

جامعة الحاج لخضر - باتنة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية
تخصص : قانون إداري وإدارة عامة

إشراف الأستاذ الدكتور:
عزري الزين

إعداد الطالب :
لعويجي عبد الله

أعضاء لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة الأصلية	الصفة
د . أحمد ببنيني	أستاذ محاضر	جامعة باتنة	رئيسا
أ.د . عزري الزين	أستاذ التعليم العالي	جامعة بسكرة	مشرفا ومقررا
د . قصير علي	أستاذ محاضر	جامعة باتنة	عضوا مناقشا
د. مفتاح عبد الجليل	أستاذ محاضر	جامعة بسكرة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2011/2012

الإهداء

اهدي هذا العمل المتواضع إلى :

إلى روح والدي رحمه الله

إلى نبع الحنان ونبراسي في الحياة أُمِّي أطال الله في عمرها

إلى من تربيت وكبرت بينهم إخوتي وأخواتي وإلى أولادهم

إلى الأهل والأقارب

إلى جميع الأصدقاء كل باسمه

إلى جميع الزملاء

إلى كل شهداء الوطن

إلى كل من علمني حرفاً

شكر وعرفان

الحمد لله الذي بفضلہ تم الصالحات

أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذي الكريم الأستاذ الدكتور عزري الزين الذي قبل الإشراف على هذه المذكرة وأنا لى طريق البحث العلمي والذي لم يدخر أي جهد في سبيل مساعدتي

كما اشكر كل الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا وساعدونا على اكتساب العلم والمعرفة

وكذا كل الأصدقاء والزملاء الذين ساعدوني من قريب أو من بعيد وإلى كل أساتذة وموظفي كلية الحقوق باتنة

مقدمة

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة، كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها. لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البنايات، بغية إظهار الوجه الحسن لها، ومتى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطور، والعكس في حالة الدول المتخلفة، التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني .

والجزائر لا تخرج عن هذا النسق، فمنذ الإستقلال أصدرت السلطات العديد من النصوص القانونية، بغرض تنظيم العمران ومنحه النسق الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية، والتي تشكلت بمرور العصور والأزمنة وكذا تراكم الخبرات والاحتكاك بالسكان الذين استوطنوا الجزائر وتركوا موروثهم وآثارهم في المجال العمراني سواء في العصر الروماني الذي ما تزال آثاره شاهدة أوفي فترة الفتوحات الإسلامية التي خلفت هندسة جميلة وعمرانا راقيا وحتى الفرنسيون رغم استعمارهم إلا أنهم ساهموا في وضع مخططات لبعض المدن التي لا تزال أبنيتها قائمة لحد اليوم وبالموازاة مع ذلك، فقد فرضت الحكومة الجزائرية جملة من القيود على تشييد البنايات، حيث أن أي بناء في محيط عمراني أو منطقة عمرانية جديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقاً من قبل المشرّع مضبوطة بقواعد تنظيمية. وفي ذات الإطار فإن أي توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء المدن الجديدة يكون وفقاً لمخططات تقنية تسهر عليها الجهات الإدارية، أهمها على المستوى المحلي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك مخطط شغل الأراضي، لتأتي بعد ذلك عملية البناء مع ما يتبعها من تراخيص وشهادات عن طريق القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية، كل هذا بغرض إقامة عمران نظامي ومخطط في إطار التنمية المستدامة والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية ومن أجل مكافحة البناء الفوضوي وما يصاحبه من أخطار وكوارث ومن أجل تحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية الحضرية .

يستوحي ويستمد البحث أهميته القصوى من كون قرارات التهيئة والتعمير والتي نظمها المشرع هي سلطة الإدارة في تنظيم عملية البناء وتشديد التجمعات السكانية، وأيضاً في القضاء على البناء الفوضوي، الذي يبرز بصورة أكبر عند تخلي الإدارة عن إصدار مثل هذه القرارات التنظيمية المتمثلة أساساً في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك مخطط شغل الأراضي، وفي ذات السياق، في القرارات الفردية المتمثلة أساساً في رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم وكذا شهادة التعمير وشهادة المطابقة وكذا شهادة التقسيم .

