



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



آليات الرقابة في قانون التهيئة والتعمير

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في الحقوق - تخصص: قانون عقاري

المشرف:
محمد نعرورة

الطالبة:
شريفة قيدوس

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
آمنة سلطاني	أستاذ محاضر	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
محمد نعرورة	أستاذ مساعد أ	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
ريم سكفالي	أستاذ مساعد أ	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	عضوا

الموسم الجامعي : 1435/1436هـ - 2014/2015م



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



آليات الرقابة في قانون التهيئة والتعمير

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في الحقوق - تخصص: قانون عقاري

المشرف:

محمد نعرورة

الطالبة:

شريفة قيدوس

الموسم الجامعي : 1435/1436هـ - 2014م/2015م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿...بِقُدْرَةِ اللَّهِ إِذَا ذُكِرَ الْإِنْسُ بِذِئَابِ طَأْفُرٍ لَمْ يَقُولْ لَهَا لِي أَيْ ذَا
إِذَا رَأَى كَهَّ اللَّهُ لِي لِلَّهِ بَيْنَ قَتَبَيْنِ ۚ فَرَأَى ذَوَاتَهَا إِذْ هِيَ الْإِ
طَاقَةُ إِذْ وَهَمَتْ فَمِنْهَا فَفُورُ الرِّزْقِ ۚ ذَا الْمَعْرِو لَازِ ۚ
فَإِنْ ذُرِّيَّةً لِي الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ﴾

صدق الله العظيم.

(سورة البقرة) الآية 286

شكر و عرفان

يَأْنُ أَشْكُرُ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ
صَالِحًا تَرْضَاهُ

الآية 15 من سورة الأحقاف

لابد لي وأنا أخطو خطواتي الأخيرة في الحياة الجامعية
وقبل أن أمضي أتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة
إلى الأستاذ الفاضل
الذي قدم لي العون ومد لي يد المساعدة وزودني بالمعلومات اللازمة
محمد نعر و مرّة

وكذلك أشكر كل من ساعدني على إتمام هذا البحث
وكان عوناً لي في نخشي هذا.

شريفة

مقدمة

مقدمة :

يعد العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور، والتي أدت إلى اهتمام كل الدول بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة لتهيئة شاملة للمدن أخذا بعين الاعتبار مظاهرها السياسية والاجتماعية والاقتصادية والإدارية، فالعمران يبقى مستمرا ما بقي الإنسان يعمر هاته الأرض، حيث يعتبر المرآة العاكسة للدولة وبه يقاس ويبين مدى تطورهما ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع ضوابط مقاييس قانونية تستجيب لها البناءات المتطورة، حيث ومتى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطور، فجاءت الجزائر بترسانة كبيرة من القوانين لتنظيم حركة العمران ومن أجل النهوض أكثر بالبلاد في مجال البناء والتعمير، إلا أن الوضع يكاد يزداد سوءا، وما يدل على ذلك هو أن كل سياسات التعمير التي حاولت من خلالها الدولة إيجاد حلول وضبط قواعد البناء وإيجاد طرق وآليات كفيلة بتسيير الحركة العمرانية بآنت بالفشل، ولا زالت هذه الظاهرة العمرانية في الوقت الحالي تعاني من قلة التنظيم وصعوبة التحكم بها .

والجزائر كغيرها من الدول ومنذ الاستقلال سارعت هي الأخرى لإيجاد الآليات الأمثل من أجل التطبيق الصحيح والسليم لقوانين البناء والتعمير، حيث أصدرت العديد من النصوص القانونية بتنظيم حركة العمران وإعطاءه صورة جمالية ترقى إلى مستوى الدول المتطورة كألمانيا وفرنسا، وهذا بعدما كانت القوانين الجزائرية تابعة للقانون الفرنسي وخاصة قانون التهيئة والتعمير واستمر الوضع على حاله حتى بعد الاستقلال لغياب سياسة عمرانية جادة تخص دولة الجزائر المستقلة حديثا .

وبهدف إيجاد تنظيم قانوني صحيح يسير الحركة العمرانية في الجزائر ولكون قانون التعمير قانونا حديثا، أصدرت الدولة العديد من النصوص المتعلقة بالتهيئة والتعمير من بينها القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، حيث يعتبر هذا القانون الإطار المرجعي للسياسة العقارية في بلادنا، ثم جاء بعده القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، وآخر قانون كان القانون

رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها حيث كان صدور هذا القانون بسبب زلزال 21 ماي 2003 ببومرداس والذي خلف خسائر مادية وبشرية كبيرة، حيث كشفت هذه الكارثة حجم النقائص الفادحة في مجال البناء والتعمير ومنه أدرجت تعديلات على هذا القانون حيث نظمت الحركة العمرانية من خلال جملة من الآليات الرقابية التي تمكن الدولة من التدخل السريع وبطريقة صارمة لتطبيق القانون .

وفي ذات السياق فقد حرصت الجزائر على فرض قيود كثيرة على مستعملي البناء والتعمير، بحيث أن أي بناء في محيط عمراني يجب أن يضبط بمقاييس تقنية ووفقا للدراسات الجيوتقنية، وأي توسيع في التجمعات السكانية في مدينة ما أو إنشاء مدن جديدة يستوجب وضع مخططات تقنية تكون الجهات الإدارية المختصة ساهرة عليها والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي على المستوى المحلي، لتأتي بعد ذلك عملية البناء من خلال التراخيص الإدارية والشهادات العمرانية الممنوحة كقرارات إدارية من قبل الإدارة المختصة، وكله بهدف وضع العمران في إطاره الصحيح وإقامة مخطط عمراني في إطار التنمية المستدامة، ومن أجل مكافحة كل ما يعيق هذا المجال كالبناء الفوضوي والعشوائي والذي هو في تزايد مستمر وبصورة رهيبية .

ومن هنا جاءت أهمية الموضوع في ضرورة وإلزامية تنظيم عملية البناء والتعمير وتشبيد التجمعات السكانية بصورة منظمة، وأيضا في القضاء على البناء الفوضوي والعشوائي للمباني والذي قد أفسد وشوه صورة المدن والأحياء، بحيث تتخلى الإدارة في غالب الأحيان عن إصدار هاته المخططات العمرانية وكذا الرخص والشهادات العمرانية .

وما زاد من أهمية الموضوع هو وجوب التعرف أكثر على هاته الرخص والشهادات الممنوحة للأفراد في إطار ممارستهم لأعمال البناء، وكذا دور هاته الآليات في الرقابة على حركة النشاط العمراني والتي لا يدركها غالبية الأفراد خاصة مجتمعنا .

و من الأهداف التي جعلتنا نعالج هذا الموضوع ما يلي :

- التعرف أكثر على دور الآليات الممنوحة من قبل الإدارة للرقابة في مجال البناء والتعمير.

- إبراز مدى نجاعة وفاعلية هاته الآليات في تنظيم حركة النشاط العمراني .

- الوقوف أكثر على الكم الهائل من النصوص القانونية الصادرة بصدد قانون العمران والقيام بدراساتها وتحليلها .

- التعرف على الإجراءات الصحيحة للبناء القانوني من خلال الرخص والشهادات العمرانية ودورهما في تنمية البلاد .

أما عن دوافع اختيارنا للموضوع فهي دوافع ذاتية وأخرى موضوعية وهي :

- التخصص العلمي حيث للموضوع صلة مباشرة بالقانون العقاري .

- الانتشار الواسع لظاهرة البناء الفوضوي في كل ولايات الوطن وخاصة في السنوات الأخيرة وما ينتج عن هاته الظاهرة من آثار سلبية.

- انتشار ظاهرة البناء بدون رخصة واستعمال مواد البناء المغشوشة وغير المطابقة للمواصفات الدولية .

- الانتشار الرهيب لظاهرة الاستيلاء غير الشرعي للأراضي حيث يكفي للأفراد أن يضعوا علامات خاصة على الأرض ليحتجوا بها على الدولة ومن ثما استغلالها بالبناء أو الفلاحة .

- كون الموضوع حديث في الجزائر ولم يلقى اهتماما واسعا لدى الباحثين .

ومن هنا تتكون لنا إشكالية البحث الرئيسية والمتمثلة في : " إلى أي مدى أسهمت الآليات القانونية والإدارية الممنوحة للإدارة في الرقابة في مجال التهيئة والتعمير في الجزائر؟ "

وللإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا منهجين اثنين وهما: المنهج الوصفي من خلال معالجة ووصف قواعد التهيئة والتعمير وكذا وصف دور هاته الآليات، والمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المعتمدة في البحث .

أما عن الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذه الدراسة هو قلة البحوث والدراسات التي تناولت مثل هذه المواضيع وذلك يعود إلى حداثة قانون التعمير في الجزائر .

وقد تناولنا هذا الموضوع وفق خطة مقسمة إلى فصلين اثنين، حيث جاء الفصل الأول تحت عنوان الرقابة باستعمال مخططات التهيئة والتعمير، تضمن مبحثين، المبحث الأول خصصناه للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكيفية إعداده والمصادقة عليه، والمبحث الثاني خصصناه لمخطط شغل الأراضي وكذا إعداده والمصادقة عليه .

أما الفصل الثاني بعنوان الرقابة باستعمال الرخص الإدارية والشهادات العمرانية وقسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان الرقابة عن طريق الرخص الإدارية المتمثلة في رخص البناء والتجزئة والهدم، أما المبحث الثاني المعنون بالرقابة عن طريق الشهادات العمرانية المتمثلة في شهادة التعمير والتقسيم والمطابقة .

لنتوصل في الأخير إلى خاتمة عامة للموضوع والتي تضمنت مجموعة من النتائج والاقتراحات .

الفصل الأول :

الرقابة باستعمال مخططات التهيئة والتعمير

الفصل الأول :

الرقابة باستعمال مخططات التهيئة والتعمير .

إن الجزائر تزخر برقعة جغرافية شاسعة، وكان لزوما عليها إصدار قواعد قانونية صارمة لأجل التقيد بمختلف المبادئ التي على أساسها يتم إقامة محيط عمراني متناسق ويتمشى مع المواصفات الدولية البناء .

وبصدور القانون رقم : 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم : 05/04 ظهرت أدوات التهيئة والتعمير الذي استبدل المخطط العمراني الموجه، حيث تناول المشرع هذه الأدوات في الفصل الثالث من القانون رقم : 29/90 وقد خصص لها أربعة أقسام للتفصيل فيها بالإضافة إلى المراسيم التنفيذية التي تلت هذا القانون والتي توسعت في التفصيل في أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مخططين هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، فهما يرسمان ويحددان آفاق توسع التجمع الحضري وعلاقاته الوسيطة مستقبلا بجزء من الكل على المستوى الإقليمي وكخلفية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني .

ومن أجل دراسة الموضوع أكثر سنتطرق في هذا الفصل إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في (المبحث الأول) ومخطط شغل الأراضي في (المبحث الثاني) .

المبحث الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

لقد نظم القانون رقم : 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القسم الثاني في الفصل الثالث منه في المواد من 16 إلى 30، حتى يتمكن من معرفة مختلف القواعد المنظمة له، وعليه لا بد من التطرق في البداية إلى مفهومه (المطلب الأول) وإلى إجراءات إعداده والتحضير له (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

لتحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب تحديد المقصود منه (الفرع الأول)، وتحديد موضوعه (الفرع الثاني) ثم بيان محتواه (الفرع الثاني) وأخيرا بيان أهدافه (الفرع الرابع) .

الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

عرفته المادة 16 من القانون رقم : 29/90 والنصوص التطبيقية له ، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم : 177¹/91 المعدل والمتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05²، ولقد جاء في المادة 16 من القانون السالف الذكر ما يلي :

"المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"³. وقد نظمه أيضا المرسوم التنفيذي رقم : 177/91 المعدل والمتمم الذي يحدد إجراءات إعداده ومحتواه والمصادقة عليه، إذ أضاف دور جديد أنيط لأدوات التعمير يتمثل في تحديد

¹ - انظر المرسوم التنفيذي رقم 91 / 177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج- ر ، سنة 1991 ، العدد 26، المعدل والمتمم .

² - انظر المرسوم التنفيذي رقم 317 /05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91 /177 ، ج-ر ، سنة 2005 ، العدد 62 .

³ - انظر المادة 16 من القانون رقم 29/90 مؤرخ في 01/12/1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج-ر عدد 52 صادر في 02/12/1990 ، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 ، ج-ر عدد 51 ، صادر في 2004 .

المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية كالألزال والفيضانات مع تحديد شروط التهيئة والبناء بها وخصوصا في المناطق الشمالية للبلاد، وتتوقف مدى نجاعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران على مدى سلامة مراحل إعدادها ومدى الالتزام بالإجراءات الواردة بشأنه.¹

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يترجم إرادة المشرع من الناحية الشكلية والمادية في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسيرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن وهو من ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية، وكما يحمل كل هذه الأهمية أوجب المشرع لزوما أن تغطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.²

نستخلص من خلال ما سبق أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتكون من شقين الأول قانوني وآخر تقني .

أولا : الشق القانوني .

إن مصطلح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتراكم فيه عدة مفاهيم ذات مغزى قانوني وهذه المفاهيم هي على النحو التالي:³

1- مخطط أو تخطيط : ويقصد به ذلك المسار الذي يحدد من خلال الفضاء أو النشاط العمراني موضوع تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير وهو تعبير عن إرادة للتنظيم والتوجيه للنشاط العمراني ؛

¹ - كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2012/2011 ، ص 38 .

² - عبدالله لويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2012/2011، ص 12 .

³ - حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، السنة الجامعية 2012 / 2011 ، ص 15 .

2- الموجه أو التوجيه : الذي يعني ميزة الخطة التي تعكس على المستوى الهرمي للخطة إلى الأدوات الأخرى للتعمير وهذا ما قصده المشرع الجزائري في نص المادة 16 من القانون رقم : 29/90 ؛

3- التهيئة : ويقصد بها تنمية منسجمة لمجموع الأقاليم المغطاة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ونقاط القوى لكل فضاء .¹

ثانيا : الشق التقني :

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تنظيم قانوني تحدد بموجبه القواعد المطبقة لكل منطقة يتضمنها في القطاعات القابلة للتعمير على الأمد القريب ، وهو يتكون من مجموعة المخططات والوثائق البيانية والتقارير التقنية .²

الفرع الثاني : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم : 177/91 المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي رقم : 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، على محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يتكون من :

أولا : تقرير توجيهي يقدم فيه ما يلي :

أ- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني ؛

ب- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية .³

1 - حسينة غواس ، مرجع سابق ، ص 15 .

