 2017/11/09. ومنذ إنشائه قدم حصيلة عمله على النحو التالي :

الرخص السنوات	2015	2016	2017	2018	2019	2020
رخص البناء	210	514	375	449	177	570
رخص الهدم	57	12	11	44	10	15
شهادة التقسيم	11	08	09	20	20	/
رخص التجزئة	04	02	/	/	/	/

❖ التعليق:

من خلال الإطلاع على نتائج تدخل الشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير على مستوى بلدية جامعة كنموذج للعمل اتضح لنا ما يلي:

- توافر البلدية على أدوات التعمير الأساسية المتمثلة في مخطط التهيئة والتعمير الذي تم إعداده سنة 1996 ومراجعته سنة 2009 وكذلك مخططات شغل الأراضي التي وصلت إلى 11 مخطط بمساحة إجمالية تقدر بـ 926 هكتار وهذا مؤشر ايجابي على المساهمة في إنجاح السياسة العمرانية الوطنية ونشر الثقافة العمرانية بين مواطني البلدية وكذا

¹ المصدر مصلحة التعمير و البناء بلدية جامعته. مقابلة مع رئيس مصلحة التعمير و البناء ببلدية جامعته بتاريخ

تسهيل مهمة رؤساء المجالس الشعبية البلدية المتعاقبين على ضبط النشاط العمراني وممارسة المهام الضبطية المخولة لهم بموجب قانون البلدية¹ في مجال العمران.

- بالنظر للإحصائيات المتعلقة بالرخص والشهادات التي سلمها الشباك الوحيد لبلدية جامعة منذ إنشائه تعد قليلة جداً إذا ما قورنت بالمشاريع المنجزة و الورشات المفتوحة عبر إقليم البلدية، وحسب السيد رئيس مصلحة التعمير والبناء بالبلدية فإن ذلك يعود إلى غياب الثقافة العمرانية لدى المواطنين الذين لا يلجؤون إلى طلب الرخص والشهادات إلا للضرورة الملحة التي عادة ما تتعلق بتسوية أوضاع معينة متعلقة بالميراث أو الاستفادة من دعم الدولة في إطار البرامج الموجهة للسكن بمختلف صيغه والتي يجب للاستفادة منها تنمة الملف برخص البناء ورخص الهدم أحيانا كما هو الشأن في دعم الدولة الموجه للقضاء على السكن الهش، والسؤال المطروح هو كيف يمكن فهم التناقض بين مظهر الورشات المفتوحة والأشغال المقامة عبر كامل إقليم البلدية الذي يفترض أن يكون خاضعا للرقابة الإدارية وشرطة العمران؟² وغياب ملفات طلبات الرخص لدى أمانة الشباك الوحيد بالبلدية؟³، فكانت الإجابة على هذا التساؤل صادمة، فحسب القائمين على أمانة الشباك الوحيد فإن مرد ذلك راجع لسببين أساسيين هما: السبب الأول عدم التزام مؤسسات القطاع العام باستصدار الرخص عند تنفيذ مشاريع التنمية المحلية وهذا حسبهم يعود لطابع الاستعجال الذي عادة ما يطبع نوعية هذه المشاريع وارتباطها بميزانيات وسنوات مالية يطلب تنفيذها في آجال قياسية والسبب الثاني يرجع إلى لجوء المواطنين إلى حيل قانونية مثل استصدار رخص شق الطريق أو شغل الطريق أو التوصيل بمختلف الشبكات وذلك لاستظهارها أمام لجان الرقابة المختلفة مقابل تنفيذ أشغال أخرى مغايرة عادة ما تستلزم الرخص المنصوص عليها في القانون، وهذا يحتمل تفسيرين إما ضعف التكوين القانوني لدى أعوان الرقابة أو تواطؤهم مع المعنيين.

¹ القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتضمن قانون البلدية.

² عز الدين رمزي وقرطبي يونسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في العلوم القانونية تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي قالم، 2017/2016، ص 53 .

³ أمانة الشباك الوحيد بالبلدية هي مصلحة التعمير والبناء وهو ما نصت عليه المادة 58 من المرسوم 19/15.

الفصل الثاني

نطاق عمل الشباك الوحيد والمنازعات المترتبة عنه
في مجال التهيئة والتعمير

نطاق عمل الشباك الوحيد والمنازعات المترتبة عنه في مجال التهيئة والتعمير:

تتمثل آليات الرقابة القبلية بواسطة الرخص التي تمنحها الإدارة تماشيا مع الإجراءات الواردة في قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 و باقي النصوص التشريعية و التنظيمية الصادرة خاصة المرسوم التنفيذي 19/15 بتاريخ 2015/01/25 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها الذي ألغى العمل بالمرسوم التنفيذي 176/91 لضمان احترام قواعد العمران من خلال إخضاع أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء (سواء تعلق الأمر بإقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائم أو توسيعه أو تجزئة العقارات إلى عدة قطع بغرض البناء عليها) من جهة و حماية البيئة و الاستغلال للعقار من جهة ثانية. وللوقوف على واقع الشباك الوحيد حري بنا أن نتطرق إلى ما كان عليه العمل في مجال التهيئة والتعمير قبل وبعد إنشاء الشباك الوحيد في المبحث الأول ونتناول في المبحث الثاني المنازعات الناجمة عن عمل الشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير.

المبحث الأول: نطاق عمل الشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير .

من أهم الأسباب المباشرة للبناء الفوضوي هي مباشرة الأشغال بدون الحصول المسبق على الرخص من الإدارة المعنية و تعد رخصة البناء الآلية القانونية بعد آلية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و التجزئات إلى تحول الأفكار و البيانات الصماء إلى شيء واقعي مادي محسوس على أرض الواقع . حيث أن الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران، هي أن تستند أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء¹، و المحافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة و الاستغلال العقلاني للعقار، و لما كانت رخص البناء تشكل عنصرا فعالا و بارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد، فإن رقابة أنشطة البناء في فرنسا ترقبها عدة جهات غير الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم و التخطيط .

¹ حجوج كلثوم ، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم قانونية، تخصص

قانون عقاري، جامعة مولود معمري تيزي وزو، نوقشت بتاريخ 2018/12/18، ص 9.

المطلب الأول: اختصاص الشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير.

يدرس الشباك الوحيد كل طلبات الرخص والشهادات المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير والمتمثلة في: الرخص يتعلق الأمر برخصة التجزئة ، البناء ، الهدم ، وشهادة التقسيم ويخرج من نطاقه شهادة التعمير وبطاقة المعلومات إلى جانب شهادة المطابقة¹ سنتعرض فيما يلي تفصيل لمجمل هذه العقود:

الفرع الأول: رخصة التجزئة ورخصة البناء.

أولاً: رخصة التجزئة:

تعد من أهم الرخص التي تساعد في التخطيط في المجال العمراني وسنناولها في جملة من النقاط:

1. تعريف رخصة التجزئة:

التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التهيئة والتوجيه العمرانية التي تقوم البلدية ووكالاتها العقارية بالإشراف على إنجازها.² وعرفت في التشريع الفرنسي: التجزئة تقسيم للملكية إلى قطع بغرض البناء عليها. ويغبر عنها باللغة الفرنسية:

L'ôter c'est un partager une propriété en lots vue d'une construction

كما جاء في المادتين 57 و58 من قانون 29/90 أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها و استنادا لهذا النص ورد في المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19 تستوجب احترام الرخصة لأدوات التعمير و إرفاق الملف³ لدراسة بيئية تأخذ بعين الاعتبار كل العناصر الطبيعية و

¹ عبد الله لعويجي ، المرجع السابق، ص 253.

² صافية إفلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، ط2، ، دار هومة الجزائر 2015، ص164.

³ المادتان 8 و9 من المرسوم التنفيذي 19/15.

المستحدثة. وهي وثيقة إدارية إجبارية على كل عملية تقسيم لملكية عقارية مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها هي تشييد بناية عليها.¹

2. نطاق تطبيق رخصة التجزئة :

إن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية تشييد بنايات عليها فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها، تستثنى منها الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.² كما لا تخص الأراضي الفلاحية.³ ومع هذا فإن المشروع و حماية للمصلحة العامة العمرانية فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، و الامتناع عن منح رخص التجزئة هذا من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته و ليس لها أي سلطة تقديرية و يعد قرارها الصادر بالموافقة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون.⁴ و من هنا فإنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة فاختلافها عن تلك العمليات قد يظهر من خلال نطاقها الموضوعي و المكاني في آن واحد كما يلي:

* رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.

* يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأرض أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

* يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة).

¹ حمدي باشا عمر المرجع السابق ص 118

² المادة 1، الفقرة 2 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15

³ تخضع تجزئة الأراضي الفلاحية لأحكام المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية 'الجريدة الرسمية' رقم 84.

⁴ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 24 ماي 1994، يتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق الفرعية بتحديد القيمة الجبائية في

مجال الرسم العقاري ج ر ص 70

* أن يشرع في أشغال التهيئة خلال 03 سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة.¹

وعليه فموضوع الترخيص هو التقسيم لأجل إقامة البناء و المهم هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي.

3. إجراءات إصدار رخصة التجزئة:

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة ببناء على طلب المالك أو موكله² الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يتضمن جملة من الوثائق الثبوتية التي تتعلق بالقطعة المطلوب تجزئتها لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف و التحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفضها، فإذا تمت دراسة الملف³ على مستوى الشباك الوحيد للبلدية في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب كما تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، في هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع (04) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد (01) ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية⁴. فيكون الرد بعد الدراسة بالموافقة والتسليم أو التأجيل. في حالة تسليم رخصة التجزئة⁵ يبلغ القرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب في غضون شهرين (2) الموالين لتاريخ إيداع الطلب ويتم تأشير الملف من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في هذه الحالة. وإذا كان من الوالي

¹ الصادق بن عزة ، المرجع السابق ص 103

² انظر الملحق رقم 01.

³ انظر المواد 14 - 15 - 16 - 17 من المرسوم التنفيذي 19 / 15.

⁴ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 .

⁵ انظر الملحق رقم 02.

أو الوزير يبلغ القرار إلى صاحب الطلب في غضون ثلاثة (3) أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹.

حيث يتم تأشير الملف من طرف مصالح التعمير على مستوى الولاية أو من طرف المديرية العامة للهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران حسب الحالة. يبلغ القرار ونسخة من المخططات ودفتر الشروط المؤشر من طرف المصلحة المعنية بالدراسة إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية².

صلاحية قرار التجزئة: تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية :

إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل ثلاثة (03) سنوات³ .
إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال وبعد تقرير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة و تقييمها.

أشارت المادة 58 من قانون 29/90 بشكل عام إلى ذلك حيث جاء فيها .. في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز و بناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة و كذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية و الهندسية و غيرها التي يجب أن تستجيب لها البنايات المزمع تشييدها. وفي هذا النص يوحى المشرع من خلال الاشتراطات المذكورة إلى أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع قطع أرضية , بل هي مشروع بناء وهو ما يظهر أهمية رخصة التجزئة و خطورة القرار الصادر بشأنها .