وعلى غرار ذلك، ينهل الموضوع أهميته وفائدته من خلال إبراز وتجلية مكامن ومنابع النقص في ظل الحالة التي يعرفها العمران في بلادنا، هل في الجانب التشريعي؟، أي من جانب المشرع مع العلم أن المشرع أصدر مجموعة كبيرة من القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير؛ أم من جانب الإدارة التي منحت هذه المكنات 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 حقيقية تهدد حياة قاطني هذه التجمعات السكانية مثل ما حدث في فيضانات باب الوادي 2001، زلزال بومرداس 2003، خاصة وأن العمل في هذا الميدان بالذات يتطلب تأهيلا تقنيا عاليا إلى جانب التأهيل القانوني .

وينضاف إلى ذلك أن هذه الدراسة تكتسي أهمية بالغة لكونها تكشف حق الإدارة في القيام ببعض الأعمال دون اللجوء إلى سلطة القضاء مثل هدم البنايات التي تمت دون رخصة للبناء. زد على ذلك إن موضوع البناء والتعمير من أهم المواضيع التي تحوز اهتمام التشريع بالنظر إلى كم القوانين الصادرة في هذا الشأن، أيضا فانه يحوز اهتمام القضاء والفقهاء على حد سواء وحتى المواطنين المعنيين بالبناء والذين يؤرقهم مشكل البناء غير القانوني إن خوضنا في هذا الموضوع نابع عن عدة معايير ذاتية، وجملة من العوامل الموضوعية التي دفعت لإختيار هذا الموضوع، يمكن حصرها في النقاط التالية:

➤ رغبتنا الجارحة في معرفة الأسباب الفعلية لإنتشار وتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية، التي ما

فتئت تشوه صور مدننا وتقوض معالم الجانب الجمالي فيها ؛

➤ معرفة الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير، سيما وأن كمية

النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد ؛

➤ رغبتنا في معرفة حجم الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في مجال العمران في تطبيق

النصوص المنظمة له، وهل مكن الخلل هو الجانب التشريعي (عدم كفاءة النصوص

القانونية)؟، أم عدم كفاءة الإدارة وتراخيها عن القيام بدورها الذي حدده لها القانون والذي

تمارسه بموجب قرارات سواء كانت تنظيمية أو فردية.

- ارتباط موضوع القرارات العمرانية بقانون التعمير الذي له علاقة وطيدة بالقانون الإداري
- كون الموضوع فيه عنصر من الجدة والحدثة في الجزائر ولا يزال بكرا في بعض جوانبه ولم يتطرق له الكثير من الباحثين

تم الإطلاع على عينة من الأطروحات والرسائل الجامعية كدراسات سابقة، والمغزى المتوخى من توظيف هذه الدراسات بجميع أعمال البحث في أطر متكاملة، وأبعاد متمفصلة ومعالج منسجمة فكل المحاولات والجهود المضنية المنصرفة، سلّطت الضوء الكاشف على جزء من الظاهرة المدروسة. وفي غضون ذلك، فهناك جملة من الدراسات التي تناولت العقار بصفة عامة مثل إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، وعديد المواضيع الأخرى المتعلقة بالعقار. أما الدراسات المتعلقة بالقرارات الإدارية فهي كثيرة ومتعددة سواء على المستوى الوطني أو بالنسبة للمراجع الأجنبية. وبخصوص الدراسات التي سلّطت الضوء على موضوع التهيئة والتعمير فهي قليلة جداً إن لم نقل منعدمة، وذلك بسبب حداثة الموضوع نوعاً ما في الجزائر.