2 - انظر المادة 17 من القانون 29/90 : يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية .

3 - صافية إقولي أولاد رابح ، قانون العمران الجزائري ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص

ثانيا : تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات وهذا التقنين يبين :¹

أ - التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة، لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم : 02/02² المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ؛

ب- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي ؛

ت- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها ؛

ث- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها ؛

ح- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها، كما يحدد شروط البناء في الفصل الرابع من القانون رقم : 29/90 سالف الذكر؛

ج- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لا سيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات والفيضانات ؛

خ- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة ؛

د- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل ؛

ذ- الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل .

¹ - القطاعات المحددة في المواد 20 و21 و23 من القانون رقم 29/90 .

² - القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه ، ج-ر ، عدد 10 صادر في 2002 .

ثالثا : وثائق بيانية تشتمل على المخططات الآتية :

أ - مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة¹.

ب- مخطط التهيئة يبين الحدود الآتية :

- القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير². وهي على النحو التالي :

1/-القطاعات المعمرة :

تشمل هذه القطاعات المعمرة كل الأراضي وان كانت غير مجهزة بجميع التهيآت التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومساحات التجهيزات، والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات والقطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات، ويدخل ضمنها أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها³.

2/- القطاعات المبرمجة للتعمير :

تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴.

3/- قطاعات التعمير المستقبلية :

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة، حسب الأجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين قواعد وشروط التوسع العمراني لكل سنة.

1 - صافية إقلولي أولد رايح ، مرجع سابق ، ص 66 ، 67 .

2 - انظر المادة 19 من القانون 29/90 .

3 - نورة منصورى ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 ، ص 24 .

4 - انظر المادة 21 من القانون رقم 29/90 .

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه .

تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم .

غير أنه يرفع ارتفاق عدم البناء في هذه المناطق بترخيص في الحالات الآتية :

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي ؛

- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وانجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية¹؛

- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد اخذ رأي المجلس الشعبي البلدي .

4/- القطاعات غير القابلة للتعمير :

هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات،² مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية، والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها.³

- بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة ؛

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .

¹ - انظر المادة 22 من القانون رقم 29/90 .

² - انظر المادة 23 من نفس القانون .

³ - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003، ص 182.

- ج- مخطط اتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .
- ت- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال مياه الشرب والتطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية .
- ث- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل¹ .
- تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة .
- تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبق للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها .
- تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط، ويعتبر هذا الجزء الأخير تقنيا من حيث كونه يحتوي على مخططات بيانية تكشف الجانب التقني لهذا المخطط² .

الفرع الثالث : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

إن من أهم أهداف هذا المخطط يمكن إيجازها فيما يلي :

- دراسة تحليلية للوضع العام التنموي والاقتصادي والديمقراطي للجهة المعنية، وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توقعية مستقبلية ؛
- دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل؛
- تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسع النسيج العمراني وكفاءات الهيكلية العمرانية ؛

¹ - انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 317/05 .

² - حسينة غواس ، مرجع سابق ، ص 19 .

- تحديد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها وترقيتها ؛
 - تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية أو الطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها ؛
 - التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا ؛
 - التنظيم الشامل لشبكة نقل مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته ؛
 - التنظيم الشامل لشبكة صرف المياه القذرة حاضرا ومستقبلا¹؛
 - يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط، وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى غير قابلة للتعمير ؛
 - تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة، كما يحافظ على سلامة البيئة ؛
 - تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية؛
 - يحدد توقعات التعمير وقواعده ؛
 - الحفاظ على النشاطات الفلاحية .
- نلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها².

¹ - صافية إقلولي اولد رابح ، مرجع سابق ، ص 69 .

² - حسينة غواس ، مرجع سابق ، ص 16 .

المطلب الثاني : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

تشرط التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعمير لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، إتباع قواعد وإجراءات معينة، ومراحل لا يمكن تجاوزها، تتلخص في كفاءات إعداد وتحضير المخطط (الفرع الأول)، ثم إجراءات عرضه للاستقصاء العمومي (الفرع الثاني) وإجراءات المصادقة عليه (الفرع الثالث)، فهذه الإجراءات واجبة الإلتباع لإعداد المخطط، تضمنها المرسوم التنفيذي رقم : 177/91 الذي حدد إجراءات إعداده والمصادقة عليه¹، حيث تنزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليهما من طرف المجلس الشعبي البلدي²، وعليه على كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ، ويتم إعداد المخطط بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية³.

وينجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 عبر ثلاث مراحل أساسية تتمثل في الآتي:

الفرع الأول : مرحلة التحضير والإعداد .

حسب نص المادة 12 من القانون رقم : 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير محيط كل بلدية، كما يمكن أن يشمل عدة بلديات إن كانت تجمعها مصالح اقتصادية واجتماعية مشتركة بشرط أن تكون هذه البلديات متجاورة.

¹ - انظر المواد من 2 إلى 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

² - قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بقانون البلدية ، الجريدة الرسمية ، عدد 15 سنة 1990، ص 18 .

³ - بلخير حلومي ، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة ، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، السنة الجامعية 2012/2013 ، ص 20 .

كما أشارت المادة أيضا على أنه يتم تحديد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمقررات الوالي أو باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية¹.

فمن خلال ما ورد في نص المادة يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة أو عدة بلديات².

وبناء على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة وتتضمن مايلي :

*- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود ؛

*- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³؛

- * القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية حيث يتكفل المخطط التوجيهي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴.

وبعد صدور المداولة، يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية المعنية⁵.

كما يتم توقيع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين، ويتكفل رئيس المجلس البلدي بتنفيذها وإعلانها بقرار صدورها، إلا أنه إذا كانت هذه المداولة تنصب

1 - الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية ، فرع قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2012/2011 ص 50 .

2 - صافية اقلولي اولد رايح ، مرجع سابق ، ص 71 .

3 - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 11 .

4 - انظر المادة 13 من القانون 29/90 .

5 - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية فيكون صدور قرار هذه المداولة من الوالي المختص إقليميا ، أما إذا كان يخص هذا المخطط عدة بلديات "بلديتين أو أكثر" تنتمي إلى ولايات مختلفة، فصدور قرار هذه المداولة يكون من اختصاص الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات الإقليمية وهذا ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم : 177/91.¹

كما يمكن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذه الحالة تكون عندما يشمل المخطط بلديتين أو أكثر، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم : 177/91، لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون منفاذة إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية.²

ولكي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الإطلاع على مقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرف الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار .

ولقد أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة الوجدية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير والفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل و الأشغال العمومية، المباني، المواقع الأثرية والطبيعية البريد والمواصلات وكل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه خلال أجل 15 يوما ابتداء من استلام الرسالة للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أم لا³ وفي حالة الإيجاب فهم ملزمون بتعيين ممثليهم في ذلك، ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انتهاء هذه المهلة بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

1 - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

2 - صافية اقلولي اولد رايح ، مرجع سابق ، ص ص 72 . 73 .

3 - فاروق خثيري ولبنى حاج اعمر ، مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة ، السنة الجامعية 2013/1012 ، ص 12 .

ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية وتبليغه لمختلف المصالح الراغبة في المشاركة وإبداء رأيها حول المخطط التوجيهي¹.

كما نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم : 177/91 على وجوب تبليغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية، الجمعيات، المصالح المعنية التابعة للدولة بمقتضى المادة 08 من المرسوم المذكور سالفاً، وتمهل مدة (60) يوماً لإبداء آرائها وملاحظتها و إذا لم تجب خلال هذه المهلة المنصوص عليها أعلاه عد رأيها موافقاً².

الفرع الثاني : مرحلة الاستقصاء العمومي .

بعد انتهاء المدة المذكورة سالفاً، يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوماً ويصدر رئيس البلدية المعنية أو رؤساء البلديات المعنية قراراً بهذا الصدد وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 أن يتضمن هذا القرار مايلي³ :

*- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها ؛

*- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها ؛

*- يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي⁴.

1 - صافية اقلولي اولد رايح ، مرجع سابق ، ص 74 .

2 - الصادق بن عزة ، مرجع سابق ، ص 52 .

3 - صافية اقلولي اولد رايح ، مرجع سابق ، ص 75 .

4 - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

إن هذا التحقيق يجب ألا يمثل مجالا أوليا يعبر فيه المواطن عن إشغالاته وانطباعاته حول المشاريع، والتوسعات العمرانية ومختلف العمليات التي يمكن إنجازها في مجال العمران .

ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا،¹ كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقما وموقعا من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين²، بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانونا (45 يوما) ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون، الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.³

ومهما يكن من أمر فإن هذه الخطوات إنما تدل على اهتمام المشرع بضرورة توسيع نطاق التشاور والحوار حول مستقبل البلديات، ومحاولة استدراج المواطن في المشاركة لحل مشاكله اليومية وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى الجميع.⁴

وبعد كل هذه المراحل المتميزة بالتشاور الواسع لمختلف الفاعلين والمتدخلين في التهيئة والتعمير تأتي مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

1 - انظر المادة 11 من نفس المرسوم .

2 - انظر المادة 12 من نفس المرسوم .

3 - انظر المادة 13 من نفس المرسوم .

4 - عبد الله لعويجي، مرجع سابق ، ص 14 .

الفرع الثالث : مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم : 177/91 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يرسل بعد تعديله مصحوبا بسجل الاستقصاء بمحضر غلق الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق وبعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ استلام الملف .¹

بعد تلقي الرأي يتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا لما نصت عليه المادة 27 من القانون رقم : 29/ 90 على أن : يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية :

*- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة ؛

*- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن ؛

*- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف ساكن فأكثر .²

يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على ما يلي :

أ-مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .

¹ - الصادق بن عزة ، مرجع سابق ، ص 53 .

² - انظر المادة 27 من القانون 29/90 .

ب- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.¹

ج - سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

د- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.²

فضرورة المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير توحى بوجود وصاية على الهيئات المنتخبة في هذا المجال، وعليه فميدان التعمير يخضع لوصاية الهيئات المركزية التي يجب الرجوع إليها في أعمال الهيئات المحلية في مجال التعمير والبناء.³

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي يتم تبليغه ويوضع تحت تصرف الجمهور وفقا لأحكام القانون رقم 29/90 إلى الجهات التالية :

- الوزير المكلف بالتعمير؛
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية ؛
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية ؛
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين؛
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية ؛
- الغرف التجارية ؛
- الغرف الفلاحية .⁴

¹ - انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

² - انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

³ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 26 .

⁴ - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

وبالنسبة لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لا يمكن مراجعته أو تغييره إلا بقرار من الوصايات التي صادقت عليه وبحجج قوية ومقنعة¹، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم : 177/91 التي جاء فيها:

" لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 " ،² حيث جعلت من مسألة مراجعته أو تعديله أمرا ممكنا قصد توسيع رقعة عمران البلدية المعنية وجعلها تسير التطورات الحاصلة على المستوى المحلي والوطني وتحقيقا لمصالح الأفراد والمصلحة العامة على السواء وحتى لا يخرج نطاق التعديل عن هدفه تم حصر أسباب المراجعة والتعديل في حالتين ذكرتهما المادة 28 من القانون رقم : 29/90 كما يلي:

*- إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير والقطاعات المعمرة وقطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير القابلة للتعمير في طريق الإشباع؛³

*- أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها⁴، أو كثرة الأخطاء المعمارية في توجهات مخططات التهيئة والتعمير أو ما شابه ذلك.⁵

ويصادق على مراجعات وتعديلات المخطط التوجيهي في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لأول مرة، فمراجعته لا تتم إلا بشروط معينة وباحترام قاعدة توازي الأشكال .

إن هذا المخطط هو أداة للتقدير على المدى الطويل وبالتالي تصبح عملية مراجعته ضرورية للالتحاق بالتطور الذي قد يفوته في مجال الأنشطة العمرانية .

1 - صافية اقلولي اولد رابح ، المرجع السابق ، ص 78 .

2 - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

3 - انظر المادة 28 من القانون رقم 29/90 .

4 - أنظر المادة 28 من القانون 29/90 .

5 - بشير التجاني ، التحضر والتهيئة العمرانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ، ص 68 .

المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي .

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي جاء بهما القانون رقم : 29/90 والذي يحدد بموجبه حقوق استخدام الأراضي والبناء، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹، وبالتالي فمخطط شغل الأراضي بدوره وسيلة ملزمة لكل بلدية من بلديات الوطن أو جزء منها².

ولقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في قانون التهيئة والتعمير وعلى وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة والتعمير، في المواد من 31 إلى 38 من القانون رقم : 29/90، ويبين المرسوم التنفيذي رقم : 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991³ المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005⁴، ومعدل ومتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 05 أفريل 2012⁵.

وعليه سنتطرق إلى مختلف القواعد المنظمة لمخطط شغل الأراضي بشيء من التفصيل، بداية بمفهومه (المطلب الأول)، ثم نبين الإجراءات اللازمة لإعداده (المطلب الثاني).

المطلب الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي .

سنتناول في هذا المطلب على تعريف مخطط شغل الأراضي (الفرع الأول)، ثم تحديد خصائصه (الفرع الثاني) وبيان محتواه (الفرع الثالث) وأهدافه (الفرع الرابع).

¹ - أنظر المادة 31 من القانون 29/90 .

² - أنظر المادة 34 من القانون 29/90 .

³ - مرسوم تنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 صادر في 01 جوان 1991، المعدل ومتمم .

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 178/91، ج ر عدد 62 صادر بتاريخ 11 سبتمبر 2005 .

⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 166/12، المؤرخ في 05 أفريل 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 178/91، ج ر عدد 21 صادر بتاريخ 11 أفريل 2012 .

الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي .

مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري، مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي، يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي.¹

ولقد عرفته المادة 31 من القانون رقم : 29/90 على انه :

" يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء ."

فهو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.²

هو المتمم المنطقي والضروري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير، يعمل على تقنين استعمالات الأرض وكل المصطلحات التي لا يمكن ترجمتها وفق قواعد قانونية لا توجد في مخطط شغل الأراضي.³

وهو أيضا أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة ، تحدد فيه وبصفة مفصلة ودقيقة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب انجازه على صعيد البلدية من اجل توجيه وتنظيم استعمال الأرض طبقا لأحكام القانون رقم : 29/90 .⁴

الفرع الثاني : خصائص مخطط شغل الأراضي .