¹ انظر المادة 16 من المرسوم 19/15. ف2 ((. عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي))

² انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ الصادق بن عزة. المرجع السابق ، ص 111.

ثانيا: رخصة البناء .

تعد رخصة البناء من أهم أدوات الرقابة المخولة للإدارة ،فللوقوف على واقع التعمير خول المشرع للإدارة المحلية سلطة إصدار هذه الرخصة المهمة وسنتعرض لتدخل الشباك الوحيد في رخصة البناء لما لها من أهمية في مجال العمران فيما يلي:

1. تعريف رخصة البناء :

لم يتطرق القانون 29/90 وكذلك القانون 05/04 والمراسيم التنفيذية اللاحقة المتعلقة بالتهيئة والتعمير لتعريف محدد لرخصة البناء إنما ترك الأمر للفقه والقضاء كل حسب اجتهاده، حيث وردت عدة تعاريف لرخص البناء ، منها"هي الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".¹

كما عرفت أيضا بأنها "هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".² هذا التعريف رجحه الأستاذ الصادق بن عزة الذي يرى أنه الأقرب للصواب.³ كما عرفها لويس جاكى كنون كما يلي:

Il se définit comme un acte administrative Par les quelles une autorité au non D ETAT que L Exécution de travaux de construction Projets peut être autorisée au regard des règles De droit public qui les concernant.⁴

2. نطاق تطبيق رخصة البناء : يحدد مجال تطبيق رخصة البناء من خلال نطاقين موضوعي ومكاني.

الموضوعي: أشارت إليه المادة 52 من القانون 29/90 بنصها على الأعمال التي تشترط رخصة البناء وهي:

- تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها.

¹ أحمد مرجان ، المرجع السابق ص 89

² عزري الزين، القرارات الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر ، القاهرة، جمهورية مصر العربية 2005 ص 12.

³ الصادق بن عزة ، المرجع السابق. ص 72.

⁴ Louis Jacqui gnon ,le droit d urbanisme ,édition eyrottes, Paris ;France ,sixième édition ;1978, P146 .

- تمديد البناءات الموجودة.
 - تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية إلى الساحة العمومية.
 - إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.
- المكاني:** بالرجوع لنص المادة 53 من القانون 29/90 والتي تنص على:
- (لا تخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.) كما نجد المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 تنص على: (...ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني...)

3. إجراءات منح رخصة البناء :

يرسل طلب رخصة البناء¹ و الوثائق المرفقة به في 3 نسخ بالنسبة لمشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية وفي 8 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود الأرض أو الأراضي المراد إنجاز البناءات عليها، وتكون على مستوى الشباك الوحيد مقابل وصل إيداع² مسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي³. مباشرة تبدأ عملية التحقيق في طلب رخصة البناء والنظر في مدى مطابقة مشروع البناء طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي إن وجد وفي حالة عدم وجوده الرجوع إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتعليمات المنصوص عليها فيه وكذا موافقا لأحكام رخصة التجزئة إذا تغلق الأمر بها.⁴ يجب أن يراعي التحقيق موقع البناية أو البناءات ومظهرها العام ومدي تناسقها مع المكان اعتبارا من توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة والمبرمجة، كما يجب أن يراعي التحضير مدي احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على

¹ انظر الملحق رقم 03.

² انظر الملحق رقم 04.

³ المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15

الاقتصاد الفلاحي.¹ كل هذا في مدة 8 أيام ابتداء من تسليم طلب إبداء الرأي وعلى الشباك الوحيد أن يفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب.²

يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء³ إلى كل من :

- صاحب الطلب ، و هذا في 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع طلبه إلزاميا. عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال للوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها يتوقف الأجل المحدد ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

4. صلاحية رخصة البناء :

تحدد صلاحية رخصة البناء بعد تقييم السلطة المختصة وهي قابلة للتجديد وقد نصت المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن رخصة البناء تعتبر ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء حينها يصبح تقديم تجديد رخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف الأشغال بعد آجال صلاحية الرخصة الأصلية. تمنح رخصة التجديد دون إجراء دراسة جديدة إذا لم تتغير أدوات التعمير التي منحت على أساسها أو الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة الأصلية .

5. الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء :

- يرفض وجوبا تسليم قرار رخصة البناء متى كان المشروع المتعلق به مخالفا لأحكام أدوات التعمير المتوفرة أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.⁴ وتصدر السلطة المختصة بذلك قرارها معللا.

¹ المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15

³ انظر الملحق رقم 05.

⁴ انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15.

6. الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء :

منح المشروع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله ، و كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير .

7. الحالات التي يجوز فيها للإدارة تأجيل منح رخصة البناء :

قد تقرر السلطة المختصة بمنح رخصة البناء تأجيل اتخاذ القرار المتعلق برخصة البناء عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم شريطة أن يصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحدد للتحضير ولا يمكن أن تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.¹

الفرع الثاني: رخصة الهدم وشهادة التقسيم.

أولاً: رخصة الهدم.

بما أن أي بناء يخضع للترخيص و طبقاً لقاعدة توازي الأشكال فالهدم لا بد أن يخضع أيضاً للرخصة والمواد التي نصت عليها هي من المادة 70 إلى المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15.

1. تعريف رخصة الهدم:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم وإنما ترك ذلك للفقهاء وقد عرفها الدكتور عزري الزين "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف."² ومنه فإن رخصة الهدم قرار إداري يشترط لضمان تنفيذه الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً و ذلك عندما تكون هذه البناية موضوع الهدم

¹ انظر المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 57.

سندا للبناءات المجاورة. أو واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.¹

3. نطاق تطبيق رخصة الهدم:

فيما يتعلق برخصة الهدم هناك نطاقان ،الموضوعي والشخصي وسنتاولهما في الآتي:

• النطاق الموضوعي لرخصة الهدم:

من خلال المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق ذكره نستنتج أن المشرع الجزائري حدد النطاق الموضوعي لرخصة الهدم أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على المناطق التالية وهي: البناءات المحمية بأحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي أي كل بناية صنفت على أنها تراث لا يمكن هدمها إلا بإصدار رخصة الهدم فالأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم متى شاءوا دون الحاجة لترخيص مسبق وهذا استثناء على القاعدة العامة من أجل تحقيق الأغراض التي تم ذكرها.

• النطاق الشخصي لرخصة الهدم:

بالرجوع للمادة 72 من المرسوم 19/15 حددت الأشخاص الذين لهم الحق في طلب هذه الرخصة والمتمثلين في: المالك (مالك البناية محل للهدم). وكذا موكله² أو الهيئة العمومية المختصة.

3. خصائص تطبيق رخصة الهدم:

تتميز رخصة الهدم بجملة من الخصائص نذكر منها ما يلي:

- تصدر رخصة الهدم من الجهة المختصة بذلك وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي.³
- أن يكون مضمون القرار إزالة جزء أو كل من البناية لها طابعا ماديا.

¹ المادة 70 ف1، 2 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² تقديم وكالة رسمية طبقا لأحكام ق م الجزائري.

³ المادة 68 من القانون 29-90.

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

- ذات طابع نوعي حيث تفرض على أقاليم محددة بدقة من طرف المشروع وردت في المادة 46 من القانون 29-90.

الأحكام الخاصة بالبنائات الآيلة للانهييار .

- خاصة بالبنائات التي تشكل خطر على الساكن حيث وبعد استشارة الجهات المعنية *التعمير أو الحماية المدنية * يمكن لرئيس البلدية إلزام المالك بترميم أو هدم هذه البناية وعند الاقتضاء القيام بها على أن يلزم المالك بتسديد النفقات.¹

4. إجراءات تحضير و تسليم رخصة الهدم :

- 1.4/ تقديم طلب رخصة الهدم²: كما سبقت الإشارة إليه يتولى تقديم الطلب مالك البناية أو وكيله أو هيئة عمومية مختصة ولكل شروطه الخاصة فإذا كان المالك عليه إثبات الصفة بعقد الملكية أو شهادة الحياة للحائز ويقدم الوكيل وكالة رسمية أما الهيئة العمومية تقدم العقد الإداري الذي بموجبه تم تخصيص البناية.

- 2.4/ دراسة طلب رخصة الهدم والبت فيه:يودع طلب رخصة الهدم من احد الأشخاص المذكورين أعلاه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع³ يثبت تاريخه، يقوم الشباك الوحيد بتحضير طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء.

- 3.4/ بعد دراسة طلب رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية،يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره المختص الوحيد بإصدار رخصة الهدم قرارا إداريا حسب الحالة قد يتضمن قبول رخصة الهدم أو منحها مع إبداء تحفظات خاصة أو رفض منح رخصة الهدم.⁴

¹ راجع الفصل الخامس من المرسوم التنفيذي 19/15 المواد من 86 إلى 89.

² ملحق رقم 06.

³ انظر الملحق رقم 04.

⁴ عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 382.

- 34_1/ قبول طلب رخصة الهدم: عند مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا منح رخصة الهدم بموجب قرار إداري.¹
- 34_2 / منح رخصة الهدم² مصحوبة بتحفظ خاص: يمكن أن تمنح رخصة الهدم مع تحفظ بموجب قرار مسبب ويجب تبليغ القرار والرأي معالين لصاحب الطلب.³
- 34_3/ رفض منح رخصة الهدم: يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا برفض منح رخصة الهدم وهذا حسب المادة 69 من القانون 29/90 وكذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15 مع تبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه، ويمكن تحديد بعض حالات الرفض فيما يلي:

_ انعدام الصفة لدى صاحب الطلب بانعدام سند الملكية أو سند التوكيل.

_ تخلف أحد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15.

_ عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران، كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.⁴

- (5) مدة صلاحية رخصة الهدم :

جاء في نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 بأن رخصة الهدم تصبح منقضية في الحالات الآتية:

- ✓ إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات.⁵
- ✓ إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- ✓ إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

¹ عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 89.

² انظر الملحق رقم 7.

³ المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ عبد الله لعويجي، المرجع السابق ص 383.

⁵ النموذج المرفق بالمرسوم 19/15 ينص على أنها تنتضي إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل 6 أشهر، يبقى السؤال مطروح أي الأجلين يطبق.

ثانيا: شهادة التقسيم.

يختص الشباك الوحيد بهذه الشهادة دون غيرها من الشهادت التي تصدر عن الإدارة المحلية ويتعلق الأمر بتقسيم العقارات المبنية وهذا ما سنتناوله بالشرح.

1. تعريف شهادة التقسيم:

هي وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول للمستفيد منها القيام بعمليات تقسيم العقارات المبنية .