ومن بين الدراسات التي تطرقت لهذا الموضوع أطروحة دكتوراه بعنوان ((**منازعات القرارات الفردية في مجال العمران**)) للأستاذ الدكتور عزري الزين، حيث عالج فيها بالدراسة المنازعات التي تنثور بخصوص القرارات الفردية المتمثلة في الرخص والشهادات التي تمنحها الإدارة للأفراد في مجال العمران. وكذا مذكرة ماجستير بعنوان ((**التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر**)) للأستاذ جبري محمد خصصها لدراسة مدى نجاعة التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر العاصمة بالتحديد إذن في خضم المعطيات سالفه الذكر يمكن القول، أنه بالنظر إلى كم القوانين الصادرة في هذا المجال نجد من المادة العلمية ما يشجع على الخوض في غمار وتفريعات هذا الموضوع المتشعب المسالك والمتعدد الزوايا والمتنوع المقاربات والمداخل.

نتوخى من خلال هذه الدراسة السعي الحثيث إلى بلوغ سلسلة من المرامي والغايات، يمكن إيرادها بإيجاز في السطور التالية:

- إبراز المكنات القانونية الممنوحة للإدارة في مجال التهيئة والتعمير والتي من أبرزها القرارات ؛
- الوقوف على مدى الدور الذي تلعبه الإدارة، خاصة في ظل الوسائل الممنوحة لها من أجل تنظيم عملية العمران، وتحسين المظهر الجمالي للتجمعات السكانية ؛

➤ إبراز مدى فاعلية النصوص القانونية التي سنّها المشرع من أجل تنظيم وتحسين البنيات أولا والتجمعات السكانية والمدن ثانيا ؛

➤ التعريف بإجراءات البناء القانوني ودوره في تنمية المدن الجزائرية، والمحافظة على البيئة والأراضي الفلاحية .

➤ القيام بدراسة تحليلية للنصوص الصادرة المتعلقة بال عمران والوقوف على مدى نجاعتها في تنظيم عملية التعمير .

وإنطلاقا من الطروحات المتقدمة في هذه التوطئة، تتضح معالم الإشكالية وتبرز جوانبها التي إرتأينا بلورتها في التساؤل المحوري التالي:

((إلى أي مدى أسهم كل من التشريع والإدارة في تنظيم عملية التهيئة والتعمير

في الجزائر ؟))

قصد الإحاطة والإلمام بأهم أبعاد ومضامين الدراسة، وبغية الإجابة على التساؤلات المطروحة، تم الإعتماد على ثلاث مناهج مع وجود تكامل وترباط بينها، وبشكل ينسجم مع محاور البحث حيث تم الإستعانة بالمناهج التالية: التاريخي والوصفي والتحليلي. فالأول يظهر عند تناول تطور القرارات العمرانية عبر القوانين الصادرة بشأنها خاصة في ظل تعدد القوانين والتعديلات التي لحقتها. أما المنهج الوصفي فيظهر بغية معرفة جوانب الظاهرة أي قرارات التهيئة والتعمير بالاعتماد على الدراسات السابقة التي تناولت بالدراسة القرارات العمرانية. أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية العديدة التي سنعتد عليها في هذه الدراسة.

قصد الإلمام بحثيات ومتطلبات البحث تم إدراج مضامينه، وعرض محتوياته في فصلين، مع تدعيمها بأمثلة سهلة ومناسبة في مضامنها ومآتيها، وقد تم التمهيد والإستهلال بمقدمة عامة تم فيها طرح الإشكالية بروافدها المعروفة منهجيا، ثم قفنا بتجزئة هذه الدراسة على النحو التالي:

الفصل الأول وهو تحت عنوان **القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير** ، تضمن ثلاثة

مباحث، المبحث الأول خصصناه للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكيفيات إعداد المصادقة عليه وكذا صور المخالفة التي يتعرض لها والمبحث الثاني خصصناه لمخطط شغل الأراضي تعرضنا فيه أيضا لكيفيات إعداد المصادقة عليه وكذا صور مخالفته أما المبحث الثالث من الفصل الأول فحاولنا من خلاله التعرض للأحكام المشتركة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي .

أما الفصل الثاني موسوم بـ **القرارات الفردية في مجال التهيئة والتعمير** ، فقد قسمناه إلى مبحثين اثنين الأول بعنوان الرخص الإدارية في مجال التهيئة والتعمير تناولنا فيه الرخص العمرانية والتي هي رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه الشهادات الممنوحة في مجال العمران والمتمثلة في شهادة المطابقة وكذا شهادة التقسيم وأيضا شهادة التعمير .

للتوصل في الأخير إلى خلاصة شاملة كخاتمة عامة للموضوع تضمنت العناصر المحورية التالية:

النتائج التي تعتبر كأرضية وفرشة للإقتراحات والتوصيات، وأيضا الآفاق المستقبلية بإثارة إشكاليات مواضيع كإمتداد لموضوع البحث تدفع الباحثين لإثراء مزيد من البحوث العلمية، وأخيرا قائمة للوثائق العلمية التي إعتمدت في إنجاز هذا البحث .

الفصل الأول:
القرارات التنظيمية
في
مجال التهيئة والتعمير

تتصرف الإدارة عندما تقوم بنشاطاتها المختلفة، إما كفرد عادي أي أنها تستعمل أسلوب العقد أي عقد القانون الخاص، ولكن في اغلب الحالات يكون هذا العقد بسمات خاصة، فهو العقد الإداري .

وإما أن تقوم بإعمال انفرادية، فتستعمل أسلوب العمل الإداري الانفرادي أي القرار الإداري¹.

والذي هو : " عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم"².

ومن هنا تبرز خصائص القرار الإداري التالية :

1 - عمل قانوني يحدث ويخلق آثار قانونية .

2 - القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية وبالتالي فهو يختلف عن أعمال السلطة التشريعية والسلطة القضائية .

3 - القرار الإداري عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة السلطة الإدارية وحدها وبالتالي فهو

يختلف عن العقد الإداري الذي هو عمل إرادي قانوني رضائي أو اتفاقي يصدر عن إرادتين متقابلتين ومختلفتين (إرادة الإدارة و المتعاقد معها)³.

كما أن القرارات الإدارية تنقسم إلى عدة أنواع وتصنيفات ومن بينها القرارات الإدارية التنظيمية التي تتضمن قواعد عامة ومجردة تنطبق على عدد من الحالات غير محددة بذاتها، وموجهة لعدد غير محدد من الأشخاص، ويعرف كذلك بأنه العمل الصادر من السلطة الإدارية ويتضمن قواعد عامة⁴.

ومن بين القرارات الإدارية التنظيمية المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، والتي الهدف منها حماية المنتجات المعمارية في الحضر والتي هي واحدة من المنتجات الثقافية إن لم تكن أهمها على الإطلاق لأمة من الأمم، حيث تعكس المنتجات المعمارية الحالة العامة للشعوب المختلفة، وكل ابتذال أو تدهور يلحق بالمنتجات المعمارية في مجتمع ما إنما يدل على تدهور

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

² - عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 92.

³ - حسين فريجة، شرح القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 217.

⁴ - ناصر لباد، مرجع السابق، ص 239 . 240.

وانحلال هذا المجتمع⁵، لذا سنحاول تباعا في هذا الفصل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

المبحث الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يكلف المجلس الشعبي البلدي بوضع مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد آخذا بعين الاعتبار برنامج الحكومة ومخطط الولاية، وما يساعد المجلس للقيام بهذه المهمة أن هناك بنك للمعلومات على مستوى الولاية يشمل كافة الدراسات والمعلومات والإحصاءات الاجتماعية والعملية المتعلقة بالولاية⁶.

حيث يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة عمرانية تحدد إطار التهيئة⁷ فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " PDAU " هو مخطط توجيهي كلاسيكي من الجيل الثاني من أدوات التهيئة والتعمير وقد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه " PUD " وللمخطط العمراني المؤقت " PUP " .

كما انه يعد كوسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على مستوى المحلي والإقليمي ويراعي جوانب الانسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة⁸ .