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

1 - عيد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 25 .

2 - بشير التجاني ، مرجع سابق ، ص 69 .

3 - عيد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص

4 - فاروق خثيري ولبنى حاج امير ، مرجع سابق ، ص 16 .

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

- مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية¹؛

- مخطط شغل الأراضي مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قابل للاحتجاج به أمام الخير وفق المادة 10 من القانون رقم : 29/90 المعدل والمتمم²؛

- يغطي مخطط شغل الأراضي كل البلدية أو جزءاً منها فقط وهو ما نصت عليه المادة 34 من القانون رقم : 29/90 التي جاء فيها : "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزءاً منها بمخطط شغل الأراضي " ، أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيغطي كل البلدية وهو ما أكدته المادة 24 من القانون رقم : 29/90 التي جاء فيها ما يلي : "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير " .³

الفرع الثالث : محتوى مخطط شغل الأراضي .

تنص المادة 32 من القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم : 05/04 على أنه : " يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية " .

كما تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 على أن مخطط شغل الأراضي يتكون من لائحة تنظيمية، مصحوبة بمجموعة من الوثائق والمستندات المرجعية فهو يحتوي على جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني (مخططات) وهي كالآتي :

¹ - صافية اقلولي اولد رابح ، مرجع سابق ، ص ص 81 . 82 .

² - المادة 10 من القانون رقم 29/90 .

³ - انظر المادة 24 من القانون رقم 29/90 .

أولاً : لائحة التنظيم .

تتضمن لائحة التنظيم ما يلي :

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

ومثل هذه المذكرة إنما تدعم التنسيق والترابط والعمل المنسق بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي حتى لا يقع هناك تناقص أو إختلالات لا من حيث الموضوع ولا من حيث الأهداف وهذا ممكنا جدا طالما أن الهيئة المعدة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي نفسها المعدة لمخطط شغل الأراضي¹.

2 (جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وكذا وجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض ومقياس الأراضي التي يعبر عنها بمعامل شغل الأرض وكذا معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة، مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير².

3 (شروط استخدام الأراضي بالنسبة لكل من :

*- المنافذ والطرق ؛

*- وصول الشبكات إليها ؛

*- خصائص القطع الأرضية ؛

*- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها ؛

*- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة ؛

¹ - عبد الله، لعويجي مرجع سابق، ص 37 .

² - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم .

*- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة ؛

*- ارتفاع المباني ؛

*- المظهر الخارجي ؛

*- موقف السيارات ؛

*- المساحات الفارغة و المغارس .

4 (تحديد مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها والطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية ، وكذلك آجال انجازها ¹ .

ثانيا : الوثائق والمستندات البيانية :

تتكون هذه الوثائق مما يلي :

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

(ب)- مخطط طوبوغرافي (بمقياس 500/1 أو 1000/1) .

(ج)- خريطة بمقياس (1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية .

كما تحدد مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية .

(د)- مخطط الواقع القائم (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة .

¹ - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

(ح)- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يحدد ما يأتي :

* المناطق القانونية المتجانسة ؛

* موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية ؛

* خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله

الجماعات المحلية من جهة ثانية وفق قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ؛

* المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها ؛

(و)- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يتضمن على

الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ منها

مصحوبا بمخطط يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من

القطاعات المحددة في المناطق القانونية المتجانسة.¹

وهذه الوثائق والمستندات عبارة عن تجسيد تقني لما تضمنته لائحة التنظيم من قواعد

وأحكام بمختلف المقاييس فصل فيها المرسوم التنفيذي رقم : 178/91 المعدل والمتمم .

كما أضافت المادة 04 من القانون رقم : 05/04² المؤرخ في 14 أوت 2004

المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدلة للمادة 11 من

القانون رقم : 29/90، وجوب اشتراط خريطة تحدد المناطق والأراضي المعرضة

للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وهذا دور مخطط

شغل الأراضي الذي يرسم ويحدد بدقة هذه الأراضي والمناطق ويقوم بتصنيفها حسب

درجة الخطورة، وكل هذا يدل على أن المشرع في هذا التعديل الأخير لسنة 2004 تظن

إلى خطورة الكوارث الطبيعية والتكنولوجية بعد حدوث زلزال بومرداس سنة 2003.³

¹ - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

² - القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 51 لسنة 2004 .

³ - الصادق بن عزة ، مرجع سابق ، ص 61 .

الفرع الرابع : أهداف مخطط شغل الأراضي .

نصت المادة 31 من القانون رقم : 29/90 على أهداف مخطط شغل الأراضي وتمثل فيما يلي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري ، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي ؛

- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المربع من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالها ؛

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبنىات ؛

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

- يحدد الارتفاقات ؛¹

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها، إلى جانب ضبط طرق المرور وتوزيع الطرقات بمختلف أنواعها ومواصفاتها ؛

- بيان خصائص القطع الأرضية ؛

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها ؛²

- تحديد شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب، والغاز الطبيعي أو الصرف الصحي، وأماكن التخلص من النفايات الخ ؛

¹ - انظر المادة 31 من القانون رقم 29/90 .

² - انظر المادة 31 من القانون رقم 29/90 .

- بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، وموقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة ؛

- كما يحدد المناطق العمرانية (المناطق السكنية، مناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة ، والتخزين والمناطق الطبيعية والغابات، والمساحات الخضراء والأراضي الفلاحية والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه،الخ.¹

أضاف القانون رقم : 05/04 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.² ومن الأهداف أيضا ما يمكن استخلاصها من التنظيم مثل بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها .

يهدف أيضا إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوي في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإرادة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل وكما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي.³

المطلب الثاني : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي .

اعتمد المشرع الجزائري في إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه إجراءات تشبه تلك التي تطرقنا لها في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولقد نصت على ذلك المادة 34 صراحة من القانون رقم : 29/90⁴، فكل بلدية من التراب الوطني أو جزء منها مجبرة على تغطية مجالها بمخطط شغل الأراضي حيث يشترط

1 - بشير التجاني ، مرجع سابق ، ص 69 .

2 - أنظر المادة 04 من القانون رقم 05/04 .

3 - حسينة غواس ، مرجع سابق، ص 28 .

4 - انظر المادة 34 من القانون رقم 29/90 .

المرسوم التنفيذي رقم : 178/91 المعدل والمتمم لإعداده إتباع إجراءات معينة ومراحل أساسية لا يمكن تجاوزها وهي ثلاث مراحل تتمثل في : مرحلة الإعداد والتحضير (الفرع الأول) ومرحلة الاستقصاء العمومي (الفرع الثاني) ومرحلة المصادقة (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : مرحلة الإعداد والتحضير .

يكون إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية وتحت مسؤوليته حيث يجب أن تتضمن هذه المداولة على ما يلي :¹

*- تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به ؛

*- بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي .

فمن خلال ما سبق نجد أن المشرع الجزائري قد وسع من دائرة التشاور في إعداد مخطط شغل الأراضي، وبالتالي نجده قد سار على نفس نهج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تبينه لقواعد التشاور والتحاور وهذا بإسناده إلى نظام المداولات داخل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية باعتبار أنها هيئات انتخابية تمثيلية تعبر عن إرادة الشعب .²

وبعدها تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية³ ، وبالنسبة لترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم : 29/90، استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على

¹ - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

² - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 63 .

³ - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي، والمدولة المتعلقة به حسب الحالة :

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة .

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة .¹

كما يمكن إعداد مخطط شغل الأراضي من قبل مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات ، وهذه الحالة تكون عندما يشمل مخطط شغل الأراضي بلديتين أو أكثر فيقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم : 08/90 المؤرخ في 07 افريل 1990 والمتعلق بالبلدية .²

حيث يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات بإعداد مخطط شغل الأراضي وذلك فيما يخص متابعة الدراسات، وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض، غير أن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون منفة إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .³

وفي إطار إعداد مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا، وله مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن

¹ - انظر المادة 04 من نفس المرسوم .

² - انظر المادة 05 من نفس المرسوم .

³ - انظر المادة 06 من نفس المرسوم .

يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي وهذا ما نصت عليه المادة 07 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم : 178/91 المعدل والمتمم¹.

وعند انتهاء المهلة (15 يوما)، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي، إلا أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم : 178/91 المعدل والمتمم تلزم أن تستشار وجوبا :

أ (الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية :

-التعمير ؛

- الفلاحة ؛

- التنظيم الاقتصادي ؛

- الري ؛

- النقل ؛

- الأشغال العمومية ؛

- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية ؛

- البريد والموصلات ؛

- البيئة ؛

- التهيئة العمرانية ؛

- السياحة ؛

¹ - عبد الله لعويجي، مرجع سابق ، ص 33 .

- الصناعة وترقية الاستثمارات .

ب (الهيئات والمصالح العمومية في المستوى المحلي :

-توزيع الطاقة ؛

- النقل ؛

- توزيع الماء؛

- الضبط العقاري¹.

ينص القانون أيضا على وجوب استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رخص البناء في إطار إعداد أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية .

حيث ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث ألزم المشرع البلديات بإشهار واسع لأدوات التهيئة والتعمير في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات بالمواطنين، لتمكينهم من الحصول على معلومات حول وضعية مدينتهم تطورها وآفاقها ضمانا للشفافية².

وبعدها يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة والتي تستشار وجوبا وتعطى مهلة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال المهلة القانونية عد رأيها موافقا³.

¹ - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 166/12 .

² - أنظر المادة 22 من قانون البلدية .

³ - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

الفرع الثاني : مرحلة الاستقصاء العمومي .

بعد انتهاء كل المدد والمراحل المذكورة سابقا في مرحلة الإعداد والتحضير يتم إخضاع مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوم بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم : 178/91 أن يتضمن القرار مايلي :¹

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي .

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ؛

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها؛

- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي .

وبعدها ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي (60 يوما)، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا .²

تدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .³

وبعد انقضاء المهلة القانونية يقلل سجل الاستقصاء ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون، حيث يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوما

¹ - صافية اقلولي اولد رابح ، مرجع سابق ، ص 93 .

² - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

³ - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته¹.

الفرع الثالث : مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي .

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي واكتمال محتواه، ويرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال (30يوما) ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت هذه المهلة ولم يجب الوالي صراحة عد رأيه موافقا².

وبعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد اخذ رأي الوالي في الحسبان³.

نجد أن الرقابة الإدارية المفروضة في مجال التعمير والبناء هي رقابة لامركزية بمعنى أن البلدية رغم أنها المسؤول الأول في إعداد المخطط وتنفيذه إلا أنها تخضع لرقابة الولاية⁴.

وبعد المصادقة يبلغ مخطط شغل الأراضي للجهات الآتية على الخصوص :

-الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا ؛

- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية ؛

- الغرف التجارية ؛

- الغرف الفلاحية⁵.

1 - أنظر المادة 13 من نفس المرسوم .

2 - أنظر المادة 14 من نفس المرسوم .

3 - أنظر المادة 15 من نفس المرسوم .

4 - الصادق بن عزة ، مرجع سابق ، ص 64 .

5 - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 178/91 .

وبعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه ما يأتي :

-تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف ؛

- المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها ؛

- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها ¹.

رغم كل ما تم ذكره تبقى الإشكالية ليست في إعداد المخططات والمصادقة عليها فحسب وإنما المشكل الكبير هو عدم احترام هذه المخططات من قبل المواطنين أو غالبيتهم لا يسمعون بهم مطلقا، حيث أن الواقع يثبت أن المواطنين لا يعيرون اهتمام بكل ما يخطط وهذا راجعا إلى جهلهم وقلة وعيهم، لذا يجب على الدولة أن تبذل مجهودا جبارا من أجل توعية المواطنين بأهداف هذه المخططات وإلى أبعادها المستقبلية ومن ثما تجسيدها ووضعها رهن التطبيق ².

وبالنسبة لمراجعة مخطط شغل الأراضي فإنه لا يمكن مراجعته وهذا ما جاءت به المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم : 178/91 التي تنص على ما يلي :

" لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم : 29/90 وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن ."

فبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي لا يمكن مراجعته إلا إذا توفرت الشروط الواردة في المادة 37 من القانون رقم : 29/90 وهي كالآتي :

-/ إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنائيات المتوقعة في التقدير الأولي ؛

¹ - أنظر المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي 178/91 .

² - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 65 .

/- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده ؛

/- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية ؛

/- إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول؛

/- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي¹.

أما بالنسبة لتعديل مخطط شغل الأراضي فلقد نصت عليها المادة 33 من القانون رقم: 29/90 على انه :

" لا تخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة ."

ونصت المادة 20 من نفس المرسوم على أن كل مراجعة أو تعديل لمخطط شغل الأراضي تتم عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المختص أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليمياً، بعد استشارة الوالي أو الولاية المختصين إقليمياً².

¹ - أنظر المادة 37 من القانون رقم 29/90 .

² - أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

خلاصة الفصل :

من أجل تنظيم عملية التهيئة والتعمير والتخطيط العمراني في الجزائر، كان لابد على المشرع من وضع آليات للرقابة في مجال البناء والتعمير لحماية المصلحة العامة العمرانية، والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ورغم الكم الهائل من القواعد القانونية والمراسيم التي كانت تهدف إلى تنظيم الحركة العمرانية العامة، إلا أن الواقع في بلادنا أثبت أن المخالفات في مجال البناء والتعمير مازالت مستمرة وتزداد يوماً بعد يوم، وتبقى التوجيهات التي جاءت بها مخططات التهيئة والتعمير دون إحترام من قبل المواطنين وحتى من قبل الإدارة ذاتها وهو ما أدى إلى تفشي ظاهرة البناء الفوضوي والمخالفات العمرانية .

وترجع أسباب عدم تحقيق أهداف هاته المخططات إلى التبعية في الأنظمة القانونية إلى القانون الفرنسي، أو إلى نقص في الجانب التشريعي العمراني في فترة معينة خاصة في الفترة بعد الاستقلال أو إلى حداثة قانون التعمير وعدم خبرة رؤساء البلديات، وعدم تعامل الإدارة مع المخالفين بطريقة صارمة و التسامح معهم .