كما عرفت على أنها رخصة رسمية لتقسم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات.¹

من خلال هذين التعريفين وجب أن نميز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة، فشهادة التقسيم تقسم ملكية عقارية مبنية أما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة قطعة أرضية إلى قطعتين أو أكثر غير مبنية. كما أن شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار بينما رخصة التجزئة تجزئ الملكية على جزأين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة عليها، فهي إذن لا تغير في حجم العقار المبني نفسه وإنما تقسمه إلى جزأين.²

2. نطاق شهادة التقسيم:

حسب المادة 59 من القانون 29/90 والمادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن شهادة التقسيم تسلم لمالك عقار مبني وبالتالي فنطاقها الموضوعي يتمثل في ملكية عقار مبني إلا ما استثناه المشرع.³ أما نطاقها الشخصي فقد حددته المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمتمثل في شخصين هما المالك أو وكيله.⁴

¹ نصت عليها المادة 59 من القانون 29/90 ، كذلك المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² سارة عبايدية ، شهادة التقسيم كآلية رقابة على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 ، مجلة تشريعات البناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، جامعة بن خلدون تيارت، الجزائر، العدد الثالث سبتمبر 2017، ص 208.

³ هياكل وزارة الدفاع الوطني، وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لدوائر وزارية أو هيئات أو مؤسسات.

⁴ انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15.

3. إجراءات تحضير و تسليم شهادة التقسيم:

للحصول على شهادة التقسيم يستوجب إتباع إجراءات معينة منصوص عليها قانونا ابتداء بطلب يقدمه المعني بالأمر إلى الجهة المختصة التي تقوم بفحصه والتحقق فيه، لتقوم بعد ذلك الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم التي يستوجب شهرها في المحافظة العقارية¹ لكي تنتج أثرها القانوني.

3- 1/ طلب شهادة التقسيم: يقوم طالب الشهادة بتقديم طلب إلى الجهة المختصة مرفقا بملف يتضمن وثائق إدارية وأخرى تقنية .

أ - الوثائق الإدارية: وتتمثل في - طلب شهادة تقسيم موقع عليه طبقا للنموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي 19/15² - نسخة من الوثيقة التي تبين صفة الطالب (سند ملكية أو التوكيل) - سند قانوني يبرر تواجد البناية (عقد ملكية أو دفتر عقاري).

ب - الوثائق التقنية: تتمثل في ملف يعده مكتب دراسات معتمد، ويشمل الوثائق التالية:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد تمرکز المشروع.

- مخططات ترشيديّة معدة على سلم 200/1 أو 500/1. تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- مخطط كتلة البنايات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية والمساحة المبنية.

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية، والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

¹ راجع المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2000/03/28 تحت رقم 79/14 المتعلقة بدور المحافظ

العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء .

² ملحق رقم 05.

3- 1/ دراسة طلب شهادة التقسيم: يدع الطلب والوثائق المرفقة به في 05 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلمه هذا الأخير في نفس اليوم يوضح تاريخه ونوع الوثائق المقدمة.

يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد بنفس الأشكال المنصوص عليها في تحضير رخصة البناء.¹

3- 3/ الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم: حصريا رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص في منح شهادة التقسيم طبقا لأحكام المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15.

3- 4/ مضمون قرار شهادة التقسيم: يتمحور مضمون قرار شهادة التقسيم بين حالتين إما الموافقة على منح الشهادة أو رفض منحها.

أ) الموافقة على طلب شهادة التقسيم: إذا استوفى ملف طلب شهادة التقسيم الشروط المقررة قانونا، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم إلى صاحب الطلب يضمنها التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على العقار، كما يحدد آجال أجاز التهيئة المقررة.

يم تبليغ شهادة التقسيم لصاحبها خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.²

ب) رفض منح شهادة التقسيم: بناء على رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرفض بقرار مسبب منح شهادة التقسيم.

4/ مدة صلاحية شهادة التقسيم: لم ترد مدة صلاحية شهادة التقسيم في المرسوم التنفيذي 19/15 وإنما تضمنها نموذج شهادة التقسيم الملحق بالمرسوم والذي حددها في مضمون المادة 03 منه ب03 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.³

¹ راجع المادتين 48-58 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² المادة 38 من نفس المرسوم.

³ الملحق رقم 07.

5/ شهر شهادة التقسيم: رغم عدم ورود أية إشارة ضمن القانون 29/90 أو المرسوم 19/15 إلى إجراء إشهار شهادة التقسيم، إلا أن الأحكام العامة للشهر العقاري تستدعي شهر هذه الشهادة لما له من أثر قانوني يتمثل في اختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين عقاريتين جديدتين أو أكثر.¹

المطلب الثاني: مزايا الشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير.

من أجل مواكبة التطور السريع في حركة العمران والتي تعكس تطور المجتمع وتحضره وتمدنه لابد له من تشريعات مستحدثة وآليات جديدة تتماشى وهذه الحركية والتطور، ذلك ما يعكسه استحداث الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 الذي أبان عن مزايا عديدة تقرر لفائدة الإدارة والأفراد على حد سواء وهذا لا ينفي بطبيعة الحال وجود اختلالات ونقائص تشوبه من حيث الأحكام أو الواقع العملي والأداء. ولكن ارتأينا التركيز على المزايا دون النقائص في محاولة منا تبيين جهود المشرع وإضفاء النظرة الإيجابية على مخرجاته في هذا المجال، وسنتناول بالبحث في الفرع الأول مزايا الشباك الوحيد بالنسبة للإدارة ، وفي الفرع الثاني مزاياه بالنسبة للأفراد.

الفرع الأول: مزايا الشباك الوحيد بالنسبة للإدارة.

تعتبر الإدارة الإطار الذي يمارس فيه الشباك الوحيد وظائفه وباستحداثه استفادت الإدارة ممثلة في الدولة والجماعات الإقليمية بعدة مزايا حسنت من أدائها في التكفل بطلبات المواطنين المودعة لديها بغرض الحصول على الرخص والشهادات التي يختص بإصدارها الشباك الوحيد وكذا إثراء الإحصائيات التي تساعد في ضبط النشاط العمراني بأكثر دقة ومن أمثلة المزايا بالنسبة للإدارة: خلق مركزية في مجال دراسة الرخص والشهادات العمرانية الدقة في دراسة الملفات، تكريس مبدأ التشاور، تفعيل الإدارة الإلكترونية، وسنتطرق لكل عنصر من هذه العناصر كما يلي:

1. خلق مركزية في مجال دراسة الرخص والشهادات العمرانية: إن أهم مزايا الشباك الوحيد سواء على مستوى البلدية أو الولاية أنه قام بخلق مركزية إدارية بعدما كانت الطلبات تدرس

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ص 193.

على مستوى كل هيئة من الهيئات التي تستشار بصفة إجبارية أو اختيارية على حدى صار ممثلوا الهيئات المستشارة يجتمعون في جلسة واحدة في مقر واحد وهو ما شكل مركزية في معالجة الملفات.¹ وخلق فضاء للتعبير المباشر وشرح وجهات النظر حول الملفات المقدمة للدراسة، ويمكن من طرح التساؤلات ذات الصلة التفصيلية في ما بين الأعضاء لرفع أي لبس حولها، ومن خلال الإجابة عليها تسهل عمل لجان المراقبة الميدانية سواء أثناء أو بعد عملية الإنجاز والتي عادة ما يضطلع بها نفس الموظفون المنتمون لتشكيلة الشباك الوحيد أو نظرائهم في الإدارة الأصلية التي ينمون إليها.

2. الدقة في دراسة الملفات: دراسة الملفات في جلسة عمل مباشرة بحضور ممثلي الهيئات يمكن من دراسة دقيقة للطلبات تنتهي إلى تفاصيل دقيقة وتزيل كل التباس حولها. وهو ما كان غائبا في السابق إذ كانت كل هيئة تدرس الملف منأى عن الهيئات الأخرى ، ما كان يغيب إمكانية التشاور والتحاور حول أي مسألة من المسائل إلي يمكن أن تثيرها كل حالة من الحالات .² بالنظر لتنوع الاختصاصات الممثلة لتشكيلة الشباك الوحيد، والخبرة المتراكمة للإطارات ذوي الاختصاصات التقنية منها والإدارية.

3. تفعيل الإدارة الإلكترونية³: من خلال توجه الدولة إلى رقمنة الإدارة لكل القطاعات وتسهيل الولوج إلى المعلومة تم استحداث البطاقة الإلكترونية التي تكون على مستوى الشباك الوحيد والتي بدورها تكون متفاعلة مع الطلبات والردود المقدمة وتزود قاعدة المعطيات للوزارة بكل المعلومات ما يساعدها في ضبط الإحصائيات وتشخيص حالة العمران في الجزائر .

الفرع الثاني: مزايا الشباك الوحيد بالنسبة للأفراد.

بعد ما كان المواطن يحتار أين يودع طلبه للحصول على الوثائق العمرانية بين الولاية أو البلدية فإنه باستحداث الشباك الوحيد أصبح يلجأ للبلدية لإيداع ملفه ويبقى لهذه الأخيرة التصرف بعد ذلك حسب ما يمليه القانون في معالجة الملف على مستوى مصالحها أو تقوم

¹ عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ص252.

² عبد الله لعويجي ، نفس المرجع ، ص252.

³ المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15.

بإرساله إلى مصالح الولاية حسب الاختصاص.¹ وهذا يعد مظهرا آخر من مظاهر تقريب الإدارة من المواطن وأسلوب للحد من البيروقراطية وجميع أشكال التسيير القديمة التي تشوبها شبهة التعسف والفساد. وتتمثل مزايا الشباك الوحيد بالنسبة للأفراد في: تقليص آجال تسليم الرخص والشهادات، الاقتصاد في النفقات الحد من البيروقراطية والفساد الإداري وفي ما يلي تفصيل لهذه العناصر:

1. تقليص آجال تسليم الرخص و الشهادات:

وضع المرسوم التنفيذي 19/15 من خلال آلية الشباك الوحيد حدا فاصلا لطول مدة تسليم الرخص والشهادات التي كانت من أهم أسباب عزوف المواطنين عن استخراج الوثائق العمرانية فعلى سبيل المثال بعدما كانت رخصة البناء تسلم من طرف الهيئات المختصة في أجل ثلاثة أشهر قلصت هذه المهلة لتصبح 20 يوما وهي ثاني أطول مدة في مجال الرخص والشهادات نظرا لخصوصية رخصة البناء وآثارها المختلفة أما باقي الرخص والشهادات فأجال التسليم والتبليغ لا تتعدى 15 يوما، باستثناء رخصة التجزئة.²

2. الاقتصاد في النفقات: حيث تقلص عدد النسخ للملفات التقنية المرفقة بالطلب وكما هو معلوم أن استخراج هذه النسخ من طرف مكاتب الدراسات المختصة يكلف المعني نفقات إضافية فكان الحد الأدنى خمسة نسخ عندما كانت الهيئات تستشار كلا علا حدة و بعدما أصبحت الاستشارة على مستوى الشباك الوحيد تقلص العدد إلى ثلاثة بالنسبة للسكنات الفردية ويرتفع إذا كانت هذه الوثيقة تهدف إلى إنشاء مشاريع عمومية أو سكنات جماعية أضف إلى ذلك أن الهيئات المعنية بالاستشارة أكثر عددا في مثل هذه المشاريع.

