

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عمار ثلجي بالأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



الموضوع

دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق والعلوم السياسية التخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

أعضاء المناقشة :

إعداد الطالبين :

د. طهاري حنان

رئيسا

د/بوقرين حلیم

1/بن حسين نفيسة فاطمة الزهراء

مناقشا

د/بن صالح حاج عيسى

2/عزوزي منال

السنة الجامعية: 2022/2021

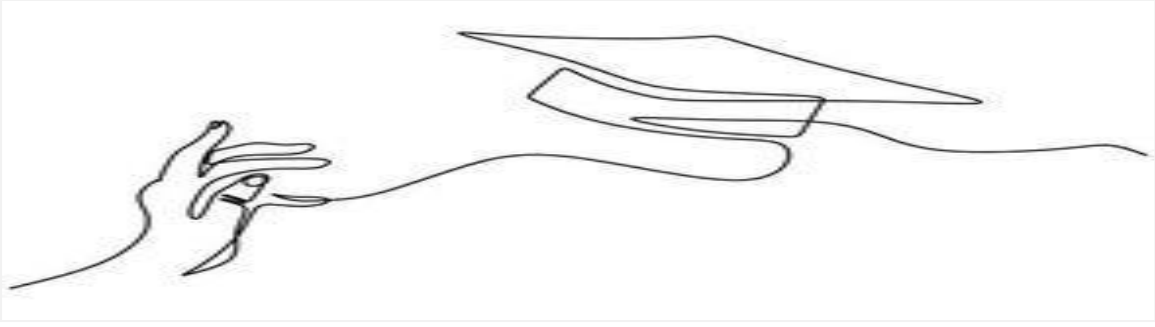
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعترا

" وإن شكرتم لأزيدنكم "

احمد الله عز وجل الذي بتوفيق منه تمكنت من
إتمام هذه المذكرة فله الحمد أولا وأخرا .

الشكر والعترا إلى الذي كان لنا عوناً في إنجاز
هذا العمل ، لعظيم فضله على إتمام هذا
الموضوع وإخراجه في أحسن صورة ، وأخص
بالذكر الدكتورة "طهاري حنان" بتوجيهاتها
السديدة ونصائحها الثمينة ، ونرجو أن نكون قد
استحقينا شرف إشرافها على عملنا هذا ، . وأيضاً
تقديرًا وعترا بالجميل أتقدم بالشكر الجزيل إلى
كل أعضاء لجنة المناقشة وجميع أساتذة قسم
الحقوق . ولا يفوتني في هذا المقام الاعتراف
بفضل جميع من قدم لي يد العون .



إهداء:

إلى من تجرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب.

إلى من كنت أنامله ليقدم لنا لحظة سعادة.

إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم.

إلى أبي الغالي ...

إلى من أرضعتني الحب والحنان ..

إلى رمز الحب ويلسم الشفاء.

إلى القلب الناصع بالبياض .

أمي الغالية

وإلى عائلتي وإخوتي....

الكلمات المفتاحية:

الجماعات المحلية، التخطيط العمراني، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي، ضبط حركية النشاط العمراني.

مقدمة

الأصل العام الفرد داخل الجماعة يتمتع بجملة من الحريات فالمالك حر في البناء دون حاجة إلى استئجاز ترخيص في هذا الشأن أو منعه من التعمير بأرضه التي يحوزها والبناء عليها، وإنما يتضمن مصادر الحق ليس للملكية فحسب وأن يتصرف بحكم اللزوم إلى وسائل التعمير بها الملكية وسيلة وليست غاية في ذاتها ومن المسلم به أنه لا وجود للقانون في غير الجماعة كما لا وجود لجماعة بلا قانون فالقانون هو أحد العناصر التنظيمية في المجال العمراني وغيرها من المجالات.

واستثناء من الأصل العام فإنه لابد من تدخل الدولة لتنظيم أعمال البناء والتعمير حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة، لتنظيم عملية التعمير.

التنظيم وإن عرف بوصفه عنصرا من عناصر الإدارة إلا أنه العنصر النشط الذي يدور حوله باقي العناصر ويعمل على تفاعلها وتوزعها وضمان وحده الايقاع بينها واتجاهها الموجه نحو الهدف المحدد.

التنظيم في المجال العمراني له أهمية وضرورة نتيجة المتغيرات العديدة في التركيب الاجتماعي والزيادة الضخمة في عدد السكان وتزايد الحاجة إلى الخدمات الحضرية المتطورة كما ونوعا، ومن ثم متابعة سير المرافق العامة والخدمات المحلية بانتظام مع التنسيق بين الجهات المعنية لحل مشاكلها والتطلع إلى تحديثها وتطويرها.

إلا أن تدخل سلطاتها يجب أن يكون مقيد بدائرة قانونية مرسومة سلفا من قبل مشاريع السلطة العامة والتي وجدت في الأصل لصالح الأفراد الذين يمثلون العنصر الأصلي في إيجادها بشرط أن يندمج القانون مع مشروعية التعبير.

والتعمير هو إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق تشتمل مختلف متطلبات السكان وحاجياتهم على صعيد إعداد البنايات السكنية وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية والإدارية والرياضية والثقافية والمساحات الخضراء، وكل ما يتعلق بالبنايات التحتية الحيوية من طرق وشبكات للتطهير وربط كهربائي ومائي وشبكة النقل الحضري فهذا الميدان شهد تطورا وتقدما كبيرا، ويظهر ذلك من خلال الانجازات الضخمة والكبيرة التي كادت أن تغطي على المناطق الجميلة والأثرية والمساحات الخضراء وعلى الشكل المعماري للمدينة أو الحي حيث طغت البناءات الغير قانونية والفوضوية.

• أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في تناول الشريك الأساسي للدولة في الإدارة المحلية والمتمثل في الجماعات المحلية بحيث له أهمية كبيرة من الناحية العملية

- كون موضوع التهيئة والتعمير موضوع حساس ومرن يؤثر على المواطن من ناحية البناء والبيئة سواء ايجابيا أو سلبيا.
- كونه يمس الجوانب التي توفر الخدمة العمومية والاقتصادية، والثقافية، والبيئية، وكيفية تنظيمها باستعمال أدوات التعمير.
- ويستمد الموضوع أهمية بالغة من خلال دور الجماعات المحلية كآلية في التهيئة والتعمير والتوفيق بين الحق في النشاط العمراني ابتداء من عملية البناء وصولا إلى الهدم وكذا المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده.

• أسباب اختيار الموضوع:

السبب الذاتي هو دراسة الموضوع لأنه موضوع مرن ومتغير ويتأثر بالجوانب الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والسياسية مع رغبتنا البحث في خفايا العمران، خاصة أن قوانين العمران متعددة مما ولد لدينا حب الاطلاع والتعرف على الموضوع باعتباره مهم لدى الفرد والمجتمع.

السبب الموضوعي والمتمثل في ظهور قطاع التعمير والتخطيط والذي أصبح في الآونة الأخيرة محط اهتمام لكونه مجال حيوي للدراسات والبحوث المختلفة، وكذلك انه قطاع حديث النشأة مقارنة مع القوانين الأخرى كالقانون المدني إضافة إلى قلة اهتمام المختصين بدراسته على أساس أنه موضوع معقد دون غيره من المواضيع الأخرى، وهذا ما دفع بي إلى اختيار هذا الموضوع.

• أهداف الموضوع:

- إبراز الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية قواعد التهيئة والتعمير من خلال النصوص القانونية المتعلقة بهذا المجال.
- تبين دور الهيئات المحلية في مجال التهيئة والتعمير وعلاقة التماس المباشر بالإدارة المحلية.

• صعوبات الدراسة:

وقد كان من أهم الصعوبات التي واجهتنا ندرة المادة العلمية المتخصصة في هذا الشأن ويعود ذلك إلى حداثة قانون التعمير في الجزائر وكثرة النصوص القانونية والتنظيمية وتوسعها التي جعل من الصعب الإطلاع عليها بشكل دقيق.

ومن خلال هذا التقديم نعرض الإشكالية التالية:

فيما يتجسد دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير؟

ويمكن طرح بعض التساؤلات التي تصب في الموضوع والتي هي:

- ما مدى فعالية الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية؟
- ما هي المصالح المكلفة بالتهيئة والتعمير على مستوى الجماعات المحلية؟
- ما هي آليات وقواعد رقابة الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير؟

• منهج الدراسة:

اعتمدنا في هذا البحث المنهج الوصفي ليبيرز الصلة بين المفاهيم والجزئيات المتعلقة بالجماعات المحلية وبالتهيئة والتعمير، من أجل فهم الموضوع على مقتربين المقترب المؤسساتي والقانوني لوصف الظاهرة من مدى مشروعية الأعمال التي تقوم بها الجماعات المحلية.