الفصل الثاني :

الرقابة باستعمال الرخص والشهادات

الفصل الثاني :

الرقابة باستعمال الرخص والشهادات.

كان للسلطة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير دورا فعالا، من خلال وضع تشريعات وقواعد لضبط حركة العمران من أجل حماية المصلحة العامة، و يتجسد هذا من خلال قواعد قانون التعمير 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04، والذي نظم عملية الرقابة بواسطة الرخص الإدارية والشهادات، بحيث يمكن الإدارة من الإطلاع والمراقبة والإشراف والتوجيه والإعلام من خلالها، كما لا بد من الحصول على هذه الرخص والشهادات قبل البدء بأي بناء أو إحداث تغيير أو هدم .

وتكون هذه الرخص الإدارية والشهادات عبارة عن وثائق ومستندات تمنحها الجهات الإدارية المختصة، وهذا ما سنحاول تبينه نقطة بنقطة من خلال هذا الفصل كما يلي :

الرقابة عن طريق الرخص الإدارية (المبحث الأول) والرقابة عن طريق الشهادات العمرانية (المبحث الثاني) .

المبحث الأول : الرقابة عن طريق الرخص الإدارية .

من أجل تنظيم عملية العمران منح المشرع الجزائري من خلال عدة قوانين ومنها القانون رقم: 29/90 رخص للمواطنين، حيث تعتبر هذه الرخص من بين أهم آليات الرقابة للإدارة بحيث تمكنها من الإطلاع بمهامها، وكذا الإشراف والتوجيه والغرض من هذه الرخص وضع العمران في إطاره القانوني والحد من البناء الفوضوي والعشوائي .

لذا سنوضح من خلال هذا المبحث هذه الرخص والمتمثلة في رخصة البناء (المطلب الأول) ورخصة التجزئة (المطلب الثاني) ورخصة الهدم (المطلب الثالث) .

المطلب الأول : رخصة البناء .

تعتبر رخصة البناء من أقدم أدوات مراقبة البناء وأهمها، فهي تطرح ضرورة مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران¹.

ولقد فرض المشرع هذه الرخصة قبل البناء، من أجل أن لا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص و وضع الإدارة أمام الأمر الواقع، لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته².

ولما جعلها المشرع أداة للرقابة لابد من التطرق إلى مفهومها (الفرع الأول) وإلى إجراءات الحصول عليها (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء .

وبما أن المشرع نظم رخصة البناء وجعلها آلية للرقابة وجب علينا في البداية التطرق إلى تعريفها وخصائصها و الطبيعة القانونية لها وإلى نطاق تطبيقها .

¹ - مريم عماري، مريم بوخاري ، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس المدية ، السنة الجامعية 2013/2012 ، ص 6 .
² - الزين عزري ، قرارات العمران الفرية وطرق الطعن فيها ، دراسة في التشريع الجزائري ، مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، سنة 2005 ، ص 13 .

أولاً : تعريف رخصة البناء .

بالرجوع إلى القانون رقم : 29/90 لا نجد تعريفاً لرخصة البناء، وإنما اكتفى بذكر الحالات التي يشترط فيها حيازة الرخصة، وهو ما فسح المجال للفقهاء القانونيين في إعطاء مجموعة من التعاريف من بينها نذكر مايلي :

عرفت رخصة البناء بأنها (القرار الإداري الفردي الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص في البناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون العمران في المكان المراد البناء فيه)¹.

وتعرف أيضاً بأنها (وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروع، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة، والبيئة والمناطق المحمية وهكذا تكون رخصة البناء، نوع من القيد على حق البناء)².

وتعرف أيضاً على أنها (رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران)³.

وعرفت أيضاً (الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم).

(رخصة البناء هي الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية)، غير أن هذا التعريف ما يعيب عليه أنه

¹ - كاهنة مزوزي ، مرجع سابق ، ص 49 .

² - نورة منصور ، مرجع سابق ، ص 39 .

³ - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 12 .

أغفل ربط الترخيص بالبناء إذ يجب منح رخصة البناء مع مراعاة القواعد والشروط التنظيمية لهذا البناء المزمع إقامته أي لا بد من الترخيص مسبقا¹.

من الناحية القانونية فرخصة البناء تتميز بنفس الخصائص العامة للقرار الإداري ومن بين هذه الخصائص ما سنتناوله فيما يلي :

ثانيا : خصائص رخصة البناء .

1/- صدور القرار الإداري بالبناء من سلطة مختصة .

لا تمنح رخصة البناء إلا من خلال قرارا إداريا صادر من جهة إدارية ولا بد أن تكون مختصة، وهذا بنص القانون من خلال المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 28/05/1991² المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم : 03/06³ المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09، والتي جاء فيها : " عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في أربع (4) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير....."، وما نصت عليه المادة 42 من نفس المرسوم على أن " عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير....." .

وعليه لا يمكن أن يصدر القرار إلا من :

*- رئيس المجلس الشعبي البلدي ؛

*- الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

1 - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، 71 .

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

3 - مرسوم تنفيذي رقم 03/06 مؤرخ في 07/01/2006، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 01 الصادر بتاريخ 08/01/2006، معدل ومتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 2009.

وهذا ما نص عليه القانون وعليه أي جهة غير منصوص عليها تقوم بإصدار القرار عد قرارها غير مشروع لسبب عيب عدم الاختصاص ويتعرض القرار للإلغاء، ومن هنا لا بد أن يكون قرار منح رخصة البناء مشروع من مختلف جوانبه الشكلية والموضوعية حتى يتمكن صاحبها من المباشرة بالبناء مراعيًا قواعد قانون العمران.¹

2/- أن يكون القرار قبليا .

أعمال البناء تحتاج إلى استصدار رخصة البناء قبل المباشرة الفعلية في الأشغال والتشييد، فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم ولم يتحصل صاحبه على رخصة البناء يعتبر هذا البناء في دائرة البناء الفوضوي وغير مشروع، للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته²، فالبنايات المنجزة دون الحصول على رخصة بناء سابقة عدت بنايات مخالفة للقوانين المعمول بها، للإدارة المختصة الحق في اتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع حد لمثل هذه المخالفات وذلك بهدمها.³

3/- أن يشتمل قرار الرخصة على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم .

نصت المادة 52 من القانون رقم : 29/90 على أن " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج " ونصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 على مايلي : " يشترط كل تشييد لبناية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد".

ومن ثم فإن البناء كعمل مادي وفني ووفق التنظيم المعمول به والذي يتطلب ترخيصا إداريا ولا يقتصر هذا الترخيص على الأعمال الجديدة، بل يتعداها إلى كل الأعمال

1 - الصادق بن عزة ، مرجع سابق ، ص 75 .

2 - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 14 .

3 - كاهنة مزوزي ، مرجع سابق ، ص 50 .

التي تجعل العقار يؤدي الغرض منه، من إقامة لمبنى جديد عليه أو أعمال التوسعة أو التعلية أو التدعيم أو الترميم¹.

4/- أن يحترم القرار الأدوات ورخص العمران .

بما أن رخصة البناء آلية من آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، فكان لابد أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام القوانين المنظمة لحركة العمران والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة وشهادة التعمير ورخصة التجزئة ليكون هناك ترابط وتكامل بين مختلف آليات الرقابة .

فهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، كما يحفظ الترخيص الإداري الممنوح للمستفيد حقوق الغير².

ثالثا : الطبيعة القانونية لرخصة البناء .

كما سبق وأن ذكرنا في تعريفنا لرخصة البناء على أنها قرار إداري ولها نفس خصائص القرار الإداري وعلى اعتبار الجهة المختصة بإصداره هي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كما نصت المادتين 41 و42 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91، وبمقتضى القرار الصادر عن هذه الجهات يتم الترخيص بالبناء بعد استشارة الجهات المعنية .

والقرار الإداري هو : " إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة لما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة"³.

وقياسا عن الشكل الذي تصدر فيه رخصة البناء نجدها تأخذ جميع خصائص القرار الإداري ويترتب عليها ما يترتب على القرار الإداري، إذ يترتب عليها أن كل متضرر من

1 - عيد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 76 .

2 - الصادق بن عزة ، مرجع سابق ، ص 76 .

3 - عمار عوابدي ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري ، الجزائر ، دار هومه للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، 1999 ص 22 .

هذا القرار له الحق في الطعن فيه أمام القاضي الإداري وعليه تعد المصلحة (مصلحة رافع الدعوى) في هذه الحالة ناجمة عن ضرر مباشر أحدثه قرار رخصة البناء وليس على أساس مطابقة أو عدم مطابقة البناية لرخصة البناء.¹

رابعاً : نطاق تطبيق رخصة البناء .

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص، والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه، وهو ما سنتناوله بشيء من التفصيل :

1/ النطاق الموضوعي لرخصة البناء .

النطاق الموضوعي لرخصة البناء معناه مجال وموضوع هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعليته أو تعديله، ولقد نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء وهو قانون رقم : 02/82² المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء على ذلك، محددًا أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري وهي كما ورد ذكره بالمادة الثانية من هذا القانون :

- بناء محل أيا كان تخصيصه ؛
- أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية ؛
- الزيادات في العلو ؛
- الأشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي .³

وبما أن هذا القانون قد ألغي بموجب القانون رقم : 29/90 حيث نص في المادة 52 منه على أعمال البناء التي تكون محل ترخيص إداري حيث تشترط رخصة البناء من أجل:

¹ - الصادق بن عزة ، مرجع نفسه ، ص 73 .

² - القانون رقم 02/82 المؤرخ في 6 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر رقم 06، الصادر بتاريخ 09 فيفري 1982 .

³ - عبد الله لعويجي، مرجع سابق ، ص 76 .

- كل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ؛
- كل تمديد للبناءات الموجودة ؛
- كل تغيير للبناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ؛

- كل انجاز لجدار صلب للتدعيم أو التسييج¹.

وعليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال المذكورة في المادة 52 من القانون رقم: 29/90 دون وجود ترخيص مسبق يعد عمل فوضوي وغير مشروع يستحق صاحبه العقوبات المتخذة في هذا الصدد².

وبالمثل أيضا فإن المشرع الفرنسي قد جعل رخصة البناء إلزامية كلما تعلق الأمر بإنشاء بنايات جديدة مهما كان استعمالها حتى وإن لم تقم على أساسات، أو تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها³.

2/ النطاق المكاني لرخصة البناء .

لقد أوضح المشرع الجزائري بموجب القانون رقم : 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وفي نص المادة 53 منه على النطاق المكاني لرخصة البناء، حيث استثنى فقط البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء⁴.

كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 176/91 استثناء آخر لم يتعرض له القانون رقم : 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، من خلال الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي السالف الذكر والتي تنص : " كما يعفي بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي

¹ - انظر المادة 52 من القانون رقم 29/90 .

² - الصادق بن عزة ، مرجع سابق ، ص 77 .

³ - عبد الله لعويجي، مرجع سابق ، ص 77 .

⁴ - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق، ص 22 .

تكتسي طابع استراتيجي من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات " ¹.

الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء .

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب على كل طالب لهذه الرخصة إتباع إجراءات معينة حتى تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، وعليه سنتناول هذه الإجراءات بداية بتقديم طلب إلى الجهة المختصة (أولا) ثم دراسة طلب رخصة البناء وطرق تسليم الرخصة (ثانيا) وإلى إصدار القرار المتعلق برخصة البناء (ثالثا) .

أولا : طلب رخصة البناء .

إن أول إجراء تبدأ به إجراءات الحصول على رخصة البناء هو بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة، ويشترط في طالب رخصة البناء أن يقدم من ذو الصفة، مع وجوب تقديمه مرفقا بالوثائق اللازمة، وعليه على كل طالب الرخصة تقديم الطلب وإلا قبل طلبه بالرفض . وهو ما سنحاول التطرق له من خلال النقاط التالية : ²

1/- صفة طالب الرخصة .

إن البناء مرتبط بملكية الأرض كما جاء النص عليها في المادة 50 من القانون رقم : 29/90، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط، فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 على طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية . ³

¹ - مريم عبدلي ، زينة آيت أودية ، النظام القانوني لرخصة البناء على الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس المدية ، السنة 2013/2012 ص ص 13 ، 14 .

² - كاهنة مزوزي ، مرجع سابق ، ص 54 .

³ - الزين عزري ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد الثالث ، فيفري 2008 ، ص 13 .

وعليه فإن صفة طالب رخصة البناء يمكن أن يكون :

- المالك الأصلي للقطعة الأرضية بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري؛
- أو الوكيل الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه؛¹
- المستأجر لديه المرخص له قانونا بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة على اعتبار أن ليس المالك الأصلي ؛
- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية .²

كما أجاز القانون 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء .³

ونص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 و 43 و 44 و 45 و 46 من القانون رقم 25 /90⁴ المتضمن التوجيه العقاري وبالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء .

2/- مضمون الطلب .

ويتكون طلب رخصة البناء على ملف يقدمه طالب الرخصة للإدارة المعنية قصد دراسته والتحقق من جميع الوثائق اللازمة كما حدده المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 التي اشترطت أن يحتوي ملف طلب رخصة البناء إضافة إلى الوثائق التي تثبت صفته على

1 - صافية إقلولي أولاد رابح ، مرجع سابق ، ص 139 .

2 - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق، ص 25 .

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

4 - قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36، صادر بتاريخ 22 أوت 1990 .

مجموعة من التصاميم والرخص والمستندات فتبين هذه التصاميم موقع الأرض التي سينجز عليها البناء.¹

وآخر يبين التوزيعات الداخلية للبناء، ويبين قواعد التهئة، وشبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة، وتوصيل الكهرباء والتدفئة، الواجهة، التسييج، وبيان الأجزاء القديمة للبناء والمحتفظ بها وتلك التي سيحدث فيها التغيير.

أما المخططات فتبين كتلة البناء، وجود القطعة الأرضية، مساحتها، والبناءات المجاورة لها، كما يشترط تقديم تقرير حول مدى التأثير على البيئة هذه الدراسة وكذا مخطط المشروع.²

ثانيا : دراسة طلب رخصة البناء وطرق تسليم الرخصة .

يودع الملف المتضمن طلب رخصة البناء في خمس نسخ لدى مقر البلدية، الكائن بها العقار موضوع البناء، ويوجه إلى رئيس البلدية مقابل وصل إيداع وتختلف طريقة دراسة الملف بحسب ما إذا كانت الأرض موجود فيها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهئة والتعمير.³

كما تراعى الأشغال التي تنجز في المناطق المحمية للتراث الثقافي وتتم الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية، ونميز ذلك فيما يلي :⁴

1/- إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية .

في هذه الحالة تدرس مصلحة التعمير الملف، ولها أن تطلب معلومات من مصلحة التعمير على مستوى الولاية، ومن قبل المصالح الأخرى (البيئة، الصحة، السياحة) ويصدر الرئيس قراره خلال أجل 03 أشهر .

1 - انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

2 - عادل عميرة ، الرقابة الإدارية في مجال التهئة والتعمير ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، السنة الجامعية 2014/2013 ص ص 19-20 .

3 - فاروق خثيري، لبني حاج امير ، مرجع سابق ، ص 28 .

4 - المرجع نفسه ، الصفحة نفسها .

2/- إذا كان اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة :

في هذه الحالة، يرسل ملف رخصة البناء إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة خلال 8 أيام، ويتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الملف.¹

3/- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير :

ففي هذه الحالة، فإن مصلحة التعمير للولاية، بعد انتهائها من إعداد التقرير، ترسله إلى مصالحه الإدارية المكلفة بمنح الرخصة .

ثالثاً : إصدار القرار المتعلق برخصة البناء .

ويكون أمام الهيئة المكلفة بمنح رخصة البناء بعد انتهاء من دراسة الملف إلى الاحتمالات الآتية :

1. الموافقة : إذا توافرت الشروط القانونية في الطلب .
2. الرفض : بسبب عدم توافر الشروط القانونية .
3. التأجيل : بسبب عدم الحسم النهائي في إصدار القرار، ولا يكون التأجيل في طلب رخصة البناء إلا لمدة لا تزيد عن سنة واحدة، ومن ثم فإن القرار المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون.²
4. السكوت : وهو موقف مبهم وغامض من جهة الإدارة،³ حيث جاء في القرار 52573 المؤرخ في 1983/01/08 أن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية إتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قراراً ضمناً بالقبول وأن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة .

¹ - نورة منصورى ، مرجع سابق ، ص ص 45 – 46 .

² - قرار رقم 62040 ، مؤرخ في 1990/02/10 ، م ق 1991 ، عدد 03 ، ص 181 .

³ - الصادق بن عزة ، مرجع سابق ، ص 91 .

ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذه المقتضيات يعد خطأ في تطبيق القانون.¹

المطلب الثاني : رخصة التجزئة .

رخصة التجزئة هي ليست أقل أهمية من رخصة البناء، لذا نجد المشرع قد أولاهها عناية كبيرة، ورخصة التجزئة هي الأخرى تساهم في تنظيم حركة العمران وسنحاول فيما يلي التطرق إلى هذه الرخصة من خلال التطرق إلى مفهومها (الفرع الأول) وإلى إجراءات الحصول على رخصة التجزئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول : مفهوم رخصة التجزئة .

نظرا لأهمية رخصة التجزئة وجب علينا التعريف بها (أولا) ثم بيان خصائصها (ثانيا) ونطاق تطبيقها (ثالثا) .

أولا : تعريف رخصة التجزئة .

لم يتطرق المشرع الجزائري في قانون رقم : 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ولا في المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 إلى تعريف رخصة التجزئة، ولكنه عرفها في المادة 24 من القانون رقم : 02/82 الملغى بموجب القانون رقم 29/90.²

أما المادة 57 من القانون رقم : 29/90 فقد نصت على على أن " تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها "³.

وعليه فمن خلال ما تقدم يتبين أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية، تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض، يريد القيام بعملية

¹ - قرار رقم 52573 ، مؤرخ في 1983/01/08، م ق 1989، عدد 04، ص 206 . صدر هذا القرار في ظل القانون القديم أما بعد دخول القانون 29/90 حيز التطبيق فإن سكوت الإدارة لا يعد قبولا ضمنيا بل قرارا ضمني برفض منح رخصة البناء .

² - صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق ، 155 .

³ - انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها.¹

ثانيا : خصائص رخصة التجزئة .

من خلال ما سبق تتميز رخصة التجزئة بالخصائص التالية :

(1) رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري إفرادي، متمثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير؛²

(2) رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، كما أكدته المادة 50 من القانون رقم: 29/91 ؛

(3) رخصة التجزئة وثيقة إدارية فهي " قرارا إداريا " صادرة عن هيئة إدارية، فهي بذلك خاضعة لقواعد القانون الإداري، وفي حالة النزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه .

(4) تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام ؛

(5) رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري والذي يكون نهائيا أي محدثا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية؛³

ثالثا : نطاق تطبيق رخصة التجزئة .

خلافا للنطاق المكاني والموضوعي الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء والذي تطرقنا لها سابقا، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو كان يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها.⁴

1 - صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق ، ص ص 156-157 .

2 - انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

3 - صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق ، ص 158 .

4 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق، ص 44.

ومع هذا فإن المشرع، وحمية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.¹

وهنا عدم منح رخصة التجزئة يعد من النظام العام أي لا يجوز مخالفته وليست لها سلطة تقديرية على ذلك، ويعد قرارها بالموافقة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون.²

ومنه يمكن أن يظهر نطاق تطبيق رخصة التجزئة الموضوعي والمكاني في أن واحد كما يلي :

- فرخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد ؛
- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله ؛
- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة) ؛
- يجب أن يشرع في أشغال التهيئة خلال سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة؛³

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

الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة التجزئة .

إن إجراءات الحصول على رخصة التجزئة تبدأ بتقديم الطلب المتعلق بمنح رخصة التجزئة (أولا) ثم تقديم الطلب مرفقا بملف الذي يثبت صفته (ثانيا) وبعدها التطرق إلى

¹ - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

² - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 44.

³ - الصادق بن عزة ، مرجع سابق ، ص 103 .

الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة (ثالثا) وأخيرا مضمون القرار المتعلق بمنح الرخصة (رابعا) .

أولا : طلب رخصة التجزئة .

حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم : 307/09 التي جاء فيها :

" ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه " وانطلاقا من نص المادة فقد حصر المشرع الجزائري بشأن من له الحق في طلب رخصة التجزئة في كل من المالك أو موكله فقط، على خلاف رخصة البناء الذي وسع المشرع في دائرة من لهم الصفة في طلبها .

ثانيا : الوثائق المرفقة بطلب رخصة التجزئة .

(1) الوثائق التي تثبت الصفة : وهي حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم : 307/09 يجب أن يدعم المعني ملفه بمايلي :

- أ- إما بنسخة من عقد الملكية .
 - ب- أو بتوكيل طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري¹ .
- (2) الوثائق التقنية لرخصة التجزئة :
- تصميم للموقع يشتمل على الواجهة والهيكل القاعدية للخدمة .
 - التصاميم الترشيدية وتشتمل على عدة بيانات .
 - مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المتخصصة لتنقية المياه ولتصفية الدخان وانتشار الغازات
 - برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات المقرر إنشائها.
 - دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير² .

يقدم الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير من أجل التحقيق في الملف، والبحث في مدى مطابقة مشروع

¹ - انظر الفقرة الثانية من المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 807/09 .

² - انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

التجزئة مع مخطط شغل الأراضي، وتدرس مدى تأثير التجزئة على البيئة وعلى المصالح ذات المنفعة العمومية، وفي نهاية تحقيقها يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأيها بالتماس إجراء تحقيق عمومي.¹

ثالثا : الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة .

إن الجهات المؤهلة قانونا بمنح رخصة التجزئة هي نفسها الجهات المؤهلة بمنح رخصة البناء، إذ ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي إما بصفته ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة، وكذا يختص بمنحها أيضا الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وهو ما سنفصل فيه كمايلي :

(1) اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :

ويكون الاختصاص لرئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة و كالاتي:

أ- اختصاصه بصفته ممثلا للبلدية :

ففي هذه الحالة يرسل الرئيس، الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لإيداع الطلب التي تقوم بدراسته وتبدي رأيها حول التجزئة، وبعدها وخلال أجل ثلاث أشهر الموالية لتقديم الطلب، تسلم رخصة التجزئة، وهذا حسب ما جاءت به المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المعدل والمتمم .

ب- اختصاصه بصفته ممثلا للدولة :

في هذه الحالة يرسل الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أربع نسخ في أجل 08 أيام من إيداع الطلب مرفوق برأي رئيس البلدية، وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال أجل أربع أشهر .

(2) اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة :

¹ - نورة منصورى ، مرجع سابق ، ص 60 .

يمنح الاختصاص للوالي في الحالات التالية :

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية ؛
- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية والهيكل العمومية ؛
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45، 46، 48، 49 من قانون 29/90 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي .

أما صلاحيات منح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالتعمير، وهو ما جاءت به المادة 67 من القانون رقم : 29/90 بقولها : " تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية " .

وعليه فإن المشرع أراد توزيع اختصاص منح رخصة التجزئة ليجعله ثلاثي الأطراف مثلما هو الحال في رخصة البناء¹، وهذا بعدما تدارك المشرع التناقض في التعديل الأخير للمرسوم التنفيذي رقم : 176/91 بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 307/09 حيث تم التأكيد على توزيع الاختصاص بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير فيما يخص إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة بنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم : 307/09 والتي نصت على مايلي²: " تسلم رخصة التجزئة، حسب الحالة، في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو من الوزير المكلف بالتعمير " .

أما عن مدة صلاحية رخصة التجزئة فقد نصت عليها المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المحددة بثلاث سنوات، غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال

1 - الصادق بن عزة ، مرجع سابق ، ص 110 .

2 - كاهنة مزوزي ، مرجع سابق ، ص 67 .

على مراحل، فإن أجل الثلاث سنوات يطبق على أجل المرحلة الأولى فقط، وانجاز باقي الأشغال المراحل الأخرى تضاف إليها 03 سنوات أخرى.¹

رابعا : مضمون القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة .

عند تقديم طلب الرخصة من طرف صاحبها تأخذ الإدارة حالات ثلاث للرد على المعني إما بوضع شروط عند منحها أو رفض منحها تماما أو تأجيل البت فيها، وسنتناولها في النقاط التالية :

1/ شروط الإدارة عند منحها رخصة التجزئة :

تكون الإدارة والمصالح المعنية بتسليم الرخصة في بعض الأحيان ملزمة بوضع شروط معنية حتى يتسلم الرخصة، وهذه الشروط ذكرتها المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91.²

2/ رفض الإدارة تسليم رخصة التجزئة :

وهذا ما نصت به المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91، في الفقرة الأولى حيث منحت للإدارة سلطة مقيدة لمنح رخصة التجزئة إذ يجب ألا تسلم الرخصة إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.³

كما منحت الفقرة الثانية للإدارة سلطة تقديرية بمنح رخصة التجزئة وذلك بنصها (يمكن) أي يمكن أن يمنح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله.⁴

3/ تأجيل الإدارة البت في طلب رخصة التجزئة :

1 - انظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 للتوضيح أكثر .

2 - أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

3 - أنظر الفقرة الأولى من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

4 - أنظر الفقرة الثانية من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 على أنه " يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم : 29/90 "، ويمكن أن تلجأ الإدارة إلى تأجيل البت في قرار التجزئة في الحالة التي تكون فيها أدوات التعمير في حالة عدم الإعداد وعلى أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.¹

المطلب الثالث : رخصة الهدم .

بما أن أي بناء يخضع لترخيص وطبقاً لقاعدة توازي الأشكال فالهدم بالمقابل لا بد أن يخضع أيضاً لرخصة .

حيث أن المشرع الجزائري نظم رخصة الهدم في القانون رقم : 29/90 ومنه المادة 60، حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة،² بحيث على عكس رخصتي البناء والتجزئة التي لهما أهمية كبيرة في المراقبة التقنية للحركة العمرانية، تعد رخصة الهدم من مستحدثات القانون رقم : 29/90 ومرسومه التنفيذي رقم : 176/91 .

ومن ثمة سنعالج في (الفرع الأول) مفهوم رخصة الهدم، وفي (الفرع الثاني) إجراءات الحصول على رخصة الهدم .

الفرع الأول : مفهوم رخصة الهدم .

رخصة الهدم جاء التطرق إليها في القانون رقم : 29/90 في المادة 60 منه، وفي المواد من 61 إلى 74 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المعدل والمتمم، وعليه سنتطرق إلى تعريفها (أولاً) ثم إلى خصائصها (ثانياً) كما نبين نطاق تطبيقها (ثالثاً) .

¹ - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 114 .

² - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة، 2009، ص

أولا : تعريف رخصة الهدم .

لم يتطرق القانون رقم : 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى تعريفا دقيقا لرخصة الهدم، بل تناول الشروط والإجراءات المتعلقة بها، وتعرف بأنها : " القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء سندا لبنايات مجاورة أو كان واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف " ¹.

وبالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم ² وهو الأمر الذي أكدته المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 والتي جاء فيها : " تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم : 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1991، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة ".

ثانيا : خصائص رخصة الهدم .

تتميز رخصة الهدم بالخصائص التالية :

- 1) - رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كان الهدم الجزئي أو الكلي للبناية .
- 2) - تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة وتتمثل الجهة الإدارية الوحيدة المختصة في رئيس المجلس الشعبي البلدي فقد منح المشرع الجزائري الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي ³.

¹ - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 115 .

² - بشير التجاني ، مرجع سابق، ص 77 .

³ - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 115 .

(3) - تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم، كما تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون رقم : 29/90 .

(4) - يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناية لأن عملية الهدم لا تكون بالضرورة الهدم الكلي للبناية، بل قد تكون هدم جزئي، ومثال ذلك هدم طابق معين من المنزل أو أي جهة معينة من المنزل، فهنا لا يتطلب الحصول على رخصة الهدم على المنزل بأكمله بل على الجزء المراد هدمه وإعادة بنائه من جديد .¹

ثالثا : نطاق تطبيق رخصة الهدم .

إن الأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم متى شاءوا دون الحاجة إلى ترخيص بذلك، لكن المشرع لم يترك الأمر على إطلاقه فقد حدد المناطق المعنية برخصة الهدم، ونصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 على ذلك .