المبحث الثاني: منازعات التعمير المتعلقة بعمل الشباك الوحيد.

يتمحور عمل الشباك الوحيد حول تحضير وتسليم الرخص والشهادات العمرانية التي تمنح للمعني بموجب قرار إداري يصدر عن الجهة المختصة وهذا العمل لا يخلو من

¹ رغم توزيع اختصاص تسليم الرخص بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران بالنظر لحجم وأهمية المشروع فإن إيداع الملفات يبقى حصريا لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

² لعويجي عبد الله ، المرجع السابق، ص251.

منازعات تثور بشأنه من حين لآخر وبمناسبة أداء الشباك الوحيد لعمله في هذا المجال وسنتناول بالدراسة حالات وأوجه المنازعات حول الرخص والشهادات وتسويتها إداريا وقضائيا.

المطلب الأول: الحالات التي من خلالها تنشأ المنازعة.

كما سبقت الإشارة إليه فإن المشرع خول للإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران¹ وفق إجراءات قانونية محددة في التشريع الجزائري سيما القانون 29\90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 19\15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها خول لهم سلطة منح أو رفض منح هذه العقود وبمناسبة ممارسة هذا الحق يمكن أن تنشأ منازعة في أي مرحلة من المراحل وبطبيعة الحال إذا تم تسليم القرار الإداري وفق الشروط والآجال المنصوص عليها قانونا فهذا لا يرتب منازعة، أما عند رفض الطلب أو تجاوز الآجال المنصوص عليها في تسليم أي من هذه العقود المطلوبة فهذا الذي من شأنه أن يرتب منازعة في ما بين الأطراف المعنية والمتمثلة في الجهة مقدمة الطلب ممثلة في الأشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين والجهة المانحة ممثلة في الإدارة، وفي ما يلي نستعرض بالتفصيل حالة رفض الطلب وحالة تجاوز آجال التسليم.

الفرع الأول: حالة رفض منح الرخص والشهادات.

إعمالا بمبدأ المشروعية في أعمال الإدارة فإن أي قرار إداري كي ينتج آثاره لا بد أن يكون قد اتخذ طبقا لإجراءات وأشكال قانونية منصوص عليها سواء كان هذا القرار إيجابيا أو سلبيا أي أن رفض الطلب لا بد أن يكون له أساس ومبرر قانوني هذا ما جاء في نص المادتين 50 و 52 من المرسوم التنفيذي 19\15 حول رفض طلب رخصة البناء، حيث أن المادة 50 تؤكد على وجوب تسبب قرار رفض منح الرخصة والمادة 52 بينت الحالات التي يجب فيها على السلطة المختصة رفض منح رخصة البناء².

¹ المادة 48-49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² انظر المادة 50 و 52 من المرسوم التنفيذي 19\15.

كما منح المشرع السلطة حق رفض تسليم رخصة الهدم لصاحب الطلب وجاء ذلك في المادة 79 ف2 من المرسوم 19/15، إذ لم يحدد المشرع صراحة حالات رفض منح رخصة الهدم والتي أوجب على السلطة تسبب القرار بها، ولكن يمكن استنتاجها من مضمون المادة 72 من نفس المرسوم التي تحدد مكونات الملف الإداري والتقني المرفق بالطلب، فتخلف أحد الوثائق المطلوبة من شأنه أن يكون سببا كافيا لرفض منح الرخصة¹.

أما ما تعلق برخصة التجزئة فقد أقر المشرع الجزائري من خلال المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19\15 حق السلطة رفض طلب رخصة التجزئة وإلزامها على غرار رخصة البناء والهدم تسبب قرار الرفض من المادة 08 و09 من نفس المرسوم حدد الوثائق المكونة للملف الإداري والتقني الذي يرفق وجوبا بطلب الحصول على رخصة التجزئة².

هذا ما تعلق بشأن الرخص التي يصدرها الشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير أما ما تعلق بالشهادات فيقتصر على شهادة التقسيم لأنها الوحيدة التي تدخل ضمن اختصاصه دون باقي الشهادات، وقد أقر المشرع حق السلطة رفض تسليم شهادة التقسيم بقرار مسبب وهو ما أشارت إليه المادة 40 من نفس المرسوم ولم يحدد صراحة حالات الرفض وإنما يمكن استخلاصها من مضمون المادتين 34 و35 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 19/15 التي حددت الملف التقني والإداري المتضمن الوثائق التي ترفق وجوبا بالطلب والتي يعد تخلف أحدها سببا كافيا لرفض منح الشهادة³.

مما سبق يلاحظ أن المشرع أقر سلطة الرفض محاولة منه خلق توازن بين المصلحة الخاصة للأفراد في حرية ممارسة السلطات المقررة على حق الملكية من استعمال واستغلال وتصرف ومصلحة المجتمع المتمثلة في حقه التمتع والعيش في بيئة نظيفة ومجال عمراني يتسم بمقتضيات السلامة والأمن من خلال سلطة الضبط المخولة للسلطة الإدارية. أما القيود المفروضة على السلطة والتي يجب مراعاتها عند اتخاذ قرارها بالرفض إنما هو لتحسين القرار الإداري من العيوب التي تجعله عرضة للطعن.

¹ عبد الله لعويجي: المرجع السابق ص383.

² انظر المادة 08-09 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ راجع المواد من 34 إلى 40 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الفرع الثاني: حالة انتهاء المدد المقررة لمنح الرخص والشهادات (السكوت).

هي الحالة الثانية التي يمكن أن تكون محل منازعة بين السلطة المخولة بمنح الرخص و الشهادات في إطار عمل الشباك الوحيد في مجال التهيئة و التعمير و بين الأشخاص طالبي هذه الرخص و الشهادات عند انتهاء المدد المقررة قانونا للإدارة للرد على طلبات الرخص والشهادات وتكون في حالات نعرضها بإيجاز كما يلي :

1_ بالنسبة لرخصة البناء: نصت المادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أجل 20 يوما من تاريخ إيداع الطلب لتبليغ القرار المتضمن رخصة البناء.¹

2_ بالنسبة لرخصة التجزئة: اشترط المشرع على السلطة المخولة بمنح رخصة التجزئة حسب الحالة مدة شهرين 02 الموالين لتاريخ إيداع الطلب إذا كانت من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و في أجل 03 أشهر في الحالات الأخرى.

3_ بالنسبة لرخصة الهدم: حسب نص المادة 75 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن أجل تحضير رخصة الهدم محدد بشهر واحد 01 ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.²

4_ بالنسبة لشهادة التقسيم: أفرد لها المشرع أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب, ذلك ما نصت عليه المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15.³

إذا هذا كل ما تعلق بالآجال القانونية المحددة لتحضير وتسليم عقود التعمير التي تدخل ضمن اختصاصات الشباك الوحيد و التي اعتبرناها كما أسلفنا بمثابة قيود.

إذا هذا كل ما تعلق بالآجال القانونية المحددة لتحضير وتسليم عقود التعمير التي تدخل ضمن اختصاصات الشباك الوحيد و التي اعتبرناها كما أسلفنا بمثابة قيود مفروض على الإدارة الالتزام بها وأن تجاوزها أو مخالفتها تجعل القرار الإداري معيبا و عرضة للطعن بإحدى معا .

¹ راجع المادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

² انظر المادة 75 من نفس المرسوم .

³ انظر المادة 38 من نفس المرسوم .

المطلب الثاني : تسوية المنازعات المتعلقة بعمل الشباك الوحيد.

عند تحقق أي حالة من الحالات السابقة تنشأ معها منازعة وذلك عندما يستلم صاحب الطلب القرار الإداري القاضي برفض منحه ما يطلب من الرخص أو الشهادات أو تحجم السلطة المختصة عن الرد بعد تجاوز الأجل المنصوص عليه ما يدفع صاحب المصلحة إلى البحث عن طرق قانونية لتسوية هذه المنازعات وذلك ما أقره القانون عند تمكين الأشخاص من الطعن في قرارات الإدارة التي تقضي برفض منح الرخص و الشهادات أو سكوتها عن الرد في الآجال القانونية وذلك بالطرق الإدارية و القضائية .

الفرع الأول: تسوية المنازعات بالطرق الإدارية.

وهو ما ورد تحت مسمى الطعن في المرسوم التنفيذي 19/15 و جعله حقا مقبرا للأشخاص يمكن لهم ممارسته وفق إجراءات شكلية سنتناولها في هذا الفرع من خلال تبيان من له حق الطعن و الإجراءات الواجب إتباعها في توجيه الطعن ثم الجهة التي يكون أمامها الطعن وأخيرا الآجال التي يتم فيها الطعن و مدته .

أولا : من له حق الطعن .

حدد المشرع من له حق الطعن بصاحب الطلب وذلك ضمن المواد 31 , 40 , 62 , 82 من المرسوم التنفيذي 19/15¹ التي تقر حق الطعن بالنسبة لرخصة التجزئة , شهادة التقسيم, رخصة البناء و رخصة الهدم على التوالي , وصاحب الطلب في مفهوم هذه المواد هو صاحب الملكية العقارية أو موكله وإثباتا للصفة عليه عند تقديم الطلب إرفاقه بعقد الملكية أو الحيازة أو وكالة رسمية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا و يمكن تقديم هذه الوثائق مرفقة بطلب الطعن كذلك.²

¹ قرار وزاري مشترك بتاريخ 2015/07/25 بين وزارتي الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المكلفة بالعمران حول إنشاء لجان الطعن على مستوى الولاية والوزارة ، الجريدة الرسمية ، عدد 51.

² انظر المواد 31, 40, 62, 82 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

ثانيا: الإجراءات الواجب إتباعها في توجيه الطعن.

تعتبر الإجراءات الشكلية ذات أهمية قصوى في الأعمال الإدارية في مجال التهيئة والتعمير كما في غيره من المجالات الأخرى، ولإدراك المشرع هذه الأهمية والتركيز عليها ألحق المرسوم التنفيذي 19\15 بمجموعة من الملاحق تتضمن نماذج الرخص والشهادات والطلبات ووصل الإيداع إضافة إلى بطاقة المعلومات ولوحة الورشة¹، وألزم الجميع التقيد بها معتبرا بذلك شرط صحة، إلا أنه يؤخذ عليه أنه لم يجعل من بينها نموذجا لطلب الطعن تاركا في ذلك المجال للعرف الإداري وما جرى به العمل في مثل هذه الحالات ومن خلال الممارسة الإدارية فإن طلب الطعن يتضمن البيانات التالية: بيانات الطاعن وصفته، موضوع الطعن، إثبات التاريخ، تحديد الجهة الموجه الطعن إليها ثم يختم بالإمضاء أسفله كما يرفق الطلب بنسخة من إثبات الصفة للطاعن (عقد الملكية، وكالة) ونسخة من القرار الإداري المتضمن الرفض إذا تعلق الأمر بالرفض أو نسخة من وصل الإيداع إذا تعلق الأمر بحالة السكوت.²

تودع الطعون لدى الجهة المختصة مقابل وصل استلام³، وبالنظر لعبارة "يودع" الواردة في المرسوم ما يعني الاتصال المباشر بالإدارة دون استعمال وسيلة اتصال أخرى وهذا ما عزز عزوف المواطنين عن ممارسة هذا الحق المقرر قانونا وتفضيلهم قبول قرارات الإدارة والرضوخ لها حتى وإن كانت في نظرهم تعسفية ومنه يستوجب على المشرع استدراك هذه الوضعية بإقرار وسائل الاتصال الأخرى مثل البريد المضمون والبريد الإلكتروني وهذا من شأنه أن يساهم في ربح الوقت وتشجيع المواطنين على ممارسة حقوقهم التي منحهم إياها القانون ويعزز كذلك دور الشباك الوحيد في تسهيل وتبسيط إجراءات الحصول على الرخص والشهادات العمرانية وتعميم الإدارة الإلكترونية التي تسعى الدولة للوصول إليها.