• تقسيم الموضوع:

اعتمدنا في هذا الموضوع على تقسيم الخطة إلى فصلين ، حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى مساهمة الجماعات المحلية في مجال التخطيط العمراني ليتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المبحث الأول ، ثم تقسيمه إلى مطلبين الأول

بعنوان مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والثاني إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، في حين تناولنا في المبحث الثاني مخطط شغل الأراضي، وقد قسم بدوره إلى مطلبين الأول مفهوم مخطط شغل الأراضي، والثاني إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.

بينما خصص الفصل الثاني في مساهمة الجماعات المحلية في ضبط حركية النشاط العمراني حيث تم تقسيمه إلى مبحثين الأول يتمثل في تسليم الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، والذي ينقسم بدوره إلى مطلبين الأول المطلب الأول : رخصة البناء ورخصة الهدم ، أما الثاني فيشمل رخصة التجزئة . والمبحث الثاني يتمثل في تسليم الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والذي ينقسم بدوره إلى مطلبين،المطلب الأول مفهوم شهادة التعمير أما المطلب الثاني فخصص لشهادتي المطابقة والتقسيم

الفصل الأول:

مساهمة الجماعات المحلية

في مجال التخطيط العمراني

القانون الجزائري أعطى اهتماما كبيرا لمشاكل العمران ومن هنا تكمن أهمية التهيئة والتعمير في إنتاج منظمة تعمل على إظهار المجال الحضري بمظهر متناسق وعليه سنتعرض في هذا الفصل إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث التعريف والأهداف و إجراءات إعداده وتحضيره في المبحث الأول أما المبحث الثاني فسنعرض إلى مخطط شغل الأراضي أيضا من حيث التعريف والأهداف و إجراءات إعداده وتحضيره.

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد نظم المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يترجم إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال العمراني والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن.

المطلب الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة جديدة لتنظيم المجال العمراني فإنه ومن خلاله سوف نتطرق إلى تعريفه.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حسب نص المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري والفضاء العمراني، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

- بعبارة أخرى هو أداة الهدف منها الوصول الى موازنة ما بين قطاع البناء وقطاع الفلاحة وكذا الصناعة، وأيضا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

- هو أداة ترسم من خلالها السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير.

- هو مخطط إلزامي، يفرض على كل بلدية اعتماده، آخذا بعين الاعتبار خصوصية كل بلدية.
 - هو مخطط يتضمن الدراسة أو النظرة المستقبلية لتنظيم قطاع التعمير في البلدية (عملية البناء، الأراضي، المرافق المختلفة....)¹.
- ومن خلال القانون 23/90 والمرسوم التنفيذي 177/91، يمكن استخلاص الخصائص التالية، هي:

أولاً: المخطط التوجيهي أداة ذات بعد مجالي:

يحدد هذا المخطط توجيهات التهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو مجموع البلديات، التي تجمع بينها مصالح اقتصادية و اجتماعية.

ثانياً: الطابع التنبؤي والإلزامي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

من خلال المادة 38 من القانون 90-29 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتحلى بطابع التنبؤ والتقدير أو التخطيط المستقبلي، فهو يرسم السياسة والتوجيهات العمرانية المستقبلية.

ثالثاً: الطابع القانوني و التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تعميم قانونية ، فمن خلاله يمكن مواجهة الغير بمجرد المصادقة عليه ، وبصبح إلزاميا من جهة ، ومن جهة أخرى هو أداة تقنية إذ يحدد القواعد المطبقة في المنطقة المتواجد فيها قطاعات التعمير .

رابعاً: الطابع المؤقت والشمولي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

¹MaouiaSaidouni, élément d introductiona l'urbanisme, casbah édition, Alger 2000, P 143. -

يظهر الطابع المؤقت من خلال إمكانية مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، حتى يتماشى مع مختلف المستجدات التي قد تطرأ على سياسة التخطيط في الدولة ، أما من حيث أن شمولي ، كونه يشمل إقليم بلدية أو أكثر من ذلك ¹.

الفرع الثاني : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

من خلال القراءة المتمعنة لأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير خاصة المادة 11 منه ، المعدل بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، ففي المادة 04 منه ، حدد المشرع مجموعة من الأهداف نذكرها فيما يلي :

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقاً من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتماداً على مخططات التنمية .
- تحديد شروط عقلانية لاستعمال المجال ويهدف إلى استغلال عقلائي والمثالي للموارد الاقتصادية .
- تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التداخل مع النسيج العمراني .
- يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة ، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب أو المتوسط ، وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى قابلة للتعمير .
- الحفاظ على البيئة ، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي .
- الحفاظ على النشاط الفلاحي
- تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة .
- يحدد توقعات التعمير وقواعده ¹.

¹ المرسوم التنفيذي 148-12 المؤرخ في 28 مارس 2012 يتم المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، جريدة رسمية ، عدد 19، مؤرخة في 01 أبريل 2012.

كما نلاحظ أن أهداف التخطيط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني ، بل يهدف أيضا إلى تحديد المحميات. تظهر أهمية التخطيط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له.

كما تظهر أهميته أيضا في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية ، لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية ، طبيعتها وكذا طرق استعمالها تقاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأموال العقارية للبلدية أو مجموعة من البلديات من أجل التوجيه والتحكم في التنمية ، وبهدف صياغة صورة جمالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها .

المطلب الثاني: إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من القواعد، وذلك حسب الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

الفرع الأول : مرحلة إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-177، مجموعة من الإجراءات والشكليات لإعداد وتحضير هذا المخطط ، و هي على النحو التالي :

أولا:مرحلة المداولة:

¹ - CF. manuel Les instruments et les actes d'aménagement et d'urbanisme en Algérie : synthèses des textes en vigueur , wilaya d'Alger , agence URBANIS ، juin 2002،p - 4-5.

وذلك بإجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية : يقوم المجلس الشعبي البلدي المهني بإقرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب مداولة ، تتضمن النقاط التالية :

1. التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود .

2. القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية .

و تبليغ المداولة المصادق عليها من طرف أعضاء المجلس الشعبي إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها، ثم تنشر هذه المداولة لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

و تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ذلك حسب كل حالة، يصدر الوالي القرار إذا كان تراب المعني تابعا لولاية واحدة، في حين يصدره الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية، إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة، وذلك بموجب قرار وزاري مشترك.

كما يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، و هذا ما أكده أيضا القانون المتعلق بالبلدية.

ثانيا: مرحلة الاستشارة:

وذلك باستشارة بعض المؤسسات والهيئات العمومية¹ فقد ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإبلاغها كي يتسنى لها الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من أجل المشاركة. كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرفة الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. ولهؤلاء المرسل إليهم أجل خمسة (15) عشر يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثلهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه. يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية عند انقضاء مهلة خمسة (15) عشر يوما بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. ويستشار وجوبا²:

1. بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في الولاية:

- التعمير،

¹أنظر المادة 16 من القانون رقم 90 - 29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية، عدد 52 الصادرة في سنة 1990.
²بلخير حلّيمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص 22.

- الفلاحة،
- التنظيم الاقتصادي،
- الري،
- الأشغال العمومية،
- المباني والمواقع الأثرية،
- البريد والمواصلات.

2. بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي:

- توزيع الطاقة،
- النقل،
- توزيع الماء.

ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و للجمعيات و المصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي و تمنح لها مهلة 60 يوما لإبداء ملاحظاتها و آرائها حول مشروع هذا المخطط و ذلك بطريقة صحيحة و مكتوبة، و إذا لم تجب خلال هذه المهلة عدّ رأيها بالموافقة¹.

الفرع الثاني : مرحلة عرض المخطط على الاستقصاء العمومي

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا

¹ حرز الله كريم، دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث والدارسات القانونية والسياسية، العدد 12، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، تيبازة، ص15.

إداريا، يعرض بموجبه مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على الجمهور للتحقيق

العمومي، و ذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما المشار إليها أعلاه، يتضمن هذا القرار¹:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة،

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،

- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائه، مع الإشارة إلى أن مدة التحقيق تقدر بمدة

45 يوما،

- تحديد كفايات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر القرار الذي يعرض المخطط على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي

المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة هذا التحقيق العمومي، و تبلغ نسخة منه للوالي

المختص إقليميا.