وبذلك حدد المشرع مجال تطبيق رخصة الهدم فهي ليست لازمة في كل الحالات،² وإنما استثناءا تكون إلزامية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياسية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، وذلك لأنه من شأن تهديم البناية أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ أي سياسة عمرانية، بالتالي ينجر عنه آثار سلبية أو أضرار إذا تم بدون ترخيص لأن عملية الهدم تمت دون دراسة.³

وذلك على غرار المشرع الفرنسي الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم على مستوى التراب الوطني بل قصرها على البلديات التي يفوق عدد سكانها 10.000 ساكنا أو تلك الواقعة على محور 50 كلم من مدينة باريس أو في المناطق المحمية .

¹ - صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق، ص ص 189 / 190 .

² - مريم عماري، مريم بوخاري، مرجع سابق، ص 33 .

³ - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 116 .

كما أضاف القانون الفرنسي أيضا رفض رخصة الهدم لأسباب متعلقة بالمنفعة الاجتماعية أو بحماية التراث.¹

الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة الهدم .

لا تختلف إجراءات إصدار رخصة الهدم عن إجراءات إصدار باقي الرخص فهي تبدأ بإيداع طلب لدى المجلس الشعبي البلدي مرفقا بملف من أجل الدراسة والتحقيق لتسلم في النهاية في شكل قرار.² وعليه سنتطرق بداية إلى طلب رخصة الهدم (أولا)، ثم إلى مضمون الملف ودراسته (ثانيا)، وأخيرا إلى إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم (ثالثا).

أولا : طلب رخصة الهدم .

نصت المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 أشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب رخصة الهدم إذ نصت على أن " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليها مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة " من خلال هذه المادة، يتقدم بطلب رخصة الهدم ويوقع عليه المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها البناية موضوع الهدم .

نلاحظ أن المشرع الجزائري وحسب ما جاءت بها المادة المذكورة سالفا فقد حصر أصحاب الحق في تقديم طلب هذه الرخصة في ثلاث أصناف : المالك – الوكيل – الهيئة العمومية المخصصة لها البناية،³ إذ يتوجب على مالك البناية الآيلة للسقوط أن يقدم طلبا للترخيص له بهدمها وهذا حتى تتم عملية الهدم بطرق أمنية وتقنية مدروسة، وتفادي الأضرار التي قد تحدثها هذه العملية للغير فيما لو تمت بدون ترخيص. وعلى طالب الرخصة أن يثبت ملكيته إما بنسخة من عقد الملكية، أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم : 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، أو بتقديم وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني

1 - حسينة غواس، مرجع سابق، ص 106 .

2 - مريم عماري ، مريم بوخاري ، مرجع سابق، ص 34 .

3 - صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق، ص 190 .

وذلك في الحالة التي يقدم فيها الطلب من قبل الوكيل، أما بالنسبة للهيئة العمومية فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية¹.

ثانيا : مضمون الملف ودراسته .

يشمل الملف المقدم على الوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل في حالة تمثيل المالك طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري .

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية .

كما يشمل الملف أيضا على الوثائق التالية :

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 ؛

- تصميم للكتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في الهدم

الجزئي ؛

- بيان أسباب العملية المبرمجة ؛

- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو الشغل؛

- حجم أشغال الهدم ونوعها ؛

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره ؛

- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع².

¹ - كاهنة مزوزي ، مرجع سابق، ص 71 .

² - أنظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

يرسل الطلب مرفقا بهذه الوثائق في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء، والذي يسلمه وصلا يثبت تاريخ الإيداع كما جاءت به المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91.¹

ثم تقوم المصالح المختصة بالتعمير في البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي .

وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والتي لديها شهر واحد لإبداء رأيها .²

وطبقا للمادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم، آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع، وعلى هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وينبغي أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع توجيهات خاصة، ومهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه أي خلال شهرا واحدا .

ثالثا : إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم .

بعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقيق فيه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قراره بصفته صاحب الاختصاص الوحيد لمنح رخصة الهدم، وهذا تطبيقا لما جاءت به المادة 68 من القانون رقم : 29/90³ التي تنص على " تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرار "، وكذا المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 فرئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة الهدم بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات

1 - أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

2 - أنظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

3 - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 120 .

العمومية والمصالح أو الهيئات التي تتم استشارتها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل¹.

ومنه يكون القرار الصادر إما بالموافقة أو الرفض أو التحفظ .

1/ الموافقة على تسلم رخصة الهدم .

يتم منح الموافقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالب رخصة الهدم متى توافرت الشروط القانونية، غير أن المستفيد منها لا يمكنه مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين يوما من تاريخ الحصول عليها وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة .

والحكمة من اشتراط مدة العشرين يوما لتمكين المواطن من الاعتراض على عملية الهدم متى توافرت لديهم مبررات قانونية لازمة الذي نصت عليه المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 .²

تصبح رخصة الهدم لاغية ومنقضية في حالات ثلاث حددتها المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 وهي :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات ؛
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث الموالية ؛
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة³.

حيث أن المشرع لم يترك رخصة الهدم على إطلاقها، بل وضع لها مدة محددة والغرض من ذلك هو إلزام المستفيد منها من تنفيذ ما جاء في الرخصة وبالتالي بسط الرقابة الإدارية على هذه الرخص⁴.

1 - صافية إقلولي أولد رايح ، مرجع سابق، ص 193 .

2 - كاهنة مزوزي ، مرجع سابق، ص 73 .

3 - أنظر المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

4 - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 121 .

2/ شروط الإدارة عند تسليم رخصة الهدم :

حفاظا على أوضاع معينة قد تضع الإدارة شروطا لتسليم رخصة الهدم عبر عنها (بالتحفظات) في نص المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 ومن تلك الشروط :

أن يشترط على طالب رخصة الهدم توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية .

كما يجب على المستفيد أيضا تعليق لافتة في ورشة الهدم تتضمن مراجعة رخصة الهدم، وطبيعة البناية موضوع الهدم، وتاريخ فتح الورشة، وتاريخ احتمال نهاية الأشغال
1

3/ رفض الإدارة تسليم رخصة الهدم :

تنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 على أن " لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهاية البناية " .²

يتضح من خلال نص المادة أنه لا يمكن للإدارة رفض طلب رخصة الهدم إلا للأسباب القانونية، ويجب أن يكون قرارها معللا تعليلا كافيا .

للمعنى كذلك الحق في تقديم طعنا رسميا أو رفع الأمر إلى الجهات القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له .

تجدر الإشارة أنه لا يرخص بأي هدم من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة وهذا طبقا لنص المادة 69 من القانون رقم : 29/90 المعدل والمتمم .³

1 - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق، ص 144 .

2 - أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

3 - فاروق خثيري، لبنى حاج اممر، مرجع سابق، ص 34 .

المبحث الثاني : الرقابة عن طريق الشهادات العمرانية .

في إطار ضبط العملية العمرانية أكثر وبسط الرقابة الإدارية، وضع المشرع أمام مالكي العقار بعض الشهادات لمراقبة عملية البناء حيث وانطلاقاً من النصوص القانونية المنظمة للحركة العمرانية لاسيما القانون رقم : 29/90، فإن الرخص العمرانية الواجبة للقيام بأي نشاط عمراني هي التي سبق عرضها كرخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم سالفاً في المبحث الأول، حيث يتم ضبط التوسع العمراني حسب المواصفات والمقاييس المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المحلية، ومحاولة توفير محيط عمراني متجانس وفق ما تملئها النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية، حيث تختلف هذه الشهادات التي حددها المشرع الجزائري من واحدة إلى أخرى، وهو ما سنحاول التطرق له بشيء من التفصيل من خلال المطالب الثلاث التالية : (المطلب الأول) شهادة التعمير، (المطلب الثاني) شهادة التقسيم، (المطلب الثالث) شهادة المطابقة .

المطلب الأول : شهادة التعمير .

تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار، حيث يعود أصل الشهادة إلى القانون الفرنسي، أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالعمران تدخل ضمن حيز الممارسات الإدارية .

أما في القانون الجزائري فإن هذه الشهادة لم تنظم إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري، وكذا قانون التهيئة والتعمير،¹ حيث كرس المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 إجراءاتها ومحتواها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم : 03/06 الصادر سنة 2006 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم : 307/09 الصادر سنة 22 سبتمبر سنة 2009، ومنه سنعالج في (الفرع الأول) تعريف شهادة التعمير وخصائصها، وفي (الفرع الثاني) إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير .

¹ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق، ص 156 .

الفرع الأول : تعريف شهادة التعمير وخصائصها .

سنتطرق بداية إلى تعريف شهادة التعمير (أولا)، ثم إلى خصائصها (ثانيا) .

أولا : تعريف شهادة التعمير .

تطبيقا لنص المادة 51/ف1 من القانون رقم : 29/90 ولنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المعدل والمتمم عرفت لنا شهادة التعمير بأنها :

" شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية ".

فشهادة التعمير عبارة عن قرار إداري يهدف لإعلام الغير وصاحب الطلب حول قابلية الأرض للبناء من عدمه، والارتفاقات التي يمكن أن تخضع إليها الأرض¹.

ثانيا : خصائص شهادة التعمير .

تتميز شهادة التعمير ببعض الخصوصيات تميزها عن باقي الشهادات وهي :

- (1) - شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، فهي تخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري .
- (2) - هي إجراء إداري اختياري، لأنها تسلم للشخص الطبيعي أو المعنوي وبطلب منه.
- (3) - تشكل شهادة التعمير بلا شك منفعة تطبيقية وعملية مهمة، بحيث تطلب قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها .

ثالثا : أهمية شهادة التعمير .

تتميز شهادة التعمير بأهمية بالغة بالنسبة للأفراد والإدارة .

¹ - فاروق خثيري، لبنى حاج اممر، مرجع سابق، ص 34 .

فبالنسبة للأفراد تكمن أهميتها كونها تعد وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف فيها .

وأما لأهميتها بالنسبة للإدارة حيث تعتبر أداة إعلام و رقابة بالنسبة للإدارة، لكونها تهدف أساسا إلى تمكين الإدارة رقابة قابلية الأرض للبناء وإعلام البناء بمدى قابلية الأرض للبناء.¹

الفرع الثاني : إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير .

تتشرط التشريعات للحصول على شهادة التعمير إتباع إجراءات معينة، تبدأ بتقديم المعني بالأمر الطلب إلى الجهة المختصة (أولا) ثم التحقيق ودراسة طلب شهادة التعمير (ثانيا) وأخيرا إصدار وتسليم شهادة التعمير (ثالثا).

أولا : تقديم طلب شهادة التعمير .

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء أن يطلب شهادة التعمير باسمه،² بحيث يبين هذا الطلب هوية الشخص المعني وينبغي أن تشمل البيانات التالية :

- (1) - موضوع الطلب .
- (2) - اسم مالك الأرض .
- (3) - العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت .
- (4) - تصميم حول الوضعية .
- (5) - تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم.³

¹ - صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق، ص 129 .

² - نورة منصور ، مرجع سابق، ص 64 .

³ - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 .

ثانيا : التحقيق ودراسة طلب شهادة التعمير .

يودع طلب الحصول على شهادة التعمير والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع، وبعد تقديم الطلب يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرساله إلى الجهة المختصة لدارسته و التحقيق فيه ومدى مطابقتها لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .¹

وهذه الشهادة تسلم من جهة إدارية مختصة وهي الوزير المكلف بالتعمير والوالي وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي إما بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة .

1/ - اختصاص الوزير المكلف بالتعمير والوالي :

بعد إعداد وتحضير الملف ترسل مصلحة التعمير 4 نسخ إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه والذين بدورهم لهم أجل شهرين لإصدار قراره .²

2/ - اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا عن البلدية :

وهذا في حالة وجود مخطط شغل الأراضي ففي هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الملف، وتقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف باسم هذه الأخيرة وعند الانتهاء من التحقيق، يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن منح شهادة التعمير وتبلغ للمعني خلال أجل شهرين .³

3/ - اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة :

وهذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال 04 نسخ إلى مديرية البناء والتعمير أما النسخة المتبقية فتحتفظ بها البلدية، حيث تقوم المديرية بدراسة الملف المرسل إليه عن طريق أدوات التهيئة والتعمير وتبيان مختلف

1 - صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق، ص ص 130، 131 .

2 - مريم عماري، مريم بوخاري، مرجع سابق، ص 27 .

3 - نورة منصوري ، مرجع سابق، ص ص 65/64 ،

معالم القطعة الأرضية ومعرفتها معرفة نوعية، ومعرفة مختلف الارتفاقات والشبكات الموجودة .

وبعد هذه الدراسة تقوم مصلحة التعمير بإرسال الرد إلى البلدية مع احتفاظها بنسخة من الملف¹.

ثالثاً : إصدار وتسليم شهادة التعمير .

بعد التحقيق والدراسة يتم تبليغ شهادة التعمير إلى المعني بالأمر خلال الشهرين التاليين لإيداع الطلب وهذا طبق لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91، وينبغي أن تبين شهادة التعمير ما يلي :

(1) - أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية ؛

(2) - الارتفاقات المدخلة على القطع الأرضية، والمتعلقة بالقيود التي ترد على البناء ؛

(3) - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو

المتوقعة ؛

(4) - الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني والتي تم التعرف عليها أو

الموضوعة على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة

الأرضية، ولاسيما² :

• - ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض ؛

• - حركات التربة كانزلاق، انهيار، انسياب الطين، ارتصاص، تمييع، سقوط

الحجارة؛

• - الأراضي المعرضة للفيضانات .

(5) - الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل

المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة³.

¹ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق، ص 158 .

² - صافية إقلولي أولد راج ، مرجع سابق، ص 132.

³ - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

المطلب الثاني : شهادة التقسيم .

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية في إطار عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية، و قد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من قانون : 29/90 ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 طبيعتها .

وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي .¹

ومنه سنتناول في هذا المطلب إلى تعريفها (الفرع الأول) ثم في الفرع الثاني إلى (إجراءاتها) .

الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم وخصائصها .

من خلال ما ورد ذكره سنتطرق إلى تعريف شهادة التقسيم (أولا) ثم إلى خصائصها (ثانيا) .

أولا : تعريف شهادة التقسيم .

تعرف المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 شهادة التقسيم كما يلي : " تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام " . فهي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، بطلب منه، يرغب في تقسيم عقاره المبنى،² فهذه الوثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام دون تغيير في حقوق البناء والارتفاعات وهي لا تصلح أن تكون كشهادة التعمير .³

¹ - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 68 .

² - صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق، ص 198 .

³ - أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

فهي تختلف عن شهادة التعمير بالنظر إلى الموضوع المراد تحقيقه وهو التقسيم لملكية عقارية بينما موضوع شهادة التعمير يتمثل منح الفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة الأرضية .

وتعرف أيضا : " هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية، فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة"¹.

تسلم هذه الشهادة لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر.²

ثانيا : خصائص شهادة التقسيم .

من خلال ما ورد في التعريف يمكن أن نستخلص بعض خصائص تتميز بها شهادة التقسيم وهي كما يلي :

- (1) - شهادة التقسيم عبارة عن قرار إداري صادر من سلطة مختصة لا تخلف حقوق بناء جديدة ولا تبين حقوق بناء ؛
- (2) - تخص فقط العقارات المبنية فهي ليست رخصة تجزئة التي تخص ملكية عقارية غير مبنية (قطعة أرضية) ؛
- (3) - تعتبر وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر ؛
- (4) - تخضع لإجراء الشهر العقاري بمصالح الحفظ العقاري، وأن إشهار هذه الوثيقة بالمحافظة العقارية له أثر قانوني كاختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة ؛
- (5) - تعتبر شهادة التقسيم سنداً اسماً .

¹ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق، ص 153 .

² - عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 102 .

الفرع الثاني : إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم .

تبدأ إجراءات الحصول على شهادة التقسيم بتقديم المعني بالأمر طلبا إلى الجهة المختصة (أولا) التي تقوم بدراسة الطلب والتحقيق فيه (ثانيا) لتقوم فيما بعد بتسليمه شهادة التقسيم (ثالثا) .

أولا : تقديم الطلب .

لقد نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 على أن : " ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه " .

من خلال نص المادة يتضح لنا أن الأشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم هم المالك أو موكله، ومنه يتقدم المالك أو موكله بتقديم الطلب مرفقا بمجموعة من الوثائق :

(1) - نسخة من عقد الملكية أو توكيلا طبقا لأحكام الوكالة في القانون المدني إذا كان الطالب وكيلا وليس مالكا .

(2) - تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 تشتمل على الوجهة، وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض¹ .

(3) - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على حدود القطعة الأرضية ومساحتها، وبيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك، واقتراح تقسيم المساحة الأرضية، وتخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم² .

ثانيا : دراسة الطلب و التحقيق فيه .

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم من قبل المعني، يرسل الطلب والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يتواجد به العقار،

¹ - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 68 .

² - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 126-127 .

بحيث تقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف والتأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول بمخطط شغل الأراضي وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولهذه المصلحة أن تستشير بعض المصالح الأخرى التي لها أن تقدم رأيها خلال شهر وإلا اعتبر سكوتها رداً بالموافقة.¹

نصت المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 على أنه : " يحضر طلب شهادة التقسيم وتسلم بالأشكال المنصوص عليها في المرسوم بخصوص رخصة التجزئة ". وبالتالي يتضح من نص المادة أعلاه أن تحضير وتسليم شهادة التقسيم يكون بنفس الأحكام التي رأيناها في رخصة التجزئة،² و عليه في حالة ما إذا كان التسليم من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، أما بصفته ممثلاً للدولة فإنه يرسل الطلب في 04 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، كما يجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن انجاز الأراضي المجزأة.³

ثالثاً : إصدار القرار .

تتمثل الجهة المختصة بإصدار قرار شهادة التقسيم في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية عند وجود مخطط شغل الأراضي، ويكون إصدار القرار من اختصاصه بصفته ممثلاً للدولة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، كما يكون من اختصاص الوالي في حالة البناءات المتواجدة في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة التي يحكمها مخطط شغل الأراضي، كما يكون من اختصاص الوزير المكلف

¹ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 70 .

² - أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

³ - مريم عماري، مريم بوخاري، مرجع سابق، ص 38-39 .

بالتعمير في حالة وجود المشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية¹. وهذا بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين .

ومهما تكن الجهة المختصة عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب².

كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها³.

المطلب الثالث : شهادة المطابقة .

نظرا للأهمية البالغة لشهادة المطابقة، التي أولها المشرع بحماية خاصة في مختلف القوانين والأنظمة المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومن أهمها القانون رقم : 29/90 والقانون المعدل له 05/04 بالإضافة للقانون : 15/08⁴ والمرسوم التنفيذي رقم : 154/09⁵ المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات وعليه سنتطرق بداية إلى تعريفها وخصائصها (الفرع الأول) وإلى إجراءات الحصول عليها (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة وخصائصها .

وعليه سنقوم بتعريف شهادة المطابقة (أولا) ومن ثما نبين خصائصها (ثانيا)

أولا : تعريف شهادة المطابقة .

وهذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء وتأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير

1 - صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق، ص 203 .

2 - أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

3 - أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

4 - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، ج ر عدد 44 ، صادر بتاريخ 08/03/2008 .

5 - المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 ، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر عدد 27 ، صادر سنة 2009 .

ولمخططات التهيئة والتعمير وترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء، والتزم عليه بالمطابقة¹.

وتعرف بأنها قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها، فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء².

ثانيا : خصائص شهادة المطابقة .

تتميز شهادة المطابقة ببعض الخصائص نذكر منها :

- (1) - هي وثيقة إدارية تصدر من جهة مختصة محدد قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه .
- (2) - هي من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة على عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة .
- (3) - ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث .
- (4) - ليست عملا تقديريا، وإنما هي من اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، إذ لا يمكنها الرفض إلا لأسباب واضحة ويجب أن يكون الرفض معللا تعليلا قانونيا³.

الفرع الثاني : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة .

للحصول على شهادة المطابقة يجب إتباع ثلاث مراحل وهي :

1 - نورة منصورى ، مرجع سابق، ص 70 .

2 - صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق، ص 174- 175 .

3 - المرجع نفسه، ص 181 .

أولا : التصريح بانتهاء الأشغال البناء .

في هذه الحالة وبعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم الموالية لتاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحا يشهد من خلاله على الانتهاء من الأشغال يودع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين يستلم مقابلها وصلا .

بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير مستوى الولاية.¹

أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال ضمن الشروط والأجال المطلوبة، فتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.²

ثانيا : التحقيق في شهادة المطابقة .

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لجنة تتشكل من :

- ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

- ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، لاسيما الحماية المدنية ومفتشي البيئة .

وخلال أجل ثلاث أسابيع من إيداع الطلب، يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لجنة المطابقة، وقبل خروج اللجنة يجب أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 08 أيام المستفيد حتى يكون حاضرا أثناء عملية مطابقة وتلي هذه العملية تحرير محضر الجرد مرفقا بالاقترحات اللجنة إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة.³

¹ - أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

² - أنظر المادة 57 ف 3 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

³ - فاروق خثيري، لبنى حاج امير، مرجع سابق، ص 39- 40 .

ثالثا : تسليم شهادة المطابقة .

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة، يتم تسليم شهادة المطابقة¹.

أما إذا كانت الأشغال المنجزة مخالفة للتصاميم ولم تكن وفق أحكام رخصة البناء تعلم الجهة المختصة المعني بالأمر بعدم إمكانية تسليم الشهادة وتمنح له مهلة 3 أشهر لتحقيق المطابقة حتى يستلم الشهادة².

¹ - صافية إقلولي أولد رابح ، مرجع سابق، ص 184 .

² - مريم عماري ، مريم بوخاري، مرجع سابق، ص 30 .

خلاصة الفصل :

بالنظر لخصوصية مجال التهيئة والتعمير فقد سخر المشرع آليات للرقابة على الأنشطة العمرانية ووضع ضوابط قانونية اشترطت قبل البناء وبعده، ورغم القيود التي فرضها قانون التهيئة التعمير على الأفراد مستعملي هذا المجال، وخاصة بالنسبة للقرارات الفردية والمتمثلة في الرخص الإدارية (رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم) وكذا الشهادات العمرانية (شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة)، حيث أن الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران هي أن تستند أعمال البناء لرخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم في مجال البناء، إلا أن المخالفات العمرانية كثيرة ومتعددة، وما يؤكد ذلك هو ارتفاع نسبة الكوارث العمرانية نتيجة الزلازل والفيضانات بسبب عدم البناء وفقا للدراسة التقنية، وكذلك بسبب عدم التقيد بهاته الرخص والشهادات من قبل المواطنين أو للتعسف في استعمال الإدارة لسلطتها في منح الرخص والشهادات، رغم استيفاء ملفاتهم لكافة الشروط القانونية ما يؤدي بالمواطن إلى البناء الفوضوي والعشوائي و البناء بدون رخص .

الخاتمة

الخاتمة :

بعد عرضنا لمحتويات هذه المذكرة والتي حاولنا بقدر المستطاع من خلالها الإجابة على الإشكالية الرئيسية يمكننا أن نخلص إلى جملة من النتائج و الاقتراحات كما يلي:

أولا : النتائج :

1/ - إن منح مسألة انجاز مخططات التهيئة والتعمير للسلطات المحلية يؤكد دور وفاعلية هاته الهيئات المنتخبة كجهة رقابية على محتوى المخططات من خلال المصادقة عليه بموجب مداولة، وهذا يسمح ببحث وطرح آفاق جديدة للتنمية المحلية بما يتوافق وطموحات المواطنين .

2/ - إن القانون ألزم تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، إلا أنه منح للإدارة سلطة منح الرخص الإدارية المتعلقة بالبناء رغم غياب هاته المخططات مما سمح بالتهاون والتماطل في إعدادها .

3/ - يتضمن قانون التهيئة والتعمير جملة من القواعد القانونية تحظر البناء في المناطق المهددة بالمخاطر الطبيعية مثل الزلازل والفيضانات، لكن ما هو موجود في الواقع يثبت وجود عمليات انجاز هذه المباني بهذه المناطق وهذا راجع لعدم معرفة المواطن بالدراسات التقنية المتعلقة بمختلف الكوارث الطبيعية .

4/ - تعتبر الرخص والشهادات من أهم الآليات القانونية للرقابة على النشاط العمراني في أي بلاد، إلا أن الواقع أثبت منح هذه الرخص والشهادات العمرانية من قبل الهيئات المختصة دون مراعاة المخاطر الطبيعية كالزلازل والفيضانات .

5/ - التماطل واللامبالاة من جهة الإدارة في تجسيد وتطبيق السليم لنصوص القانون وخاصة المتعلقة بالتهيئة والتعمير حال دون وضع آليات جديدة لأنها ستلقى نفس المصير .

6/ - عدم اهتمام واكتراث المواطنين بمختلف ما جاءت به القوانين المنظمة للمجال العمراني نتيجة عدم الوعي في هذا المجال جعل المخالفات المرتكبة تزداد يوما بعد يوم، و هذا ما يترتب عليه استفحال ظاهرة البناء الفوضوي.

7/ - غياب التعاون التام بين الأفراد والجهات الإدارية المختصة وعدم مشاركتهم في انجاز مخططات التهيئة والتعمير يساهم في التطبيق السليم لقوانين البناء والتعمير.

8/ - من صلاحيات الإدارة هو منح الرخص الضرورية للأفراد إذا كانت ملفاتهم مستوفية لكافة الشروط القانونية، إلا أن هناك إدارات أثبتت تعسفها في استعمال صلاحياتهم مما يؤدي بالأفراد للجوء إلى ظاهرة البناء العشوائية والفوضوية .

9/ - نقص التذاور والتشاور بين الإدارة وأصحاب الأراضي المشمولة عند إعداد مخططات التهيئة والتعمير مما يجعل من هذه المخططات مجرد رسومات لا ترقى للتطبيق على أرض الواقع، وكذلك بالنسبة لنقص التوعية والإشهار لوسائل الإعلام من أجل إعلام المواطنين وتشجيعهم على المشاركة في انجاز المخططات وإبداء آرائهم .

ثانيا : الاقتراحات .

1/ - يتعين على المشرع وضع تسهيلات في منح الرخص والشهادات العمرانية المتعلقة بالبناء والتعمير خاصة من حيث الوثائق والإجراءات وتقليص آجال دراسة الطلبات لكي لا يتجه المواطن نحو البناء غير الشرعي .

وبهذا الصدد صدر مرسوم جديد ساري المفعول وهو المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 والذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير، بحيث جاء هذا المرسوم لتقليص مدة تسليم الرخص، كما تم إنشاء الشباك الوحيد لدراسة الملفات سريعا، وهذا ما يسهل نوعا ما في دراسة طلبات رخص البناء وفق آجال قصيرة .

12 - يتعين إلزام اللجان المختصة بالتحقيق في ملفات الرخص والشهادات بالقيام بإجراءات التحقيق والمعاينة ميدانيا لملفاتهم حتى لا تكون هاته الرخص مجرد حبر على ورق .

13 - التأكيد على ضرورة قيام الأعوان المؤهلين وشرطة العمران القيام بدوريات رقابية خلال أيام العطل من أجل المراقبة و المتابعة وهذا من شأنه الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية .

14 - نشر التوعية لدى الأوساط الشعبية من خلال القيام بحملات تحسيسية إعلامية بضرورة احترام قانون التعمير .

15 - ضرورة خلق آلية عليا لرقابة المكلفين بتنفيذ القوانين ومتابعتهم .

16 - ضرورة انفتاح البلديات على المجتمع المحلي، مواطنين، جامعات، جمعيات، ومراكز بحث، وذلك بنشر المعلومات بالوسائل الإعلامية الحديثة كالإنترنت والمواقع الإلكترونية .

17 - ضرورة تبادل الخبرات من خلال التعاون الدولي، و الاستفادة من الدورات التدريبية المتخصصة في مجال العمران .

18 - ضرورة برمجة دورات تكوينية للقائمين على انجاز مخططات التهيئة والتعمير من أجل مواكبة آخر التطورات الحاصلة في مجال البناء والتعمير .

19 - تكوين قضاة متخصصين في العقار والتهيئة العمرانية ذلك أن كل القضاة عند فصلهم في المنازعات العقارية يجدون أنفسهم بحاجة إلى خبير عقاري .

10 - العمل على ردع المخالفين حتى لا يفتح المجال واسعا أمام كل المخالفات العمرانية، وفي هذا الإطار لا بد من رفع قيمة الغرامة المالية وتبسيط عقوبة الحبس على المخالف حتى يتحقق الغرض المنشود من تطبيق القانون .