¹ انظر ملاحق المرسوم التنفيذي 19/15 .

² مقابلة مع رئيس مصلحة التعمير لبلدية جامعة ولاية الوادي بتاريخ 2020/08/16. حول نشاط الشباك الوحيد بالبلدية.

³ الملحق رقم 04.

ثالثا: الجهة التي يتم الطعن أمامها.

حدد المشرع جهتين إداريتين يتم الطعن أو التظلم أمامهما وهما الوالي والوزير المكلف بالعمران بصفة سلمية أو تدرجية بحيث يكون لدى الوالي أولا وإذا لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن هذا ما قضت به المواد 31, 40, 62, 82 من المرسوم التنفيذي 19\15 حيث احتفظ المشرع بنفس الحكم ونفس الصياغة بين المواد المذكورة وغير فقط في تسمية الرخصة أو الشهادة.¹

وجدير بالذكر أن اللجوء إلى الطعن بهذه الطريقة جاء جوازا أو اختياريا² وذلك ما نستنتجه من عبارة "يمكن" التي استهل بها المشرع المواد المذكورة حيث انه لو كان لزوما أو وجوبا لاستعمل عبارة "يجب على" بدلا من "يمكن" وهذا بدوره دافع آخر يضاف إلى الدوافع التي تثني المواطنين عن ممارسة هذا الحق .

رابعا: آجال الطعن ومدته³

من الأهداف التي أدت بالمشرع إلى استحداث الشباك الوحيد هو تقليص آجال تسليم عقود التعمير ويدخل ضمن هذا المسعى كذلك آجال الطعن سواء من حيث أجل إيداع الطعون أو الرد عليها ويمكن تلخيص الآجال في الجدول التالي:

¹ انظر المواد 31, 40, 62, 82 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أوبكر بالفايد، تلمسان، 2013/201، ص 78.

³ انظر المواد 31, 40, 62, 82 من المرسوم التنفيذي 19/15.

جدول يبين آجال لطعون المتعلقة بالرخص والشهادات:

الرخص أو الشهادات	اجل التسليم	اجل الرد عن الطعن الأول	اجل الرد عن الطعن الثاني
رخصة البناء	20 يوما	15 يوم	15 يوم
رخصة الهدم	شهر واحد	15 يوم	15 يوم
رخصة التجزئة	- شهرين 02 اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي - 03 أشهر في الحالات الأخرى	15 يوم	15 يوم
شهادة التقسيم	شهر واحد	15 يوم	15 يوم

وتحسب هذه الآجال من اليوم الموالي لتاريخ إيداع الطلب والمبين في وصل الإيداع الذي يسلم للمعني، وينتهي بانتهاء المدة المنصوص عليها حسب كل مرحلة من المراحل.

الفرع الثاني: تسوية المنازعات بالطرق القضائية.

أقر المشرع لطالبي الرخص والشهادات التي تدخل في اختصاص الشباك الوحيد والذين لم يرضهم الرد الذي تم تبليغهم به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة جاز لهم رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة¹ وهنا يطح التساؤل حول الجهة القضائية التي يعقد لها اختصاص النظر في الدعوى ونوع الدعاوى التي تدخل في نطاق مجال التهيئة والتعمير والأسس التي تقوم عليها، وكما سبقت الإشارة إليه فإن عقود التعمير التي يختص بها الشباك الوحيد يتم منحها بموجب قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة والذي يمكن أن يكون محلا للإلغاء كما يمكن للمتضرر منه طلب التعويض متى توافرت شروط دعوى الإلغاء أو دعوى المسؤولية، والجهة القضائية التي يعقد لها الاختصاص بالفصل في هذه الدعاوى هي جهة القضاء الإداري ممثلة في المحاكم

¹ انظر المواد 31, 40, 62, 82 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الإدارية كدرجة أولى في التقاضي¹، ومجلس الدولة كدرجة ثانية للتقاضي بالنسبة للطعون ضد القرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية وكدرجة أولى ضد القرارات الإدارية الصادرة عن الإدارات المركزية وفقا لقواعد الاختصاص المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.² ولقاضي الاستعجال دوره كذلك المنازعات المتعلقة بعقود التعمير ويتدخل عند توفر ظروف الاستعجال وشروطه لوقف تنفيذ القرار الإداري إلى حين الفصل في موضوع النزاع دون المساس بأصل الحق.

أولاً: أوجه دعاوى الإلغاء في المنازعات المتعلقة بعمل الشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير.

تؤسس دعاوى إلغاء الرخص والشهادات التي يختص بها الشباك الوحيد على إحدى الأوجه التالية: عدم الاختصاص، الشكل والإجراءات، انعدام السبب، إساءة استعمال السلطة، متى توفر أحد هذه الأسباب، صدر القرار معيباً جاز لكل ذي مصلحة المطالبة بإلغائه.

1- عدم الاختصاص: نعني بالاختصاص قدرة الموظف في إطار القانون على اتخاذ القرارات التي تدخل في نطاق صلاحياته متى حاد عن ذلك يكون القرار معيباً من حيث الاختصاص سواء كان موضوعياً أو مكانياً أو زمانياً.³

1/1_ عدم الاختصاص الموضوعي : يتمثل في حالة صدور قرار إداري عن جهة إدارية في موضوع يخرج عن مجال اختصاصها الذي منحه لها المشرع ، وقد منح المشرع الجزائري صلاحية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء طبقاً للمادة 48 من المرسوم 19/15 إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والمادة 49 من نفس المرسوم التي حددت صلاحيات كلا من الوالي والوزير في إصدار رخص البناء. والمادة 68 من القانون 29/90 تسلم رخصة الهدم حصرياً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره، ومن خلال هذا فكلما اتخذت قرارات

¹ المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² أنظر المادة 901 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ خدوجة الذهبي، سميرة بطاري، اختصاص القضاء الإداري في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، قانون عقاري، دأمة العقيد أحمد دراية، أدرار، 2013، 2014، ص 47.

الفصل الثاني نطاق عمل الشباك الوحيد والمنازعات المترتبة عنه في مجال التهيئة والتعمير

إدارية من غير الجهات المختصة شكل ذلك عيب عدم الاختصاص الموضوعي ويكون أساس إلغاء القرار الإداري¹.

2/1_ عدم الاختصاص المكاني: ويتحقق إذا صدر قرار إداري عن جهة إدارية خارج إقليم لا يخضع لسلطانها كأن يصدر رئيس بلدية ما قرار تجزئة في إقليم بلدية أخرى .

3/1_ عيب عدم الاختصاص الزماني :ويكون ذلك في حالة أن الموظف تعثره قطع لعلاقات العمل لأي سبب كالعزل الاستقالة و التقاعد مما يؤدي إلى عدم مشروعية هذا القرار لمخالفته الضوابط المتعلقة بالاختصاص.

ومن صور الاجتهاد القضائي في دعوى الإلغاء على أساس عدم الاختصاص قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2002/02/11 (غير منشور)².

2- عيب الشكل و الإجراءات : أوجب القانون احترام إجراءات محددة تتعلق بالشكل من جهة وبالإجراءات التي تمر بها من جهة أخرى ، فمتى صدر قرار بالرفض أو التحفظ يتعلق بعقود التعمير وجب أن يكون معللا وإلا كان معيبا من حيث الشكل فذكر السبب إجراء شكلي يمثل ضمانا للأفراد تسمح لهم وللقضاء بمراقبة مدى مشروعية القرارات الإدارية من حيث السبب. ³ أما عيب مخالفة الإجراءات فهو عدم إتباع الإدارة لقواعد إجرائية واجبة الإتباع في إصدار القرارات الإدارية. ومتى خالفت

الإدارة هذه الإجراءات صدر قرارها معيبا.يؤدي إلى إلغائه.ومثال ذلك قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2001/07/18.⁴

¹ قرار مجلس الدولة رقم 005594 بتاريخ 07 / 01 / 2003، غير منشور فحواه أن الطاعن استأنف قرار بإبطال رخصة بناء صادرة عن ديوان الترقية و التسيير العقاري لعدم الاختصاص وقد صادق مجلس الدولة على ذلك تأسيسا على أن الديوان غير مختص بمنح و إصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء .

² سايس جمال، الاجتهاد الجزائي في القضاء الإداري، ج1، منشورات كليك الجزائر، ط1، 2013 ص 1604.

³ المادة 52 ف4 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أوبكر بالفايد تلمسان، 2016/2015 ص68.

3- عيب مخالفة القانون (عدم المشروعية الداخلية): "مخالفة القانون هي العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري، فهو وجه الإلغاء المتعلق بالمشروعية الداخلية للقرار."¹ وبالتالي يكون القرار الإداري مشوباً بعيب مخالفة القانون إذا كان موضوعه غير مطابق للمشروعية و بالتحديد القواعد القانونية التي صدر استناداً إليها.²

4- عيب إساءة استعمال السلطة (الانحراف بالسلطة): أورده الأستاذ أحمد محيو بقوله: "هو أن تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة."³ ومن صورته في مجال التهيئة والتعمير:

- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.⁴

- مخالفة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران.

- إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران .

ثانياً: دعوى المسؤولية في المنازعات المتعلقة بعمل الشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير.

دعوى المسؤولية (التعويض) المظهر الثاني من مظاهر تدخل القاضي الإداري الجزائري في مجال ممارسة رقابته على أعمال الإدارة وتخضع مسؤولية السلطات العمومية في مادة التعمير في مجملها للقواعد العامة للمسؤولية وتبنى في هذا المجال على أساس الخطأ كما تبنى في حالات معينة على أساس المسؤولية بدون خطأ وهنا يراعى مبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة⁵، كما تقوم المسؤولية الإدارية بدون خطأ على أساس فكرة المخاطر.

¹ محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص 169.

² سايس جمال، المرجع السابق، ص 371.

³ أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 191.

⁴ المادة 01 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

⁵ حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 258.

1- المسؤولية على أساس الخطأ :

تقوم المسؤولية الإدارية في مجال عقود التعمير على أساس الخطأ على ثلاثة أركان هي ركن الخطأ، ركن الضرر، ركن العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر أي أن يكون هذا الضرر نتج مباشرة عن خطأ الإدارة ، إن المقصود بركن الخطأ في مسؤولية الإدارة هو أن تقوم هذه الأخيرة بعمل مادي أو قرار إداري مخالفا للقوانين أو اللوائح التي كان على الإدارة مراعاتها في نشاطها الإداري. وتقرر المسؤولية على أساس الخطأ في صورتين هما: عدم المشروعية و أفعال التعدي.