يمكن أن تدون الملاحظات يوما بيوم حول المخطط في سجل خاص موقع ومرقم من رئيس

المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا

إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

يقفل سجل الاستقصاء العمومي بعد انقضاء مهلة 45 يوما، بعد توقيعه من قبل المفوض

المحقق أو المفوضين المحققين ، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف

كامل عن التحقيق و النتائج المتوصل إليها، و يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية².

¹ القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، جريدة رسمية، عدد 15.

² منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 26 .

الفرع الثالث : مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل، سجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء و النتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق و ذلك بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لاستلامه الملف، و بعد هذه الآجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمصادقة النهائية و ذلك حسب الحالات التالية:

-بقرار من قبل الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

-بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

-بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني، أو الولاية المعنيين و بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر¹.

و بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتم تبليغه إلى كل من:

-الوزير المكلف بالتعمير .

-الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

¹ أنظر المادة 26 فقرة 02، من القانون رقم 90-29 السالف الذكر .

- مختلف المصالح الوزارية المعنية.
- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرف التجارية.
- الغرف الفلاحية.

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي.

مخطط شغل الأراضي هو من قواعد التعمير الهامة التي من شأنها وضع برامج اقتصادية، كما يأتي لتكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير السابق ذكره ، لكن هذا الأخير قد يترتب عنه بعض الاختلالات والنقائص في تسيير وتهيئة المدن، هذا ما دفع إلى إيجاد آلية تنظيمية للتعمير على المستوى المحلي، تمثلت في مخطط شغل الأراضي الذي يعتبر كوسيلة تنظيمية للتعمير الحضري ومخططا تفصيليا.

المطلب الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي:

يعتبر مخطط شغل الأراضي من أهم آليات تجسيد أهداف قانون التعمير، وذلك حسب نص المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي :

يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه ذلك المخطط الذي يحدد في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي¹.
من خلال هذا التعريف فإن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة .

الفرع الثاني :أهداف مخطط شغل الأراضي:

نص القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 31 صراحة على أهداف مخطط شغل الأراضي، وهي على النحو الآتي:
- يحدد الشكل الحضري لكل منطقة من جهة، وحقوق البناء على الأراضي من جهة أخرى، من خلال نوعية المباني المرخص بها، وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض، والارتفاقات المقررة لها، وكذا النشاطات المسموح بها،

¹ أنظر المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

- تحديد الأحياء أو الشوارع أو النصب التذكارية أو المواقع أو المناطق الواجب حمايتها وتجديدها أو إصلاحها ،
- تعيين الكمية القصوى أو الدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام ، أو أنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها .
- بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها ، وموقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة .
- يضبط المظهر الخارجي للبنىات .
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات وميزات طرق المرور ، تحديد الارتفاعات ،
- بيان خصائص القطع الأرضية .
- تحديد ارتفاع المباني أو المظهر الخارجي¹ .
- بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة أو المغارس .
- يحدد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها ،
- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق أو الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة ، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذلك أجال إنجازها .
- أضاف القانون 04-05 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 البناء¹ .

¹ أنظر المادة 31 من القانون 90-29 ، السالف الذكر .

ولعل كل هذه التوجيهات تكون في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي،
للتهيئة والتعمير ضمن القانون 90-29 المعدل والمتمم².

أولاً: تشكيل مخطط شغل الأراضي :

يتشكل مخطط شغل الأراضي من :

1. لائحة تنظيم : وتتضمن ما يلي:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي
للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها³.

- تتضمن القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على
بعض أجزاء من التراب الوطني والمتمثلة في الساحل ، ويضم كافة الجزر والجزيرات ، وكذا
شريطاً من الأرض عرضه الأدنى 800 متر على طول البحر والذي يشمل :

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من
الشاطئ بسهل ساحلي .
- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة كيلومترات .
- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل .
- كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض 300 متر بمجرد ما هذه المناطق على
الساحل⁴ .

أ- الأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية ثقافية بارزة :

¹ انظر المادة 04 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، المعدل و المتمم للقانون 90-29، السالف الذكر.
² سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري، دار هومة الجزائر، 2003، ص176.
³ أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10-09-2005، المتعلق بتحديد إجراءات أعداد مخططات
شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.
⁴ المادة 23 من القانون 90-29 ، المرجع السالف الذكر.

تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، تضبط مجال استخدام الأراضي وتسييرها خاصة فيما يتعلق بالبناء والموقع والتجهيز.

ب- الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد¹:

تتخصر حقوق البناء في هذه الأراضي كما يحددها التشريع الجاري العمل به في البناءات الضرورية الحيوية أو الاستغلال الفلاحي والبناءات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تتدرج في مخطط شغل الأراضي، ويكمن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب²:

البنائات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي .

- البنائات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية .

-التعديلات في البنائات الموجودة .

كما تتضمن لائحة التنظيم مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها :

-مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية أو لأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري.

-مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي .

-مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات .

¹ أنظر المادة 48 من القانون 90-29، المرجع نفسه.
² وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة ابو بكر بلقايد ، تلمسان، جويلية 2007، ص 164.

-مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخرن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي .

كما يبين التقنين شروط الأراضي المرتبطة ب¹:

-المنافذ والطرق ، وصول الشبكات إليها .

-خصائص القطع الأرضية .

-موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها .

-موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة .

-موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة المادة 21 من المرسوم التنفيذي

. 91/175

-ارتفاع المباني .

-المظهر الخارجي .

-موقف السيارات .

-المساحات الفارغة والمغارس .

كما تبين هذه اللائحة نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتجدد الطرق والشبكات

المختلفة التي تتحملها الدولة ، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي

تتحمّلها الجماعات المحلية وكذلك أجال انجازها .

2. مجموعة من الوثائق البيانية²: و تتكون من :

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

ب - مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/5000 أو 1/1000)

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28-05-1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، الجريدة الرسمية ، العدد 51.

² أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 السالف الذكر.

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

د- مخطط الواقع القائم بمقياس (500/1 أو 1000/1) يبرز الإطار المشيد حالياً وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة ،

هـ - مخطط تهيئة عامة بمقياس (500/1 أو 1000/1) يحدد ما يأتي¹:

- المناطق القانونية المتجانسة .

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية .

- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما في المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية .

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها .

- مخطط التركيب العمومي (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يتضمنه على الخصوص

عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند (1) من هذه المادة مصحوبة بمخطط يجسد

الأشكال التعميرية والمعمارية المقصودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة .

- وباستثناء مخطط بيان الموقع ، فإن جميع المخططات المذكورة في البند (2) تعد

وجوباً بمقياس 1/500، إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية .

المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

يتبع مخطط شغل الأراضي تقريباً نفس الإجراءات المتبعة في إعداد المخطط التوجيهي

للهيئة والتعمير .

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 318-05، مرجع سبق ذكره.

تضمنت المواد من 02 إلى 17 من المرسوم التنفيذي 178/91 أهم إجراءات إعداد

وتحضير مخطط شغل الأراضي ، وهي على النحو الآتي¹ :

الفرع الأول : مرحلة إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي:

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي المعني أو

المجالس الشعبية البلدية المعنية هذه المداولة ، تتضمن:

- تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.

- بيان يبين كيفية مشاركة الإدارات العمومية أو الهيئات أو المصالح العمومية

والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي .

ويتم تبليغ مداولة المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص إقليميا، ويتم نشرها بمقر

البلدية المعنية أو البلديات المعنية لمدة شهر .

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي ، استنادا

إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي

للهيئة ولتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي ، والمداولة

المتعلقة به حسب الحالة² :

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة .

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني

تابعا لولايات مختلفة .

¹ ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة الجزائر، الطبعة الأولى، 2011، ص42.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق الذكر.

- أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات ، يمكن لرؤساء البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية ما بين البلديات. ولعل الهدف من ذلك هو اطلاعهم بإعداد مخطط شغل الأراضي ، ولهم مهلة خمسة عشر (15) يوما من يوم استلامهم المقرر ، لإعطاء رأيهم إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد هذا المخطط . حالة انقضاء المهلة ، يقوم رئيس البلدية بإصدار قرار يعين قائمة الإدارات العمومية وفي أو الهيئات ولمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتهم بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي يستشار وجوبا :

أ- بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية :

- مصالح التعمير ، الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي ، الري النقل ، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية ، البريد والمواصلات .
- التهيئة العمرانية ، هذه المصالح الأخرى استحدثها المرسوم 05-318 المعدل والمتمم للمرسوم 91-178.