فهذا المخطط يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسيرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن وهو من ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المحلي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية، 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 وتحت مسؤولية⁹ .

⁵ - نذير زربي، محمد فاضل بن الشيخ الحسين، بلقاسم الذيب، " إدراك البيئة الحضرية وأثرها على السلوك الإنساني "، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 14، ديسمبر 2000، ص 51.

⁶ - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 290.

⁷ - مارك كوت، الجزائر المجال بالمقلوب، ترجمة خلف الله بوجعة، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 165.

⁸ - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008 - 2009، ص 81.

⁹ - محمد جبري، التطوير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 12.

فبالإضافة إلى كونه يهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري، فاندرسم ويحدد آفاق توسعه وعلاقاته الوسطية مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي، كخلية عمرانية للنسيج الحضري والعمراني على المستوى الوطني.¹⁰

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تعمير ذات وجهين قانونية وتقنية في نفس الوقت فمن الناحية القانونية فهو يواجه به الغير، إذ لا يمكن استعمال الأرض أو بنائها على نحو يناقض أو يخالف ما جاء في مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وإلا تعرض لعقوبات كما أنه بمجرد المصادقة على هذا المخطط يصبح ملزم للجميع بما فيها الإدارة التي أعدته وصادقت عليه، أما من الناحية التقنية فهو يحدد القواعد الواجب تطبيقها في كل منطقة من المناطق المتواجدة في قطاع التعمير والتعمير المستقبلي والغير المعمر.

كما يبين الاتجاهات الكبرى للتنظيم المحلي للأقاليم التي يعينها والتي يهدف إلى تنميتها وتهيئتها وفق آجال متتالية، كما يعد كوثيقة ذات طابع مزدوج، فهي في نفس الوقت وثيقة لتهيئة إقليم البلدية ووثيقة لتعمير المدينة وأحيائها.

فهو ملزم لكل البلديات التي ترغب في التمكن من سياسة عمرانية طموحة، لأنه في غيابها فإن البلديات تكون مجبرة في تسييرها إلى خضوع والاحتكام إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير. هذه القواعد العامة لا تعطي للبلديات الهامش اللازم لطرح وتجسيد برامجها الإنمائية، ولا يمكنها التأطير والتحكم في عمليات البناء والتعمير في إقليم البلدية، وبالأخص الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي والتصدي لها، أي أن البلدية في هذه الحالة تفقد آلية جد مهمة وضرورية في سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، وأيضا على أساس هذه المخططات وما جاء فيها من برامج تنمية مختلفة تتحدد مساعدة الدولة لهذه البلديات فيما يخص البنى التحتية ومختلف المشاريع التي تلي طلبات وحاجات السكان والمدينة من هذه المواد.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة لتحديد التوجهات الأساسية للتهيئة والتعمير لبلدية واحدة، فإنه يمكن أن يشمل عدة بلديات متجاورة، تجمع بينها عوامل مشتركة كإنتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية واحدة أو أكثر عبر عدة بلديات، أو في اشتراك في شبكة أنابيب الماء الشروب، و وسائل النقل الحضري العمومي، و غيرها من الهياكل والتجهيزات

¹⁰ Chabane ben AKZOUH, « de la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme », revue idara, n22,2001,Alger,p05

الأساسية كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع توجيهات المخططات المتعلقة بأدوات تهيئة الإقليم، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي.¹¹

المطلب الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة، ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹²، متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية¹³.

الأصول التاريخية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الجزائر

فكرة ظهور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليست جديدة، وأما تعود في القانون الجزائري لقانون البلدية لسنة 1967¹⁴، وكذلك الأمر المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات¹⁵، حيث مخطط التعمير الرئيسي ومخطط التعمير المؤقت كأدوات عمرانية تظهر في شكل مخططات إعلانية¹⁶، كما كان لزاما على البلدية أن تكون احتياطات عقارية، وذلك عن طريق استيلاء البلدية على ملكية الأراضي، سواء كانت للأفراد أو الدولة أو للجماعات المحلية ونقلها إلى ذمتها من أجل التصرف فيها لتحقيق التنمية المحلية.