- **عدم المشروعية:** كحالة منح رخصة مخالفة لقواعد التعمير مثال ذلك مخالفة ارتفاع المباني التي تحدث أضرارا للغير (أضرار الجوار غير المألوفة) سببها البناء الذي سمحت الإدارة ببنائه بمقتضى الرخصة التي سلمتها، يحق لهؤلاء المتضررين المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي مستهم.¹ أو رفض إعطاء رخصة بصورة غير مشروعة، وهنا يقع على عاتق المتضرر عبء إثبات أن الضرر الذي لحقه ناتج عن التأخير التعسفي للإدارة في الرد على طلبه.
- **أفعال التعدي :** كلجوء الإدارة إلى الهدم غير المبرر.² فهذا التصرف يعد صورة من صور التعدي على حق الملكية. أو أن تقوم الإدارة بإقامة منشآت على أرض استولت عليها دون سند قانوني.³

¹ سايس جمال ، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، منشورات كليك، ج 2، ط 1 ، 2014، ص 263.

² حجوج كلثوم ، المرجع السابق، ص 262.

³ القضاء يفرق بين حالتين، الأولى إذا كان الغرض من الاعتداء تحقيق أغراض شخصية لا تمت للصالح العام بصلة، في هذه الحالة يملك القضاء الحكم على الإدارة بهدم البناء الذي أقامته، الحالة الثانية إذا كان الغرض من الاعتداء المادي تحقيق مصلحة عامة فإنه يمتنع على القضاء الحكم بهدم المباني التي أقامتها الإدارة على الأرض التي استولت عليها شرط أن يكون البناء قد تم وانتهى، أما إذا لم يتم فإن القضاء يستطيع الحكم بوقف التنفيذ وإزالته. كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 109 نقلا عن: سعيد الحكيم، الرقابة على أعمال الإدارة في الشريعة الإسلامية والنظم الوضعية، دار الفكر العربي، ط 2 1987 ، القاهرة مصر ص 472، 473.

2- المسؤولية بدون خطأ :

على عكس المسؤولية على أساس الخطأ التي تستدعي وجوباً توافر عنصر الخطأ وإثباته فإن المسؤولية تقوم كذلك بدون خطأ ما يعفي المتضرر من إثباته ولكن يبقى عليه عبء إثبات العلاقة السببية بين عمل الإدارة أو نتيجة عدم تدخلها والضرر الذي لحق به، والمسؤولية بدون خطأ تتجلى في صورتين أساسيتين هما نظرية المخاطر والإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة :

- **على أساس المخاطر:** وفيها يكون الضرر نتيجة لتحقق مخاطر، وتتجسد في مجال التهيئة والتعمير بفعل الأشغال العمومية والتي نعني بها الأعمال المتعلقة بالأماكن العامة العقارية كشق الطرق، بناء سد أو ترميم بناية¹...
- **على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة:** وفحواها أن تقوم الإدارة بتصرفات مشروعة من شأنها أن تلحق ضرراً بشخص أو أشخاص معينين، وإعمالاً لمبدأ المساواة أمام تحمل الأعباء العامة ليس من العدل أن يتحمل شخص أو مجموعة من الأشخاص الأضرار في حين أن الفائدة عامة للجميع². يتجسد هذا الأساس في صورتين هما: تماطل الإدارة في اتخاذ الإجراءات التي وعدت بها أو امتناعها عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران³.

ثالثاً: دور قاضي الاستعجال الإداري في منازعات التهيئة والتعمير.

- القضاء الاستعجالي يتمثل في مباشرة إجراءات قضائية استثنائية غير تلك العادية التي تباشر بها الدعوى الإدارية وهذا بالنظر لطبيعتها وارتباطها بدعوى أخرى مرفوعة أمام القضاء الإداري، وحيث أن هذه الدعوى تتطلب وقتاً طويلاً للفصل فيها ما م شأنه خلق أوضاع يصعب معالجتها أو سبب خسائر يصعب

¹ حجوج كلثوم ، المرجع السابق، ص 266

² محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق، ص 207.

³ أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر) ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي التبسي تبسة،

إصلاحها ولتفادي ذلك وحفظا للحقوق والمراكز القانونية جاز لقاضي الاستعجال اتخاذ بعض التدابير التحفظية المؤقتة للحفاظ على الوضع الحالي إلى حين الفصل في موضوع النزاع بدعوى إلغاء القرار الإداري.¹ ودعوى وقف تنفيذ قرار إداري تتطلب شروط قبول رفعها أمام القضاء الاستعجالي، نذكر منها على وجه الخصوص:

- يجب أن سبق الدعوى الاستعجالية دعوى إلغاء.²
- أن تنصب الدعوى على قرار تنفيذي.³
- يجب توافر شرط الاستعجال.

متى توافرت هذه الشروط تقبل دعوى الاستعجال وتنتظر المحكمة فيها وفق ما تقتضيه قواعد القانون المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومن تطبيقات القضاء الاستعجالي في هذا المجال قرار المحكمة الإدارية بباتنة (القسم الاستعجال) المؤرخ في 05/09/2011 تحت رقم 0619/11، ضد قرار رئيس بلدية باتنة المتضمن هدم بناية.⁴ أما صلاحية أمر الاستعجال فتنتهي بانتهاء مدة النظر في الموضوع.

¹ أنظر المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² المادة 926 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

حجوج كلثوم، المرجع السابق ص 271.⁴

الخاتمة

الخاتمة

من خلال بحثنا يمكن القول أن المشرع الجزائري سن ترسانة قانونية عامة تهدف إلى تنظيم العمران خاصة بعد صدور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري إضافة إلى القانون 30/90 المتعلق بالأموال الوطنية من أجل الوصول إلى محيط حضري وريفي منسجم، صدرت بعد هذه القوانين مراسيم تنفيذية هدفها بسط رقابة الدولة على عمليات البناء حيث ألزم الأشخاص بضرورة استصدار الرخص والشهادات للحد من البناءات الفوضوية ، فصار لزاما على الهيئات المحلية العمل بمقتضى قوانين التعمير التي تفرض وجود مخططات: (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي). وهما أداتان للتخطيط المحكم للوصول إلى مناطق حضرية متطورة تحمل الطابع الجمالي والراقي وإلى بيئة ريفية لها طابعها الخاص والمميز، وبهما تحافظ الدولة على الأوعية العقارية والأموال الوطنية، كما تتم عملية الرقابة بسهولة ويسر سواء كانت قبلية أو بعدية خاصة بعد إنشاء الشباك الوحيد الذي وجد كما أوضحنا ليلعب دوره الرقابي ويتعلق الأمر بمنح الرخص والشهادات وفق المخططين المذكورين آنفا إضافة إلى تحفيز الجمهور لاستصدار الرخص والشهادات بدلا من البناءات الفوضوية.

إلا أنه وبعد دخول أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 حيز التنفيذ أفرز الواقع العملي عدة نقائص حالت دون الوصول إلى الأهداف المرجوة منه والمتمثلة أساسا في تبسيط إجراءات الحصول على الرخص والشهادات ومن هذه النقائص التي يمكن سردها هي:

- غياب النص على وجوب إعداد قانون داخلي يحكم سير عمل الشباك الوحيد .
- عدم تحديد نصاب قبول اجتماعات أعضاء الشباك .
- عدم تحديد المستوى العلمي والخبرة المهنية لممثلي الهيئات والإدارات ضمن تشكيلة الشباك الوحيد .

وهناك بعض الصعوبات التي لا علاقة لها بالقانون بل ترتبط بالممارسة وهي:

- عدم التزام الأعضاء بحضور الاجتماعات حسب الرزنامة المعدة.
 - قلة الوسائل المادية و البشرية .
 - غياب شبه تام لتكوين الأعوان في مجال التهيئة والتعمير.
- ومجمل الصعوبات تختلف من بلدية إلى أخرى بالنظر للموقع والحجم و التأطير .

أما فيما يتعلق بالمنازعات المثارة بمناسبة عمل الشباك الوحيد فيلاحظ أن كل شخص معنويا كان أو طبيعيا وحين عدم استصدار الرخص والشهادات سيتصرف وفق أهوائه خاصة في المناطق الريفية نظرا لعدم وجود رقابة بعدية مما يؤدي إلى وجود ما يعرف بالبناءات الفوضوية ،حينها تصدر الإدارة قرارات الهدم دون تنفيذ.

التوصيات:

بعد استعراض النقائص والصعوبات ولتحسين أداء عمل الشباك الوحيد نقترح ما يلي:

- إعادة النظر في بعض أحكام المرسوم 19/15 وتدارك النقائص المشار إليها والتي يمكن أن يثيرها غيرنا من الباحثين لاحقا.
- تفعيل دور الرقابة وفرض التزام الأعضاء بأعمال الشباك الوحيد إن اقتضى الأمر انتدابهم حصريا لهذه المهمة .
- ضرورة التكوين المستمر لأعوان الشباك الوحيد بمختلف رتبهم،حيث وقفنا عمليا على ضعف التكوين لدى الأعوان القائمين على الشباك الوحيد.
- الحد من تدخل المنتخبين في أعمال الشباك الوحيد.
- إصدار تعليمات من الجهات الوصية أو إعادة النظر في الاختلالات التي تشوب عمل الشباك الوحيد.
- اضطلاع الشباك الوحيد بكل عقود التعمير.

- توضيح النصاب القانوني وإلزام أعضاء الشباك بالحضور .
- الاهتمام أكثر بالعمل الميداني وتخصيص سيارات خاصة للوقوف عمليا على مدى احترام الأشخاص بقرارات الشباك الوحيد.
- تفعيل دور شرطة العمران وتنصيبها على مستوى كل بلدية.

الملاحق

ملحق رقم 01 : طلب رخصة التجزئة.

26	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : دائرة : بلدية :		
طلب رخصة التجزئة		
(الرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تفسير مفرد التعمير وتسايمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :		
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : بلدية : رقم الهاتف :		
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : بلدية : رقم الهاتف :		
5 - نوع الوثائق التي تشبه الملكية أو الاستعمال : 6 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تجزئتها : 7 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : 8 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة : 9 - مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها : 10 - هدم الأجزاء الناتجة ومساكنها : 11 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة : 12 - مشتملات الشوارع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها : 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : 14 - الأجل المقترح لإتمام أشغال التهيئة :		
حرر بـ في إمامة صاحب الطلب		

ملحق رقم 02: قرار يتضمن رخصة التجزئة.

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

31

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
بائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجهئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تصيير ملقود التمييز وتنظيمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ : / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا لطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيد /الآنسة/ السيد)
السكن (2) بـ :
بمقصود أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشبالة الوحيد المكلف
بتصيير ملقود التمييز
وبمقتضى رأي الشبالة الوحيد بتاريخ

المادة الأولى : تسلم رخصة التجهئة طبقا للمخططات المعطاة عليها المرفقة بهذا القرار ، ويخضع ذلك
للمشروطات الآتية :

.....
.....
.....