ب - بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على مستوى المحلي :

- توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء .ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية ، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية ، وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية .
- يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو لمجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة ، وتمهل (60) يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، وإذا لم نجب في هذا الأجل عدّ رأيها موافقة.

الفرع الثاني :مرحلة الاستقصاء العمومي:

يخضع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة ستين (60) يوما، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد، ينشر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المهنية طوال مدة الاستقصاء، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، ويشترط في هذا القرار أن¹:

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها،
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

يقفل سجل الاستقصاء العمومي عند انتهاء المدة القانونية، ويوقعه المحقق المفوض أو المحققين المفوضين، كما يقوم هذا الأخير خلال خمسة عشر (15) الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المهنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

الفرع الثالث: المصادقة على مخطط شغل الأراضي.

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفله والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا لإبداء رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف ، يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء ، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي وبعد أخذ رأي الوالي بعين الاعتبار .

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر .

وإذا انتهت المدة الممنوحة للوالي ولم يبد رأيه ، عد رأيه موافقا ، وفي هذه الحالة يبلغ المخطط على الخصوص إلى¹ :

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا .
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .
- الغرفة التجارية .
- الغرفة الفلاحية .

¹ شهرزاد عوابد ، الضبط العمراني بين القانون والواقع ، مجلة الباحث والدراسات الأكاديمية ، جامعة باتنة ، العدد 08 ، 2016 ، ص 306 .

خلاصة الفصل :

من خلال ماسبق تطرقنا إلى مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهدافه وكذلك إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي انقسمت إلى ثلاث مراحل هذا في المبحث الأول أما في المبحث الثاني فتطرقنا إلى مفهوم مخطط شغل الأراضي وأهدافه وأيضاً إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والتي انقسمت بدورها أيضاً إلى ثلاث مراحل وعليه رأينا دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير من خلال تنظيم هذا القطاع الحساس والذي يحتاج لعناية خاصة، فدور الجماعات المحلية في ميدان التهيئة والتعمير يتجسد في إعدادها للمخططات العمرانية المحلية والمتمثلة أساساً في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

الفصل الثاني:

مساهمة الجماعات المحلية

في ضبط حركة

النشاط العمراني.

إن الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير تعد رخصة إدارية وهذا بالنظر إلى الجهات التي تصدرها وهي جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي، والوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه ، وبكونها أعمالا إدارية فهي تخضع للقانون الإداري في حالة مخالفة طلبها ودراستها وتسليمها وكذا إلغائها، كما تخضع لرقابة القضاء الإداري الإجراءات المنصوص عليها أو التعسف في تسليمها أو مخالفة إجراءات تنظيمها.

المبحث الأول : تسليم الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير:

بغرض تنظيم الحركة العمرانية ومنع التجاوزات التي يقوم بها الأفراد بتعسفهم نظرا لامتلاكهم حق الملكية ، تفرض الهيئات الإدارية قيود تمكنها من بسط رقابتها في ميدان التهيئة العمرانية، كما تقييد صاحبها بالالتزامات المفروضة عليه وفقا لما تقتضيه المصلحة العمرانية العامة .

المطلب الأول : رخصة البناء و رخصة الهدم:

أولى المشرع أهمية بالغة لرخصتي البناء والهدم باعتبارهما أولى الخطوات نحو ضبط عمران منتظم وسليم ومتناسق ، وذلك لتمتع المالك بالحرية التامة في البناء على أرضه في حدود القانون؛ لذا أحاط إصدارهما بالكثير من الإجراءات الرامية لحسن تطبيق قواعد التعمير والتأكد منها.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء من بين أهم السلطات الضبطية الممنوحة للهيئات الإدارية في مجال العمران لضمان الرقابة على أنشطة البناء المختلفة فلا يمكن مباشرة أي عملية بناء دون الحصول على هذه الرخصة¹.

أولاً: تعريف رخصة البناء.

لا نجد لرخصة البناء أي تعريف واضح وصريح، لا في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ولا المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير وكيفية تسليمها، بينما حدّد الحالات التي يشترط فيها استصدار هذه الرخصة.

وعرفت رخصة البناء في الفقه بأنّها: "عمل قانوني انفرادي (قرار إداري) صادر عن سلطة إدارية مختصة يخولها القانون سلطة إصدار رخصة البناء، ترخص بموجبه للشخص سواء كان طبيعياً أو اعتبارياً بإنشاء مباني جديدة، تمديد البناية أو تغييرها قبل البدء في أعمال البناء مع مراعاة أحكام قانون العمران"².

ثانياً: إجراءات تسليم رخصة البناء

تتمثل إجراءات الحصول على رخصة البناء في تقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة؛ وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء فلا يمكن الحصول على هاته الرخصة دون تقديم طلب

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 8، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2005، ص02.

² وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2016، ص21-22.

بذلك¹، كما تتضمن دراسة طلب الحصول على هاته الرخصة بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب وهو ما نوضحه فيما يلي²:

أ. **صفة طالب الرخصة:** حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 من لهم الحق في طلب الرخصة:

1. **المالك:** إذا كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه تقديم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق النقاد فيقدم شهادة الحياة طبقا لما ينص عليه القانون 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

2. **وكيل المالك:** هو الشخص الذي يفوضه مالك العقار للقيام بطلب رخصة البناء لصالحه بمقتضى عقد وكالة ملزم بينهما حسب المادة 157 من القانون المدني³.

3. **المستأجر المرخص له:** هو الشخص الذي يستأجر عقار سواء كان أرضا أو بناية، فله أن يقدم طلب رخصة البناء مرفقا بترخيص.

4. **الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض:** كالجهاز التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، و أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الاشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود⁴.

5. **المرفقي العقاري:** حسب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد لقواعد الترقية العقارية الذي يهدف إلى تنظيم وتطوير نشاط الترقية العقارية في إطار أهداف

¹ عبد الرحمان عزوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 578.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الاولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005، ص 24.

³ ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 77.

⁴ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، نفس المرجع، ص 28.

السياسة الوطنية و تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية و الهدف منه تحسين النشاط العقاري وتدعيمه¹ ، مكن للمركبي العقاري طلب رخصة البناء.

ب. ملف رخصة البناء: يشمل ملف رخصة البناء ثلاث ملفات رئيسية وهي:

1. الملف الإداري: ويحتوي على:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات، أو لغرض آخر.

- قرارات السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء وتوسيع مؤسسات صناعية مصنفة في المؤسسات غير الصحية والمزرعة.

- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

وسواء كانت الرخصة تشمل إنجاز بناية أو عدة بنايات يجوز لطالب الرخصة توضيح ذلك، على أن يقدم كل الوثائق المكتوبة التي توضح القوام الذي سينشأ.

2. الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: ويحتوي على:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

- مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي

500 م² أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي

500 م² وتتعدى 500 م²، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها

تتجاوز 5000 م².

¹أنظرالمادة 01 من القانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، عدد 14.

- التصاميم المختلفة المعدّة على سلّم 1/50 بالنسبة للبيانات التي تقلّ مساحة مشتملاتها عن 300 م²، وعلى سلّم 1/100 بالنسبة للبيانات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300-600 م²، وعلى سلّم 1/200 لباقي البيانات.
- المساحة الإجمالية للأرضية أي المساحة المبنية على الأرض¹.
- مذكرة تصف الكشف الوصفي التقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة والبيانات التي تدلّ على البناء عند الاقتضاء.

3. الملف التقني²: يحتوي على:

- إرفاق الملف بالرسوم البيانية الضرورية ماعدا في حالة السكنات الفردية.
- ملف دراسة مدنية ويتضمن تقريرا يحرره مهندس معتمد في الهندسة يوضح تحديد وصف هيكل كامل للبنية، مع تحديد أبعاد المنشآت والعناصر التي تكوّن الهيكل.

ج. **الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء:** كأصل عام يعود الاختصاص بمنح رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا حسب نصّ المادة 65 من القانون 29/90 وفي ذات السياق جاء قانون البلدية الجديد رقم 10/11 المؤرخ في 22 يوليو 2011 في المادة 95 منه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

- وقد يختصّ الوالي بمنح رخصة البناء حسب المادة 66 من القانون 29/90 والتي نصّت على: "أن تسلم رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

¹ كمال محمد الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، تسليم تراخيص البناء والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، 2017، ص43.