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع :

أولا - الكتب :

1. بشير التجاني ، التحضر والتهيئة العمرانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 .
2. الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دراسة في التشريع الجزائري ، مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، 2005 .
3. سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003 .
4. صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014 .
5. عمار عوابدي ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري ، دار هومه للنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، سنة 1999 .
6. عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة، 2009 .
7. نورة منصور ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010 .

ثانيا - المذكرات الجامعية :

1. بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، السنة الجامعية ، 2013/2012 .
2. حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عام، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية، 2012/2011.
3. الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، فرع قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية، 2012 / 2001 .
4. عادل عميرة، الرقابة الادارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، السنة الجامعية، 2013/2013 .
5. عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون اداري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية، 2012/2011 .
6. فاروق خثيري، لبنى حاج اعمر، مخالقات البناء والتعمير في التشريع الجزائري مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحيى فارس بالمدينة، السنة الجامعية، 2013/2012 .
7. كاهنة مزوزي ، مدى فاعلية العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون اداري وادارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية، 2012/2011 .
8. مريم عبدلي ، آيت أودية زينة، النظام القانوني لرخصة البناء على الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحيى فارس المدينة، السنة الجامعية، 2013/2012 .

9. مريم عماري، مريم بوخاري، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحيى فارس بالمدينة، السنة الجامعية، 2012/2013 .

ثالثا- المقالات :

1. الزين عزري ، اجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008 .

رابعا - النصوص القانونية :

أ/ - النصوص التشريعية :

1/ القانون رقم : 02/82، المؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج، ر، رقم 06 الصادر بتاريخ 09 فيفري 1982.

2/ القانون رقم : 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج، ر، عدد 36 صادر بتاريخ في 22 أوت 1990 .

3/ القانون رقم : 29/90، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج، ر، العدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 /08 /2004، ج، ر، عدد 51 صادر في 2004 .

4/ القانون رقم : 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج، ر، عدد 89، صادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997 .

5/ القانون رقم : 02/02، المؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج، ر، عدد 10 صادر في 2002 .

6/ القانون رقم : 05/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ح، ر، عدد 51 لسنة 2004.

7/ القانون رقم : 15/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها، ج، ر، عدد 44، صادر بتاريخ 2008/08/03 .

8/ القانون رقم : 10/11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بقانون البلدية، ج، ر، عدد 37 .

ب/ - النصوص التنظيمية :

1/ المرسوم التنفيذي رقم : 176/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج، ر، عدد 26 صادرة في 01 جوان 1991، معدل ومتمم .

2/ مرسوم تنفيذي رقم : 177/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج، ر، العدد 26، المعدل والمتمم .

3/ مرسوم تنفيذي رقم : 178/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج، ر، عدد 26 صادر في 01 جوان 1991 المعدل والمتمم .

4/ مرسوم تنفيذي رقم 317/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177/91، ج، ر، عدد 26 صادر سنة 2005 .

5/ مرسوم تنفيذي رقم : 318/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 178/19، ج، ر، عدد 62، صادر بتاريخ 11 سبتمبر 2005 .

6/ مرسوم تنفيذي رقم : 03/06، المؤرخ في 07/01/2006، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991، ج، ر، عدد 01 الصادر بتاريخ 08/01/2006، معدل ومتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج، ر، عدد 35، صادر في 27 سبتمبر 2009 .

7/ مرسوم تنفيذي رقم : 154/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج، ر، عدد 27، صادرة سنة 2009 .

8/ مرسوم تنفيذي رقم : 166/12، المؤرخ في 05 أبريل 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 178/91، ج، ر، عدد 21، صادر بتاريخ 11 أبريل 2012.

خامسا - القرارات القضائية :

1/ القرار رقم 52573، الصادر بتاريخ 08/01/1983، المجلة القضائية لسنة 1989، العدد 04 .

2/ القرار رقم 62040، الصادر بتاريخ 10/02/1990، المجلة القضائية لسنة 1991، العدد 03 .

الملاحق

ملحق رقم 01
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية
دائرة
بلدية
مصلحة البناء و التعمير

قرار يتضمن رخصة البناء

رقم :/2015
المجلس الشعبي البلدي

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة ، الأنسة ، السيد).....
الساكن (ة) ب
بخصوص أشغال.....

- بمقتضى قانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 م المتعلق بالبلدية
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها
 - بمقتضى قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .
 - و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري
 - نظرا لأمر رقم 08-02 مؤرخ في 21 رجب عام 1429 الموافق 29 يوليو سنة 2008 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008
 - و بمقتضى قرار رقم المؤرخ في و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير ، و بمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ.....
- يقرر ما يأتي:**

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

المادة 02: يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية:.....

المادة 03: مدة صلاحية رخصة البناء 2 ابتداء من تاريخ تبليغها ، هي.....

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

المادة 05: تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية الملف للطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 06: يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة 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 و التعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد ، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 07: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 08: يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون ولمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 09: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 02
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية
رقم :/2015

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات 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 :
- بلدية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان المشروع :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- بلدية :
- 10 - نوع المشروع :
- بلدية :
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- بلدية :
- 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- بلدية :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- بلدية :
- 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
- بلدية :

حرر ب في
إمضاء صاحب الطلب

ملحق رقم 03
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية
دائرة
بلدية
مصلحة البناء و التعمير

قرار يتضمن رخصة التجزئة

رقم :/2015
المجلس الشعبي البلدي

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة / الأنسة / السيد).....

السكان (ة) ب :

بخصوص أشغال.....

• بمقتضى قانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 م المتعلق بالبلدية

• بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

• بمقتضى قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .

• و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري

نظرا لأمر رقم 08-02 مؤرخ في 21 رجب عام 1429 الموافق 29 يوليو سنة 2008 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة

2008 و بمقتضى القرار رقم المؤرخ في و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير. و بمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :

المادة 02 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

المادة 03 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها ، هي.....

المادة 04 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة المدة ثلاث (3) سنوات ، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار.

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معدّ من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة، إلا أنه ، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل ، فإن الأجل المحددة و المقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه ٢ تطبق على أشغال مختلف المراحل .

المادة 05 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة ، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها

المادة 06 : عند إتمام أشغال التهيئة ، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 07 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 08 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 09 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنتشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 04
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
في

ولاية
دائرة
بلدية
مصلحة البناء والتعمير

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015
الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

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 القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :

10 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها:

11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها:

12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها:

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر ب في

إمضاء صاحب الطلب

ملحق رقم 05
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية
دائرة
بلدية
مصلحة البناء والتعمير

قرار يتضمن رخصة الهدم
رقم :/2015
المجلس الشعبي البلدي

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة ، الأنسة ، السيد)

السكان (ة) ب :

- بمقتضى قانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 م المتعلق بالبلدية
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها
- بمقتضى قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري
- نظرا لأمر رقم 08-02 مؤرخ في 21 رجب عام 1429 الموافق 29 يوليو سنة 2008 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008
- و بمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
- و بمقتضى رأي الشباك الوحيد ل بتاريخ

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ، ويخضع ذلك
للتحفظات الآتية :

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

المادة 02 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل سنة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم المدة سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة . وجب قرار من العدالة.

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

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

المادة 05 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار

المادة 06 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 06
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية
دائرة
بلدية
مصلحة البناء و التعمير

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات 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 أشغال الهدم :

حرر ب في
إمضاء صاحب الطلب

ملحق رقم 07
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية
دائرة
بلدية
مصلحة البناء و التعمير

قرار يتضمن شهادة التقسيم

رقم :/2015
المجلس الشعبي البلدي

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة / الأنسة / السيد).....
السكان (ة) ب :
بخصوص أشغال.....

- بمقتضى قانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 م المتعلق بالبلدية
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها

- بمقتضى قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري
- نظرا لأمر رقم 08-02 مؤرخ في 21 رجب عام 1429 الموافق 29 يوليو سنة 2008 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008

و بمقتضى القرار رقم المؤرخ في و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.

و بمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ.....
يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

المادة 02 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحتها في :

المادة 03 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 08
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية

دائرة

بلدية

مصلحة البناء و التعمير

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات 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 القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :

8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9- عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :

10- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :

11- الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :

12- مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :

13- مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :

14- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرر ب في

إمضاء صاحب الطلب

ملحق رقم 09
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية
دائرة
بلدية
مصلحة البناء و التعمير

قرار يتضمن شهادة التعمير

رقم :/2015
المجلس الشعبي البلدي

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة / الأنسة / السيد).....

السكان (ة) ب
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة ب :

● بمقتضى قانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 م المتعلق بالبلدية

● بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة

2015

الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها

● بمقتضى قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة

و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 و

المتعلق بالتهيئة و التعمير .

● و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 و

المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري

نظرا لأمر رقم 08-02 مؤرخ في 21 رجب عام 1429 الموافق 29 يوليو سنة 2008 يتضمن قانون المالية

التكميلي لسنة 2008

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و/ أو المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 02 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :

معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :

الارتفاع الأقصى :

المواصفات الأخرى :

.....

.....

.....

.....

المادة 03 : ترتبط مدة الصلاحية مدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 10
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية
دائرة
بلدية
مصلحة البناء والتعمير

قرار يتضمن شهادة المطابقة

رقم :/2015
المجلس الشعبي البلدي

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة / الأنسة / السيد).....
السكان (ة) ب :
بخصوص أشغال.....
- بمقتضى قانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 م المتعلق بالبلدية
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها
 - بمقتضى قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .
 - و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري
- نظرا لأمر رقم 08-02 مؤرخ في 21 رجب عام 1429 الموافق 29 يوليو سنة 2008 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008
- و بمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ.....
و بمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ.....
بالنسبة للبيانات المسترجعة من الجمهور والبيانات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
و بمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء.C.T.C. تحت رقم بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءية :

.....
.....

المادة الثانية: تتكون البناءة التي تمت مراقبتها من مستويات ، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

- / 1
..... / 2
..... / 3
..... / 4
..... / 5
..... / 6
..... / 7
..... / 8
..... / 9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 11
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية
الأمانة العامة

رقم :...../ 2015 من سجل القرارات

قرار
رقم/2015

متضمن إنشاء الشباك الوحيد لتحضير عقود التعمير وتسليمها
للبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي ،

- بناء على القانون رقم 10-11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 و المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- بمقتضى قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدل و المتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 ، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة بها و محتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل و المتمم .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06-55 في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير سنة 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات الرقابة المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 03-03 في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 19 يوليو سنة 2003 و المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية .

و باقتراح من السيد الأمين العام البلدية

يقرر:

المادة الأولى: يتشكل الشباك الوحيد لتحضير عقود التعمير وتسليمها للبلدية، من الأعضاء الدائمين و ممثلون عنهم و ذلك استنادا للمادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، من الآتية أسمائهم:

الأعضاء الدائمون:

رئيسا	السيد	رئيس المجلس الشعبي البلدي
عضوا	السيد	رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية لدائرة
عضوا	السيد	رئيس مفتشية أملاك الدولة
عضوا	السيد	المحافظ العقاري
عضوا	السيد	مفتش التعمير
عضوا	السيد	رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية
عضوا	السيد	رئيسة القسم الفرعي الموارد المائية

الأعضاء المستخلفون:

ممثل	السيد	ممثل عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
ممثل	السيد	ممثل عن رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية لدائرة
ممثل	السيد	ممثل عن رئيس مفتشية أملاك الدولة
ممثل	السيد	ممثل عن المحافظ العقاري
ممثل	السيد	ممثل عن مفتش التعمير
ممثل	السيد	ممثل عن رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية
ممثل	السيد	ممثل عن رئيسة القسم الفرعي الموارد المائية

المادة الثانية: يسجل هذا قرار في سجل القرارات البلدية .

المادة الثالثة: يكلف كل من السيدة و السادة:

الأمين العام للبلدية، رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية لدائرة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيسة القسم الفرعي الموارد المائية، مفتش التعمير، المحافظ العقاري و رئيس مفتشية أملاك الدولة، كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار.

في
رئيس المجلس الشعبي البلدي

تأشيرة و مصادقة الوصاية

الفهرس

الفهرس

الصفحة	العنوان
	الاهداء
	شكر
	مقدمة
39-6	الفصل الأول : الرقابة باستعمال مخططات التهيئة والتعمير
07	المبحث الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
07	المطلب الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
07	الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
09	الفرع الثاني : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
13	الفرع الثالث : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
15	المطلب الثاني : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
15	الفرع الأول : مرحلة التحضير والإعداد .
18	الفرع الثاني : مرحلة الاستقصاء العمومي .
20	الفرع الثالث : مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
23	المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي .
23	المطلب الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي .
24	الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي .
24	الفرع الثاني : خصائص مخطط شغل الأراضي .
25	الفرع الثالث : محتوى مخطط شغل الأراضي .
29	الفرع الرابع : أهداف مخطط شغل الأراضي .
30	المطلب الثاني : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي .
31	الفرع الأول : مرحلة الإعداد والتحضير .
35	الفرع الثاني : مرحلة الاستقصاء العمومي .

36	الفرع الثالث : مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي .
39	خلاصة الفصل
41	الفصل الثاني : الرقابة باستعمال الرخص والشهادات
42	المبحث الأول : الرقابة عن طريق الرخص الإدارية .
42	المطلب الأول : رخصة البناء .
42	الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء .
49	الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء .
53	المطلب الثاني : رخصة التجزئة .
53	الفرع الأول : مفهوم رخصة التجزئة .
55	الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة التجزئة .
60	المطلب الثالث : رخصة الهدم .
60	الفرع الأول : مفهوم رخصة الهدم .
63	الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة الهدم .
68	المبحث الثاني : الرقابة عن طريق الشهادات العمرانية .
68	المطلب الأول : شهادة التعمير .
69	الفرع الأول : تعريف شهادة التعمير وخصائصها .
70	الفرع الثاني : إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير .
73	المطلب الثاني : شهادة التقسيم .
73	الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم وخصائصها .
75	الفرع الثاني : إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم .
77	المطلب الثالث : شهادة المطابقة .
77	الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة وخصائصها .
78	الفرع الثاني : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة .
81	خلاصة الفصل
83	خاتمة

الفهرس

	قائمة المراجع
	الملاحق
	الفهرس

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