المادة 2 : تشمل المعصن الناتجة من رخصة التجهئة ومساحاتها في :
.....
.....
.....

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجهئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي
.....
.....
.....

المادة 4 : تمد رخصة التجهئة مفعلة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار .
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار حتى أساس تقرير مدق من طرف
مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجهئة.
إذ أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء مفعلة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : متى إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجهئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان
التجهئة تسليم شهادة تهيئة تخطيط مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعبير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتمويل كل الاختصار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجهئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
التجهئة بمكتب العطف العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /
الوالي /
وزير السكن والعمران والمدينة

ملحق رقم 03 :طلب رخصة البناء.

24	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الملاحق الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : دائرة : بلدية :		
طلب رخصة البناء		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :		
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : بلدية : رقم الهاتف :		
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :		
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : بلدية : رقم الهاتف :		
5 - رقم الهاتف : 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :		
7 - عنوان المشروع :		
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : 9 - طبيعة الطلب :		
10 - نوع المشروع :		
11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :		
12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :		
13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :		
14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :		
حرر بـ في إمضاء صاحب الطلب		

ملحق رقم 04 :وصل إيداع الملف.

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	28
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : دائرة : بلدية :		
وصل إيداع الملف		
(الرسوم التنفيذية رقم 15-19 المروج في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 التي يحدد كيفية تعبئة ملفو الشمبر وتنظيمها)		
ملف رقم :		
1 - اسم ولقب صاحب الطلب :		
2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :		
بلدية : رقم الهاتف :		
3 - نوع المشروع :		
4 - عنوان المشروع :		
5 - الوثائق التي تم إيداعها :		
حرر بـ في		
إمضاء وتاكيد ممثل البلدية		

ملحق رقم 05 : قرار يتضمن رخصة البناء.

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / ل : أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
السكن (ة) ب.....
بخصوص أشغال.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يلي:

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز.....

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مياشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدم بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشفرون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي /
والي /
وزير السكن والعمران والمدينة

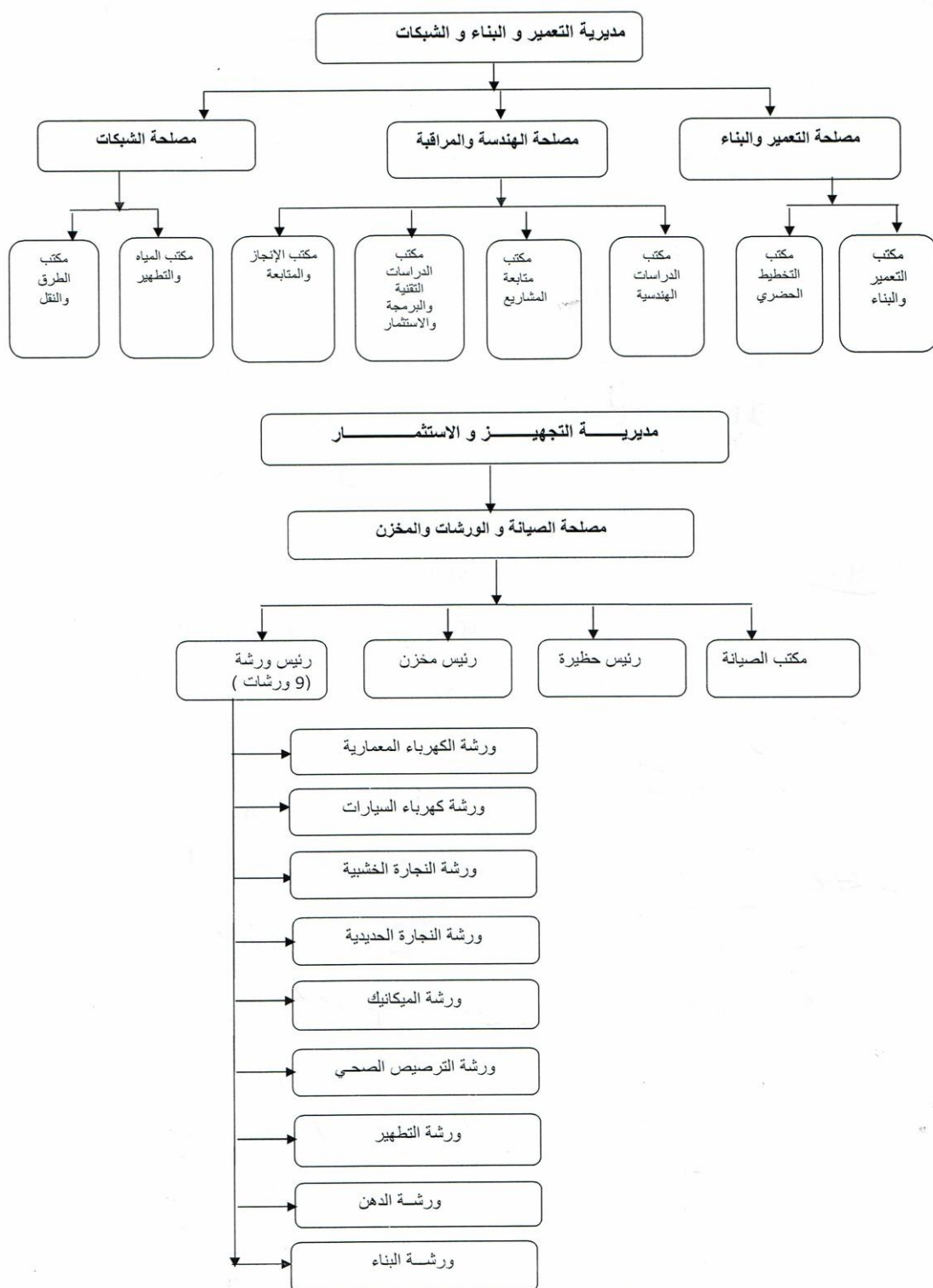
ملحق رقم 06 :طلب رخصة الهدم.

25	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :		
دائرة :		
بلدية :		
طلب رخصة الهدم		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :		
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :		
بلدية :		
رقم الهاتف :		
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :		
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :		
بلدية :		
5 - رقم الهاتف :		
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :		
7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :		
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :		
9 - طبيعة الطلب :		
10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :		
11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :		
12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :		
13 - الأجل المقترح لإنجاز لشغال الهدم :		
حرر بـ في		
إمضاء صاحب الطلب		

ملحق رقم 07: قرار يتضمن شهادة التقسيم.

32	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : دائرة : بلدية : مصلحة :	في	
قرار يتضمن شهادة التقسيم		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير ملف التعمير وتسليمها)		
رقم المجلس الشعبي البلدي لبلدية		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ من طرف (السيد /الآنسة/ السيد) الساكنة بـ بغير من أشغال : بمقتضى وبمقتضى وبمقتضى وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والتضمن إنشاء الشبكات الوحيد المكلف بتحضير ملف التعمير، وبمقتضى رأي الشبكة الوحيد بتاريخ		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للمعطيات الآتية :		
المادة 2 : تشمل المعطى الناتجة من شهادة التقسيم ومساعاتها في :		
المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تسليمها.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		

تابع الهيكل التنظيمي لبلدية جامعة ولاية الوادي.



قائمة المصادر و المراجع

أولا : المصادر

دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، استفتاء 1996/11/28 المعدل والمتمم بالقانون 03/02 المؤرخ في 2002/04/10 ج ر عدد 25 بتاريخ 2002/04/14، والقانون 09/08 المؤرخ في 2008/12/15، ج ر عدد 63 بتاريخ 2008/12/15 والقانون 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 ج ر عدد 14 بتاريخ 2016/03/07 ، ج ر عدد 76، بتاريخ 1996/12/08.

القوانين و الأوامر والمراسيم.

القوانين

01. القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الملاك الوطنية. الجريدة الرسمية عدد 52 بتاريخ 1990/12/02. المعدل والمتمم بالقانون 05/04. الجريدة الرسمية عدد 51.
02. القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الملاك الوطنية. الجريدة الرسمية عدد 52 بتاريخ 1990/12/02. المعدل والمتمم بالقانون 14/08.
03. القانون 25/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية ، عدد 52 بتاريخ 1990/12/02.
04. القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية. ج ر عدد 37 بتاريخ 2011/07/03
05. القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 يتعلق بالولاية. ج ر عدد 12 بتاريخ 2011/07/03
06. قانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ج ر عدد 21 بتاريخ 2012/04/23.
07. loi N°62/157, du 31 décembre 1962, tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur du 31 décembre 1962, j.o N°2, 1963.

الأوامر

1. الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 الجريدة الرسمية عدد 31 الصادرة بتاريخ 2007/05/13 .
2. الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية ، عدد 19. بتاريخ 1974/03/05.

3. الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية، العدد 38، بتاريخ 13/05/1975.

المراسيم

1. المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07. بتاريخ 12/02/2015.

2. المرسوم التنفيذي 171/91 المعدل و المتمم المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26. بتاريخ 22/10/1991.

3. المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26. بتاريخ 22/10/1991. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر عدد 62 الصادرة بتاريخ 11/09/2005.

4. المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20/12/1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84. بتاريخ 21/12/1997.

5. المرسوم 304/82، المؤرخ في 09/10/1982، المحدد لكفايات تطبيق القانون 02/82، ج ر عدد 41 بتاريخ 12/10/1982.

6. المرسوم رقم 211/85، المؤرخ في 13/08/1985، المحدد لكفايات تسليم رخص البناء ورخص التجزئة للأراضي المخصصة للبناء. ج ر، عدد 34 بتاريخ 14/08/1985.

7. المرسوم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعليا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها. ج ر عدد 34، بتاريخ 14/08/1985.

8. المرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 28/03/2012 المتمم للمرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 19. بتاريخ 01/04/2012.

09. المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 318/05 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها. الجريدة الرسمية عدد 26 بتاريخ 22/10/1991.
10. مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة، رخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 مؤرخ في 22/10/1991 (ملغى). المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 08/01/2006 ج ر عدد 01 الصادرة بتاريخ 06/01/2006.
11. قرار وزاري مشترك بتاريخ 25/07/2015 بين وزارتي الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المكلفة بالعمران حول إنشاء لجان الطعن على مستوى الولاية والوزارة، ج ر، عدد 51. بتاريخ 27/09/2015.

ثانيا : المراجع

قائمة الكتب

01. إفلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري، ط2، دار هومة الجزائر 2015.
02. الحكيم سعيد ، الرقابة على أعمال الإدارة في الشريعة الإسلامية والنظم الوضعية، دار الفكر العربي، ط2 1987 ، القاهرة، مصر.
03. بعلي محمد الصغير ، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، 2005.
04. حمدي باشا عمر ، منازعات التعمير، دار هومة، الجزائر ، 2018 .
05. ديرم عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011
06. سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول، منشورات كليك الجزائر، ط1، 2013 .
07. سايس جمال ، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، منشورات كليك الجزائر، ط1، 2014.