² المادة 43-03 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، معدّل بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020.

1. البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
 2. منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
 3. اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 من القانون 29/90.
- وقد تسلّم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الولاية ذات المصلحة الوطنية والجهوية، ويخضع منح رخصة البناء لجملة من الإجراءات والشكليات والتحقيقات حددها القانون¹.

ثالثا: المنازعات المتعلقة برخصة البناء

أ. اختصاص القضاء الإداري:

إنّ معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تتعلق بدعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء، إذ يمكن للقاضي إلغاؤه ويمكن للمحكوم له عندئذ أن يتقدم بطلب جديد للحصول على رخصة البناء، كما يمكن أن يرفع دعوى التعويض في حالة الردّ التعسفي عن منح الرخصة بدون مبرر شرعي.

كما أنّه وطبقا للقانون 04-05 المعدّل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير، فإنّه لا يمكن للإدارة اللجوء إلى القاضي الإداري الاستعجالي أو قاضي الموضوع على مستوى الغرف الإدارية المحليّة لأنّ موضوع الدعوى هنا يدخل ضمن دعاوى القضاء الكامل وذلك لإلزام المخالف بالقيام بمطابقة البناء مع قواعد التهيئة والتعمير.

¹ عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم-، مجلة الفقه والقانون، العلوم السياسية، العدد 03، جامعة تبسة، 2013، ص30.

كما أنه يجوز للوالي أن يرفع دعوى إلغاء ضدّ قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي القاضي بمنح رخصة البناء، وذلك في الحالات التي يكون فيها منح الرخصة لا يدخل ضمن اختصاصاته، بل من اختصاصات الوالي ويكون أساس الدعوى هنا هو عيب تجاوز السلطة وبالضبط عيب عدم الاختصاص الموضوعي.

ب. اختصاص القضاء العادي:

ونميّز فيها بين المنازعات التي يختصّ بها القضاء الجزائي والمنازعات التي يختصّ بها القضاء المدني، فبالنسبة للأولى نجد فيها المتابعات الجزائية الناجمة عن مخالفات تشريعات البناء فيما يتعلق بمنح رخصة البناء، أمّا الثانية فنجد فيها دعاوى التعويض عن الأضرار التي تلحق بالأرض محلّ البناء، وعلى المتضرّر أن يختار في رفع الدعوى ما بين القضاء المدني أو القضاء الجزائي بموجب الدعوى المدنية التبعية طبقا للقواعد العامة¹.

1. المنازعات التي يختصّ بها القاضي الجزائي:

يرتكز على شقين أساسيين هما:

- القيام بإجراء المطابقة طبقا للقانون 04-05 المتمم لقانون التهيئة والتعمير.
- فرض الجزاءات المترتبة عن ارتكاب المخالفات لقانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة المتعلقة بالحصول على الترخيص المسبق، إلاّ أنّه وقبل التطرّق لتفصيل ذلك لا بدّ من حصر المخالفات المتعلقة برخصة البناء التي وردت في المادّة 76 من القانون 90-29 المتعلّق بالتهيئة والتعمير².

¹ بوشمال محمود، نظام تراخيص البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014، ص 30/29.

² أنظر المادّة 76 من القانون 29/90، المرجع السابق.

2. المنازعات التي يختص بها القاضي المدني:

طبقاً لنص المادة 124 من القانون المدني والمتعلق بالمسؤولية التقصيرية الشخصية عن تعويض الأضرار التي تلحق الغير بسبب الفعل الضار الصادر عن المتسبب فيه، فإن أي ضرر يلحق بالأشخاص المجاورين للمشروع الناتج عن منح رخصة البناء، والتي تمت مخالفتها فيجوز للمتضرر أن يرفع دعوى التعويض بشرط أن لا ينازع في صحة منح رخصة البناء، باعتبار أن ذلك يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري¹.

الفرع الثاني: مفهوم رخصة الهدم:

تعتبر رخصة الهدم من أهم الآليات الرقابية بصفة خاصة على العقارات المبنية، إذ أنه ومن حق كل مالك بناء هدمه كلياً أو جزئياً، استحدثت المشرع هاته الرخصة بموجب قانون التعمير والمرسوم التنفيذي رقم 15-19.

أولاً: تعريف رخصة الهدم

يكون هدم البناء بإزالته كله أو بعضه على وجه يعتبر الجزء المهدم غير صالح للاستعمال فيما أعد له، فالهدم قد يكون بهدم البناء بأكمله أو جزئياً كهدم طابق واحد مثلاً². وبالرجوع للتعريف الفقهي التي عرفت رخصة الهدم على أنها: "قرار إداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"³.

¹ بوشمال محمود، مرجع سابق، ص 30.

² حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص إداري، المطبوعات الجامعية، مصر، 1994، ص 35.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 57.

وتعرف كذلك بأنها: "القرار الإداري الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي ، بعد استشارته هيئات معينة بموجبه يستطيع طالب الرخصة ، القيام بعملية الهدم جزئية أو كلية لبنانية قائمة"¹.

ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

نظرا لخصوصية رخصة الهدم أحاطها المشرع بإجراءات خاصة، حددتها المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر، تتمثل هاته الإجراءات في مجموعة من الشروط منها ما تتعلق بصفة طالب الرخصة ، وأخرى تتعلق بالبنانية محل الهدم.

أ. صفة طالب الرخصة:

يتعين على صاحب الصفة في طلب رخصة الهدم أن يقدم مجموعة من الوثائق بالإضافة الى طلب رخصة الهدم الذي أرفق نموذج منه بالمرسوم التنفيذي 15-19 وتتمثل هذه الوثائق في²:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم، وذلك في الحالة التي يقدم فيها الطلب من قبل المالك أو الحائز.
- توكيل، طبقا لأحكام القانون المدني(المادة 324)، إذا ما تمّ تقديم الطلب من قبل وكيل المالك.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينصّ على تخصيص البنانية، إذا ما كان الطلب مقدّما من قبل الهيئة العمومية كالجهاز المستفيدة من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

¹ قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان ، 2012-2013، ص60.

² أنظر الفقرة الأولى من المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، المرجع السابق.

- نسخة من القانون الأساسي إذا ما كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ب. ملف رخصة الهدم:

يشمل ملف رخصة الهدم الوثائق التالية:

- تصميم الموقع يعدّ على سلّم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطّط الكتلة يعدّ على سلّم 1/200 أو 1/500 من البناية الآيلة للهدم.
- تقرير وتعهّد على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعيّن استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- في حالة تواجد البناية على بعد أقلّ من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة، يجب ارفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من قبل مهندس مدني.
- مخطّط مراحل الهدم وآجاله.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- مخطّط على سلّم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.

ج. الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم:

حصر المشرّع الاختصاص بتسليم رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط وهذا حسب المادّة 68 من القانون 29-90، وكذلك المادّة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي جاء فيها: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم..."¹، وبذلك استبعد الوالي والوزير المكلف بالتعمير من هذا الاختصاص رغم أنّه منحهما ذلك في رخصة البناء والتجزئة

¹ديرم عابدة، مرجع سابق، ص93.

فكان من باب أولى أن يعود الاختصاص في تسليم هاته الرخصة لهما، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من الرخص السابقة خاصة إذا تعلّق الأمر بمبان ذات أهمية¹.

ثالثا: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

نصّت القوانين والمراسيم المتعلقة بالتعمير على عدّة ضوابط يتعيّن احترامها وعدم مخالفتها ضمانا لسلامة البناء وحماية المواطن، ومن اجل دراسة هذه الضوابط عملنا على إدراج أهمّ المخالفات، والتي يختصّ بإحداها القضاء العادي، وأخرى يختصّ بها القضاء الإداري.

1. اختصاص القضاء العادي:

يتعلّق الأمر بالنزاع الذي يثار بين صاحب الرخصة وأشخاص تابعين للقانون الخاص أي مع الشخص الذي يلحق ضرر من القيام بعملية الهدم، كمالك البناية المجاورة للبناية محل الهدم في هذه الحالة القضاء العادي هو صاحب الاختصاص.

2. اختصاص القضاء الإداري:

يكون أمام الطالب والغير إمكانية رفع دعوى الإلغاء ودعوى التعويض في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر².

المطلب الثاني: رخصة التجزئة.

تعد رخصة التجزئة من القرارات العامة في المجال العمراني، والتي تعمل على تجزئة العقارات لتشييد البنايات عليها ضمن الترتيبات العمرانية، وباعتبارها تشكل محورا رئيسيا في

¹ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012، ص111.

² منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص57.

النشاط العمراني نجد أن المشرع الجزائري أولى لها اهتماما كبيرا من خلال القوانين المنظمة لها، وهو ما نلمسه من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة:

تطلب رخصة التجزئة تقسيما حقيقيا للوحدة العقارية، كونها تمكن الأشخاص من تجزئة ملكيتهم العقارية إلى عدة أجزاء، لذا وقفنا عند تعريف هاته الرخصة .

أولا : تعريف رخصة التجزئة:

من خلال القانون 82-02 عرفت رخصة التجزئة بأنها : " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية لقطعتين أو أكثر بغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها ."¹

كما تطرّق المرسوم التنفيذي 15-19 لتعريف رخصة التجزئة في قوله: " هي كلّ عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدّة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدّة قطع... لتشييد بناية".²

¹ القانون 82-02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق ل06 فبراير 1982 المعدّل والمتمّم، والمتعلّق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية، العدد 06.
² المادّة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

وبالتالي تعرّف رخصة التجزئة بأنها قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحقّ لصاحب ملكية عقارية واحدة أو عدّة ملكيات أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدّة قطع أرضية لتشييد بناية¹.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة:

تعدّ رخصة التجزئة من أهمّ الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها، لذا أحاطتها بجملة من الإجراءات حتّى تؤدي الغرض المنوط بها.

أولاً: صفة طالب رخصة التجزئة:

من خلال ما سبق تمّ تحديد من لهم الصفة في طلب الحصول على هاته الرخصة، وهما المالك وموكله فقط، بحيث يجب على كلّ منهما أن يرفق الطلب بمايلي:

- نسخة من عقد الملكية.
- أو توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ ب26 سبتمبر 1975.

ثانياً: ملف رخصة التجزئة:

يشمل ملف رخصة التجزئة وفقاً للمادة² 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 على الوثائق التالية:

- تصميم الموقع.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلّم 1/200 أو 1/500.
- مذكرة تشمل البيانات التالية: قائمة القطع المجزئة و مساحة كلّ منها، نوع مختلف أشكال شغل الأرض.....إلخ.

¹ عززي الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص43.

² انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

- برنامج الأشغال الذي يوضح بدقة الخصائص التقنية للمشاريع والتهيئة وشروط تنفيذها..... إلخ.

ثالثا: الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة:

تختلف الجهة المكلفة بإصدار الرخصة بحسب نوعية المشاريع، أو البنايات محل رخصة البناء، وقد حددتها المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 وهي:

- **رئيس المجلس الشعبي البلدي:** ويقدمها بصفته ممثلا للبلدية او الدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي.
- **الوالي والوزير المكلف بالعمران:** كما يمنحها الوالي بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في البلدية وكان المخطط قد تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، ويمنحها الوالي المنتدب بنفس الشكل على مستوى المقاطعة الإدارية، ويمنحها أيضا الوزير المكلف بالعمران إن تعلق الأمر بالمشاريع ذات الأهمية الوطنية، وفي مقابل ذلك يمنحها الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية¹.

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة

تنشأ عن رخصة التجزئة منازعات منها ما يختصّ به القضاء العادي، ومنها ما يختصّ بها القضاء الإداري.

أولا: المنازعات التي يختصّ بها القضاء العادي:

حسب نصّ المادة 25 من المرسوم التنفيذي 91-176 فإنّ القرار الإداري المتضمن منح رخصة التجزئة قد يرفق الرخصة ببعض الالتزامات على صاحبها أين يكون ملزما بتنفيذها

¹ محمد أحمد فاتح، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة الثانية، 2000، ص80.

ونتيجة لذلك يكون للمتازل لها المتضرر أن يرفع دعوى إبطال عقد التنازل مع التعويض وفقا للمسؤولية المدنية.

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

في حالة صدور قرار رفض منح رخصة التجزئة فإنّ الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صريح أو ضمني، أما في حالة سكوت الإدارة وعدم الردّ خلال الأجل المحدد قانونا يمكن لطالب الرخصة رفع دعوى إلغاء ضدّ هذا القرار، وفي حالة إلغاء القرار، فإنّ القرار القضائي لا يحلّ محلّ رخصة التجزئة، بل يمكن الطالب من إعادة طلبه من جديد¹.

المبحث الثاني: تسليم الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير:

في إطار خطط السلطات المختصة بالتنظيم العمراني للمدن ، من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وشغل الأراضي و تنظيم استعمالها في مجال البناء بمختلف أغراضه واستعمالاته ، جاءت شهادة التعمير إضافة إلى شهادتي المطابق والتقسيم، والتي يتعرف من خلالها صاحب البناء على موقع عملية البناء التي سيقوم بها ، نبين فيما يلي مفهوم شهادة التعمير وأهميتها في مجال التهيئة والتعمير كمطلب أولا ، ثم شهادتي المطابقة والتقسيم كمطلب ثاني.

المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير

من خلال هذه شهادة يتعرف صاحب البناء على موقع عملية البناء التي سيقوم بها ضمن خطط السلطات المختصة بالتنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير وشغل الأراضي وتنظيم استعمالها في مجال البناء بمختلف أغراضه واستعمالاته .

الفرع الأول تعريف شهادة التعمير:

¹مقليد سعاد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، جامعة بسكرة 2013-2014، ص25.

هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية ، وزيادة على ذلك ، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على " بطاقة معلومات " لاستعمالها ، على سبيل الإشارة ، لكل غرض مناسب ، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير .

وبعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني ، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية¹ :

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب ،
- اسم مالك الأرض ،
- تصميمًا حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية ،
- تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني يتضمن طلب بطاقة المعلومات " نفس البيانات ماعدا هوية المالك . ويودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (2) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته ، ثم الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها، يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، ثم تبلغ خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب² .

الفرع الثاني : إجراءات منح شهادة التعمير :

¹ عربي باي زيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015 ص 221.

² جبري محمد ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005 ، ص 106.

أولاً: بيانات شهادة التعمير: يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يأتي:

1. مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية
2. الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
3. خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
4. الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني ، أو أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لاسيما:
 - ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح ،
 - تحركات القطعة الأرضية (انزلاق ، انهيار ، انسياب الوحل ..) .
 - القمع الأرضية المعرضة للفيضانات ،
 - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة .

ثانياً: صلاحية شهادة التعمير :

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شمن الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل الإيداع لدى الولاية ، وفي هذه الحالة ، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب عشر (15) يوما .

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وحصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول، خلال المدة المحددة، والتي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة ، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية ، على المعلومات المرسله من طرفهم ، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل

خمس عشرة (15) يوما ، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن ، مع إمكانية رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة¹.

المطلب الثاني: شهادة المطابقة والتقسيم:

تعتبر شهادة المطابقة آخر شهادة نص عليها المشرع والتي تكون محل الرقابة القضائية في حالة تعسف الإدارة في استعمال سلطتها ، ويلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء ، كما تعد شهادة التقسيم وثيقة إدارية تقسم العقارات المبنية دون الأراضي الشاغرة.

ومن بين آليات الرقابة البعدية في يد الإدارة لذلك يتعين التطرق لمفهومها، كما تختلف رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم في تعريفها وطبيعتها القانونية وكذا إجراءات منحها. نخصص من خلال هذا المطلب دراسة مفصلة لكل من الشهادتين فرع منفصل وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول : مفهوم شهادة المطابقة :

أولاً: تعريف شهادة المطابقة: وثيقة إدارية تسلم للمعني بالأمر بناء على طلبه مباشرة بعد انتهائه من عملية البناء تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 التي تلزم المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء .

ويكون تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران².

وتكمن أهمية شهادة المطابقة كونها تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو

¹ والمتمثلة في جهات القضاء الإداري: المحكمة الإدارية كدرجة أولى، ومحكمة الاستئناف الإدارية المستحدثة بموجب القانون 07-22 الصادر في 05 ماي 2022.

² أبرياش زهرة ، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، فرع الإدارة والمالية ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2006 ، ص 69.

الصناعة أو التجارة ، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية¹.