08. عزري الزين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها،دار الفجر للنشر و التوزيع القاهرة،2005.

09. لباد ناصر ،الوجيز في القانون الإداري،الطبعة الأولى،الجزائر 2006.

10. محيو أحمد ، المنازعات الإدارية،ط5 ،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،2003.

11. مرجان أحمد ،تراخيص وأعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء،دار النهضة العربية ، القاهرة 2000.

المذكرات و الرسائل الجامعية

01. الذهبي خدوجة ، بطاري سميرة ،اختصاص القضاء الإداري في مجال التهيئة والتعمير،مذكرة ماستر،قانون عقاري،جامعة العقيد أحمد دراية،أدرار،2013،2014، ص 47.

02. بن عزة الصادق ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير علوم قانونية وإدارية،تخصص قانون إداري،جامعة الحاج لخضر باتنة 2011/2012.

03. بومحدا ف أميمة ،الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران(دراسة تطبيقية في الجزائر) ،مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماستر تخصص قانون إداري،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي التبسي تبسة،2015/2016.

04. حجوج كلثوم ،الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري،أطروحة دكتوراه علوم قانونية،تخصص قانون عقاري،جامعة مولود معمري تيزي وزو،نوقشت بتاريخ 2018/12/18.

05. رمزي عز الدين ،يوسف قيراطي ،آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري،مذكرة ماستر في العلوم القانونية،تخصص منازعات إدارية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة،2016/2017.

06. سنوسي رقيقة ،آليات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق،دراسة حالة مدينة باتنة،مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية،تخصص المدينة والمجتمع،جامعة الحاج لخضر باتنة،2010/2011.

07. شعلان إيمان ،دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،مذكرة ماستر في الحقوق،تخصص إدارة الجماعات المحلية،جامعة مولاي الطاهر سعيدة،2016/2017.
08. عربي باي يزيد ،إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة التعمير الجزائري،أطروحة دكتوراه في الحقوق،تخصص قانون عقاري،جامعة الحاج لخضر باتنة،2014/2015.
09. قارة تركي إلهام ،آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة أوبكر بالقايد،تلمسان، 2012/2013 .
10. مجاجي منصور ،النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري،رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي،كلية الحقوق،جامعة سعد دحلب ،البليدة،2001.
11. محمد الأمين كمال ،الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة أوبكر بالقايد تلمسان،2015/2016 .

المقالات :

01. بلول فهيمة ،الشباك الوحيد كآلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة سداسية محكمة،جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية المجلد17،العدد 01/2018 .
02. جلاب عبد القادر ، تدخل المجتمع المدني في المجال العمراني وتحقيق مبدأ الديمقراطية التشاركية، مقال بمجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تصدرها جامعة ابن خلدون، تيارت-الجزائر، العدد الثاني، 2017.
03. عبايدية سارة ،شهادة التقسيم كآلية رقابة على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 ،مجلة تشريعات البناء،مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني،جامعة بن خلدون تيارت،الجزائر،العدد الثالث سبتمبر 2017.
04. عوايد شهرزاد: البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء .

05. قصوري فهمية وريمان حسينة, فعالية نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري في مجلة التعمير والبناء, جامعة ابن خلدون تيارت المجلد الأول، العدد الأول مارس 2017.

06. لعويجي عبد الله ، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري ، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، مجلة دولية دورية ،جامعة عباس لغرور خنشلة، عدد 2018/10.

المحاضرات:

01. مؤذن مأمون ،محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، أقيمت على طلبة السنة أولى ماستر تخصص الدولة والمؤسسات،جامعة طاهري محمد بشار، 2018/2019 .

المقابلات:

01. مقابلة مع رئيس مصلحة التعمير و البناء ببلدية جامعہ ولاية الوادي، بتاريخ 2020/08/19

المراجع باللغة الأجنبية

-01 -louis, Jacqui gnon , le droit d'urbanisme , édition eyrottes , Paris ,sixième édition, 1978.

المراجع الالكترونية:

01. فيضان باب الواد 2001 ، زلزال بومرداس 2003.موقع وكالة الأنباء الجزائرية التالي: [Http://WWW.aps.dz/ar/economie/56918-2003](http://WWW.aps.dz/ar/economie/56918-2003).

02.بحث في الجذور ،هل كان سبب العشرية السوداء في الجزائر اقتصاديا أم سياسيا،على الرابط:

<https://www.sasapost.com/real-causes-of-black-decade-in-algeria/>

الفهرس

08	مقدمة
	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير
15	المبحث الأول : مفهوم الشباك الوحيد وعلاقته بأدوات التعمير.
15	المطلب الأول : مفهوم الشباك الوحيد ،تشكيلته.
16	الفرع الأول : تعريف الشباك الوحيد.
17	الفرع الثاني : تشكيلة الشباك الوحيد.
19	المطلب الثاني : علاقة الشباك الوحيد بأدوات التعمير.
20	الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. (PDAU)
25	الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي (POS).
29	الفرع الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
32	المبحث الثاني: واقع التهيئة والتعمير قبل وبعد إنشاء الشباك الوحيد نظريا وعمليا.
32	المطلب الأول: واقع التهيئة والتعمير قبل وبعد إنشاء الشباك الوحيد نظريا.
33	الفرع الأول : واقع التهيئة والتعمير قبل استحداث الشباك الوحيد. واقع التهيئة والتعمير قبل استحداث الشباك الوحيد.
39	الفرع الثاني: واقع التهيئة والتعمير بعد استحداث الشباك الوحيد.
43	المطلب الثاني: الواقع العملي للشباك الوحيد (بلدية جامعه نموذجاً).
43	الفرع الأول : تقديم بلدية جامعة.
45	الفرع الثاني : نشاط الشباك الوحيد لبلدية جامعة.
	الفصل الثاني: نطاق عمل الشباك الوحيد والمنازعات المترتبة عنه في مجال التهيئة والتعمير
48	المبحث الأول : نطاق عمل الشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير.
49	المطلب الأول : اختصاص الشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير.

الفرع الأول: رخصة التجزئة ورخصة البناء .	49
الفرع الثاني : رخصة الهدم وشهادة التقسيم.	56
المطلب الثاني : مزايا الشباك الوحيد في مجال التهيئة والتعمير.	63
الفرع الأول : مزايا الشباك الوحيد بالنسبة للإدارة.	63
الفرع الثاني : مزايا الشباك الوحيد بالنسبة للإفراد.	64
المبحث الثاني : منازعات التعمير المتعلقة بعمل الشباك الوحيد.	65
المطلب الأول : الحالات التي من خلالها تنشأ المنازعة.	66
الفرع الأول : حالة رفض منح الرخص والشهادات.	66
الفرع الثاني : حالة انتهاء المدد المقررة لمنح الرخص والشهادات (السكوت).	68
المطلب الثاني : تسوية المنازعات المتعلقة بعمل الشباك الوحيد.	69
الفرع الأول : تسوية المنازعات بالطرق الإدارية.	69
الفرع الثاني : تسوية المنازعات بالطرق القضائية.	72
الخاتمة	79
الملاحق	83
قائمة المصادر والمراجع	93
الفهرس	100
الملخص	102

ملخص :

إن تنظيم المجال العمراني من حيث التخطيط و التنفيذ المحكم لقواعد قانون التهيئة و التعمير و تفعيل آليات الرقابة الإدارية من أجل ضبط النشاط العمراني و الحفاظ على النظام العام العمراني وكذا تفعيل دور رقابة القضاء العادي و الإداري لردع المخالفات و الانتهاكات التي يمارسها الأفراد متجاوزين حدود حرياتهم في ممارسات سلطاتهم المشروعة على حق الملكية وكذلك تفعيل دوره في مراقبة أداء السلطات على مختلف المستويات ومدى التزامها بالقانون لخلق موازنة بين المصلحة و الحرية الفردية والمصلحة العامة و حماية النظام العام العمراني كان هذا على مدار الحقب التاريخية للجزائر ترجمتها الترسنة القانونية للمراحل المتعاقبة والتي كانت تعكس التوجهات الإيديولوجية للنظام السياسي ونظرته لمجال التهيئة والتعمير وصولاً إلى ما جاء به المرسوم التنفيذي 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها واستحداث الشباك الوحيد كآلية أو إطار قانوني يمكن الإدارة من بسط الرقابة على مجال التهيئة والتعمير وتأمين العقار كآلية تمويل اقتصادية و اجتماعية وثقافية لما للبناء والهندسة المعمارية من أبعاد تعكس ثقافة و هوية المجتمع .

الكلمات المفتاحية:

عقود التعمير .

التهيئة و التعمير

حق الملكية

الشباك الوحيد.

Résumé :

La régulation de l'espace urbain en termes de stricte planification et d'application des règles de la loi sur la reconstruction et le développement et l'activation de mécanismes de contrôle administratif pour contrôler l'activité urbaine et maintenir l'ordre public et urbain, ainsi que le rôle du contrôle judiciaire ordinaire et administratif pour dissuader les violations par des individus au-delà de leur liberté L'exercice de leurs pouvoirs légitimes sur les droits de propriété et l'activation de leur rôle dans le suivi de la performance des autorités à différents niveaux et leur adhésion à la loi pour créer un équilibre entre les intérêts individuels et la liberté et l'intérêt public et pour protéger l'ordre public urbain a été tout au long de la période historique de l'Algérie traduite par l'arsenal juridique des étapes successives qui les reflétaient Orientation idéologique du système politique et vision du champ de préparation et de reconstruction, conformément au décret exécutif no 15/19, qui définit la préparation et la livraison des contrats de reconstruction et le développement de le guichet unique comme un mécanisme ou un cadre juridique qui permet à l'administration d'étendre le contrôle sur la zone de préparation et de reconstruction et d'évaluer la propriété comme un économique, mécanisme social et financier Les dimensions culturelles de l'architecture et de la construction reflètent la culture et l'identité de la société.

Mots clé

Actes d urbanisme.– aménagement urbain.

guichet unique. droit de propriété

Summar:

The regulation of the urban area in terms of the strict planning and implementation of the rules of the Law on Reconstruction and Development and the activation of administrative control mechanisms to control urban activity and to maintain the public and urban order, as well as the role of ordinary and administrative judicial control to deter violations by individuals beyond their freedom The exercise of their legitimate powers over property rights and the activation of their role in monitoring the performance of the authorities at various levels and their adherence to the law to create a balance between individual interests and freedom and the public interest and to protect the urban public order was throughout the historical period of Algeria's history translated by the legal arsenal of successive stages that reflected them The political system's ideological orientation and vision of the field of preparation and reconstruction, as set out in Executive Decree No. 15/19, which defines the preparation and delivery of reconstruction contracts and the development of the single window as a mechanism or legal framework that enables the administration to extend control over the area of preparation and reconstruction and to evaluate the property as an economic, social and financial mechanism Cultural dimensions of architecture and construction reflect the culture and identity of society.

Keywords:

Construction contracts.- urbanization.- single window

Property rights