ثانيا : إجراءات شهادة المطابقة

أ- **تقديم الطلب:** في إطار أحكام المادة 54 من المرسوم 15-19، يودع المستفيد من رخصة البناء ، خلال أجل ثلاثون يوما (30) ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2) ، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني ، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية لجمهور ، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

ب- **الإعداد والتحضير :** ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة ، وعندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال ، حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء ، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي .

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها . يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية ، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم 15- 19 مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .

¹ جميلة دوار ، البدايات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بملتقى وطني ، إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 307 .

كما تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 66 من المرسوم 15-19 . بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، وذلك في أجل خمسة عشر يوم (15) بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل ، بعدها بعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة ، وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ، ويجب على أعضاء اللجنة التوقيع على هذا المحضر في نفس اليوم وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها ، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعير فقط¹.

ت- تسليم الشهادة :

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام ، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها ، أما إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء ، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له ، وانه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة.

يحدد للمعني اجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل ، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء ، ويشرع في الملحقات القضائية ، طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29².

¹ عز الدين وفاء ، منازل التعير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العام ، تخصص قانون الإدارة العامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أم البواقي ، 2014/2015 ، ص 32.

² عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص171.

ويمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل ، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء و ذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.

و يحق لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، في هذه الحالة ، تكون مدة اجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خسة عشر (15) يوما.

ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن ، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما ، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن ، كما يمكن أن يلجأ إلى القضاء الإداري.

ثالثا: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة:

تثير شهادة المطابقة منازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائي وأخرى يختص ما للقاضي الإداري.

أ: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

إذا برزت عملية المراقبة من اللجنة المختصة بعدم مطابقة البناء للرخصة والتصاميم، فإنه تعلم الإدارة صاحب رخصة البناء بأنه عليه القيام بإجراء مطابقة البناء للرخصة ، وإذا لم يقم بذلك فإنه يكون محل متابعة ، وهذا الفعل يعتبر جنحة يعاقب بالغرامة من 3000 دج إلى 30.000 دج وفي حالة العودة تصل العقوبة إلى الحبس لمدة من شهر إلى 06 أشهر، كما يمكن للقاضي الجزائي أن يأمر بمطابقة المواقع والمنشآت لرخصة البناء وإما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل .

ب: اختصاص القضاء الإداري:

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن القرار الإداري المتضمن رفض المطابقة ، يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية، وأمام المحكمة الإدارية إذا كان مصدر القرار هو الوالي ، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة وهو شهران من تاريخ تبليغ القرار ، وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها، وإذا رفضت دون تسبب فيإمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل بطلب فيه إلزام الإدارة بتسليم الشهادة وتكون هذه الدعوى مرفوعة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض - رفض تسليم شهادة المطابقة- والذي يثبت عدم مشروعيته وعلى أساسه ،يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى ، كون شهادة المطابقة تعتبر بمثابة ترخيص بالاستغلال¹.

الفرع الثاني: مفهوم شهادة التقسيم

أولاً: تعريف شهادة التقسيم: تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى عدة أقسام، ويجب تيرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري: شهادة مطابقة أو غيرها².

ثانياً: إجراءات تسليم شهادة التقسيم.

يتمثل طلب شهادة التقسيم في تقديم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، ويجب على المعني أن يدعم طلبه :

- أما بنسخة من عقد الملكية ،
 - وإما بالتوكيل ، طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،
 - وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.
- كما يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ، والذي يشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشراً عليها ، كل وثيقة حسب الغرض الذي

¹ مقبلد سعاد، المرجع السابق، ص 30.

² عمر حمدي باشا، حماية الملكية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 100.

خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها :

1. تصميم للموقع: يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع ،

2. التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 والتي تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها ،
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض ،
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك ،
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية ،
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم¹.

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، و يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم ، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ، والذي يجب أن يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل ويتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم 19/15 المنصوص عليه آنفا ، بخصوص رخصة البناء ، وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب ، والتي تحدد مدة صلاحيتها بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

ويمكن لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد والذي تم تبليغه به ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية

¹ العويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون إداري-إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012، ص127.

وفي هذه الحالة ، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوما ، كما أمكن المشرع صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن¹ .

في هذه الحالة ، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية ، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها ، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما ، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن ، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة .

¹ المادة 40 الفقرة 03 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل بالمرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22-11-2020 ، الجريدة الرسمية، العدد 07،

خلاصة الفصل :

تطرقنا في هذا الفصل إلى مبحثين تناولنا فيهما تسليم الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير وتسليم الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومنه رأينا أن عملية البناء والتعمير عملية حساسة تستوجب العناية والاهتمام وكذا المتابعة الميدانية لها، وإن اختلفت طرق وكيفيات هذه الرقابة إلا أن هدفها واحد وهو خلق عمران حضري يلتزم بمقتضيات أدوات التهيئة والتعمير، فالمشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في ميدان التهيئة والتعمير وإدارة المدن ومنح الرخص والشهادات العمرانية والتي الهدف من استصدارها إخراج العمران في إطاره القانوني والمحافظة على البيئة التي هي الخاسر الأكبر عند مخالفة مقتضيات قانون العمران.

الذاتية

تعرضنا في هذه الدراسة إلى أهم الهيئات اللامركزية المحلية ودورها في التهيئة والتعمير ومدى اهتمام المشرع الجزائري بمجال التعمير والبناء وذلك من خلال النصوص القانونية ولعل أهم الهيئات التي تتحمل تنفيذ قواعد قانون العمران هي البلدية بالدرجة الأولى نظرا للمكانة الهامة التي تحتلها في التنظيم الإداري للدولة بالإضافة إلى احتكاكها اليومي بالمواطن مما يسهل عليها عملية فرض أحكام قوانين العمران والبناء ويتضح ذلك جليا من خلال إلزام القانون كل بلدية بوضع مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وذلك رغبة من المشرع الجزائري في تحقيق فعالية ونجاعة من خلال القواعد القانونية بإلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإضافة إلى استشارة مجموعة من الهيئات التي تلعب دورا مهما في ميدان التعمير ومن بينها مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية ومديرية السكن والتجهيزات العمومية ومتفشيات البيئة.

ورغم اهتمام المشرع الجزائري بمجال التهيئة والتعمير وإصداره لعدد النصوص القانونية التي تنظم هذا الجانب المهم ، إلا أن واقع العمران الجزائري لازال يعاني العديد من الاختلالات، ساهم فيها كل من المواطن والإدارة ، فالمواطن الجزائري ورغم إدراكه لخطورة البناء الفوضوي وآثاره الجسيمة على البيئة والمحيط وحتى على سلامته وسلامة أفراد عائلته ، إلا انه لا يتواني في تشييد هذه الأبنية ، ضف إلى ذلك تراخي الإدارة التي منحت هذه المكثات القانونية من أجل تنظيم عملية التهيئة والتعمير حيث أن المشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في ميدان التهيئة والتعمير وإدارة المدن ، ولكن عند تتبع حالة العمران في المدن الجزائرية وإطارها المعيشي وما يشهده من تدهور وقصور ، يدرك أن هناك خلل

واضح في أداء البلديات لدورها في تنمية العمران الحضري ، ربما بسبب الموظفين القائمين على هذا الدور كونهم أفراد منتخبين يسعون لكسب ود الناخبين على حساب المقاييس العمرانية التي يؤدي التحلي عليها إلى كوارث.

وقد توصلنا في نهاية هذه الدراسة إلى جملة من النتائج والتمثلة في :

- إعطاء صلاحية أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتعمير
- تجسيد التعاون بين المواطنين والجهات الإدارية المختصة للعمل على تطبيق قوانين بسبب البناء والتعمير .
- عمل دوريات تكوين لدى الأشخاص المكلفين بالرقابة على المستوى المحلي .
- تدعيم دور التهيئة العمرانية في وضع التوجهات الكبرى
- مراجعة الإطار التشريعي في مجال التهيئة و التعمير لجعلها مواكبة للتوجهات تطوير التكوين و البحث في مجال التهيئة و التعمير على المستوى المحلي والجهوي والوطني.

ومن أهم التوصيات التي خلصنا إليها من خلال هذه الدراسة :

- تشديد الجزاء الإداري وكذا القضائي المترتب عن المخالفات التي تلحق بقانون العمران .
- تفعيل دور شرطة العمران ، بغية القضاء على البناء الفوضوي الذي يشوه مدننا ويعيق التنمية المستدامة .
- محاولة زيادة الوعي الشعبي بمخاطر البناء الفوضوي ، وما قد ينجر عنه من مخاطر تضر الموطن الذي قام بالبناء الفوضوي بالدرجة الأولى.

- برمجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال على المستوى المحلي بنا يمكنهم لمواكبة آخر التطورات التقنية والقانونية .
- إعطاء صلاحيات أكثر للجماعات المحلية في ميدان التهيئة والتعمير والتخفيف من ضغط الوصاية عليها ، والذي يجعل هامش تدخلها محدود، حتى يمكن لها أن تكون طرفا فاعلا أو على الأقل شريكا قويا في صناعة القرار المحلي المعنية به بالدرجة الأولى.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: النصوص القانونية:

أ- القوانين (النصوص التشريعية):

1. القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية ، المادة الأولى ، الجريدة الرسمية رقم 14
2. القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 ، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، الجريدة الرسمية عدد 15.
3. القانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، المعدل و المتمم للقانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
4. القانون رقم 29-90 الصادر في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، الجريدة الرسمية الصادرة في 02 ديسمبر 1990.
5. القانون 02-82 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق ل 06 فبراير 1982 المعدل والمتمم ، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، الجريدة الرسمية ، العدد 06،

ب- النصوص التنظيمية (المراسيم):

1. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ 25-01-2015، يحدد كيفية تحضير العقود وتسليمها، المعدل بالمرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 ، الجريدة الرسمية ، عدد 71.

2. المرسوم التنفيذي 12-148 المؤرخ في 28/03/2012 ، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177، لجريدة الرسمية، عدد 2012، 19.
3. المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10-09-2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية ، عدد 62.
4. المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، الجريدة الرسمية، عدد 26.
5. المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، الصادرة في 1 جوان 1991 .
6. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليها ، جريدة رسمية، عدد 26.

ثانيا : الكتب

1. إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري، دار هومة الجزائر 2003.
2. حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص إداري، المطبوعات الجامعية، مصر، 1994.

3. ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2011.
4. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005.
5. عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم-، مجلة الفقه والقانون، العلوم السياسية، العدد 03، جامعة تبسة، 2013.
6. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء احدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2009.
7. عمر حمدي باشا، حماية الملكية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
8. كمال محمد الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، تسليم تراخيص البناء والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، 2017.
9. محمد أحمد فاتح، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة الثانية، 2000.
10. منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.
11. وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2016.

ثالثا: الأطروحات والمذكرات

أ- الأطروحات:

1. عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
2. عربي باي زيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014
3. وناس يحي ، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة ابو بكر بلقايد ، تلمسان، جويلية 2007.

ب- المذكرات:

1. أبرياش زهرة ، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير ، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2006
2. العويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون إداري-إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.
3. جبيري محمد ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005

4. عز الدين وفاء ، منازل التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العام ، تخصص قانون الإدارة العامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أم البواقي ، 2014/2015.
5. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012.
6. قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان ، 2012-2013.
7. مقلد سعاد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، جامعة بسكرة 2013-2014.

رابعاً:المجلات:

1. جميلة دوار ، البدايات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بملتقى وطني ، إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة.
2. حرز الله كريم، دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث والدارسات القانونية والسياسية، العدد 12، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، تيبازة.
3. شهرزاد عوايد ، الضبط العمراني بين القانون والواقع ، مجلة الباحث والدراسات الأكاديمية ، جامعة باتنة ، العدد 08 ، 2016

عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 8، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2005.

خامسا: المراجع باللغة الأجنبية:

1. Maouia Saidouni , élément d introduction a l'urbanisme , casbah édition , Alger 2000.
2. CF. manuel 1 : Les instruments et les actes d'aménagement et d'urbanisme en Algérie : synthèses des textes en vigueur , wilaya d'Alger , agence URBANIS ? juin 2002

الفهرس

	الموضوع
	بسملة
	شكر
	إهداء
01	مقدمة
06	الفصل الأول: مساهمة الجماعات المحلية في مجال التخطيط العمراني
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: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
10	المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
10	الفرع الأول: مرحلة الإعداد والتحضير
13	الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي
15	الفرع الثالث: مرحلة المصادقة
17	المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي
17	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي
17	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
17	الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي
22	المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

23	الفرع الأول: مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي
25	الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي
27	الفرع الثالث: مرحلة المصادقة
28	الفصل الثاني: مساهمة الجماعات المحلية في ضبط حركية النشاط العمراني
29	المبحث الأول: تسليم الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير
29	المطلب الأول: رخصة البناء ورخصة الهدم
29	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
36	الفرع الثاني: مفهوم رخصة الهدم
40	المطلب الثاني: مفهوم رخصة التجزئة
40	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
41	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
42	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة
43	المبحث الثاني: تسليم الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير
44	المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير
44	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
45	الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التعمير
46	المطلب الثاني: شهادتي المطابقة والتقسيم
46	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
50	الفرع الثاني: مفهوم شهادة التقسيم

53	خلاصة
54	الخاتمة
58	قائمة المصادر والمراجع
65	فهرس الموضوعات
69	ملخص

ملخص :

لطالما اعتبرت التنمية المحلية مطلباً ضرورياً تسعى الجماعات المحلية لتكريسه وفقاً لتلبية حاجيات المواطن وتقديم الخدمة العمومية الموكلة لهذه المرافق ، فالجماعات المحلية تعد الركيزة الأساسية في علم التنظيم الإداري باعتبار أنها تركز مفهوم اللامركزية الإدارية التي تقتضي تحقيق جوارية الإدارة وقربها من المواطن ، وذلك لأنها تشكل عنصر هام في تجسيد مبدأ الديمقراطية التشاركية على أوسع نطاق ، فقد تجسدت البلدية والولاية كهيئتين أساسيتين ضمن مفهوم الجماعة المحلية في الجزائر وفق ما نص عليه الدستور ومختلف القوانين المنظمة لهاتين الهيئتين منذ الاستقلال ، بحيث قد حددت أطر تنظيمهما وآليات سيرهما تماشياً مع كل الظروف والتطورات التي عرفتها الجزائر ، لكن وبالرغم من الدور الفعال الذي تقوم به الجماعات المحلية في ميدان التهيئة العمرانية خاصة البلدية التي تعتبر قاعدة أساسية في هذا الميدان ، إلا أنها تصطدم بالعديد من العراقيل التي تحول دون تحقيق الغاية التي منحت على أساسها هذه الصلاحيات ، سواء ما تعلق الأمر بفقر وضعف الجماعات المحلية في الجانب العملي مما يقف عائقاً أمام تجسيد دورها على أحسن وجه من جهة ، وقلة الوعي وثقافة المجتمع الجزائري في المجال العمراني من جهة أخرى ، إذا فلابد من إعادة النظر في هذا القصور والضعف الذي يشوب ميدان التهيئة العمرانية حتى ترتقي المدن الجزائرية لتصل درجة الدول المتقدمة في هذا المجال.

Résumé :

développement local a toujours été considéré comme une exigence nécessaire que les groupes locaux cherchent à consacrer en fonction des besoins du citoyen et de fournir le service public confié à ces établissements . Les groupes locaux sont le principal pilier de la science de l'organisation administrative car ils établissent le concept de décentralisation administrative qui nécessite la réalisation de la proximité de l'administration et de la proximité avec le citoyen , car c'est un élément important . En incarnant le principe de la démocratie participative à plus grande échelle , la municipalité et l'État se sont incarnés comme deux organes de base au sein du concept de communauté locale en Algérie conformément à la stipulation de la constitution et des différentes lois organisant ces deux organes depuis l'indépendance , de sorte que les cadres de leur organisation et les mécanismes de leur fonctionnement ont été définis en fonction de toutes les circonstances et développements que l'Algérie a connus , mais Malgré le rôle effectif que jouent les groupes locaux dans le domaine du développement urbain , en particulier la municipalité , qui est considérée comme une base de base dans ce domaine , ils rencontrent de nombreux obstacles qui empêchent la réalisation de l'objectif sur lequel ces pouvoirs ont été accordés , qu'il soit lié à la pauvreté et à la faiblesse des communautés locales en Le côté pratique , qui fait obstacle à la meilleure incarnation de son rôle , d'une part , et le manque de conscience et de culture de la société Algérien dans la sphère urbaine , en revanche , il faut alors reconsidérer cette lacune et cette faiblesse dans le domaine de la préparation urbaine pour que les villes algériennes se hissent au niveau des pays avancés dans ce domaine .