و لكن هذا كله مشروط بوجود مخطط عمراني كأول شرط لتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، أي تكون هذه الأراضي داخلة في حدود المنطقة العمرانية طبقا للمادة 02 الفقرة 02 من الأمر 74-26 وتحدد المنطقة العمرانية بموجب المخطط العمراني، المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 156 من الأمر 67-24 المتضمن قانون البلدية ومن ثم فإن وجود المخطط شرط لإدراج قطعة أرض في الاحتياطات العقارية، وفي حالة غيابه يكون مقرر إدراج القطعة الأرضية في الاحتياطات العقارية مجاوزا للسلطة وبالتالي بطلانه¹⁷، وهذا ما قرره المحكمة العليا الغرفة الإدارية

¹¹ - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 81. 82.

¹² - المادة 16 القانون 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل الأول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية رقم 52

¹³ - المادة 17 القانون 90-29.

¹⁴ - الأمر 67-24، المؤرخ بتاريخ 18 يناير 1967، المتضمن قانون البلدية جريدة رسمية رقم 06.

¹⁵ - الأمر 74-24، المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج ر رقم 11.

¹⁶ - chabane Ben Akzouh . ip .p 05.

¹⁷ - محمد جبري، مرجع السابق ، ص 14.

في قرارها الصادر بتاريخ 1989/01/14 : « حيث يبين أنه في غياب مخطط التعمير يعتبر خرقا للقانون وبالتالي تجاوز للسلطة مما يتعين إبطال قرار الإدماج »¹⁸.

عموما ومن حيث المبدأ، فإن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات في إطار مخططات عمرانية، أمر جد حسن من الناحية الموضوعية والشكلية، تحقيقا للأهداف المسطرة وتسهيلا للإجراءات وفق أشكال قانونية بسيطة كانت البلدية هي المتعامل والمسؤول الوحيد بداية ونهاية على كل ما يتعلق بالعقار وما يتعلق بالبناء والتعمير دون وسيط ولا شريك، وبذلك نرى أن المشرع قد أعطى صلاحيات واسعة جدا لصالح البلديات في هذا الميدان، أي ميدان التعمير والبناء مع أنه من أهم المجالات التي تتعلق بالعمل المحلي، والذي له انعكاسات مباشرة على صورة التنمية وأشكالها والتطور العام للبلدية بصورة عامة وكان من المنتظر أن يذهب المشرع مع مرور الزمن إلى تجسيد وتدعيم هذه الصلاحيات لصالح الجماعات المحلية وتحميلها أعباء ومسؤولية تسيير وتنظيم المجال المحلي.

ولكن العكس هو الذي حصل، حيث أن المشرع نزع صلاحيات تسيير المحفظة العقارية من طرف البلديات ومنحها لهيئات أخرى وهي الوكالات المحلية وذلك بمقتضى المادة 73 من قانون التوجيه العقاري¹⁹.

وهذا ما يظهر جليا من خلال قرار مجلس الدولة الغرفة الرابعة في قضية خ.م ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي للدائرة الحضرية لباب الزوار ومن معه ملف 006405 « كل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة و لا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر... وما دامت الأرض موضوع النزاع مخصصة للبناء فإن القانون منح الاختصاص الكامل للوكالات العقارية... ويعتبر كل تصرف يخالف ذلك باطلا بطلانا مطلقا »²⁰.

حيث أن جميع التصرفات التي تقوم بها الجماعات المحلية مباشرة على هذه العقارات ولا تكون لفائدة شخص عام تعد باطلة وعديمة الأثر²¹.

مع أن هذه الوكالات نزاعاتها القائمة تخضع للقانون الخاص، وهذا ما أقره مجلس الدولة الغرفة الأولى في قضية الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحـضري ضد آ.ج ملف رقم 004841

¹⁸ - قرار المحكمة العليا الصادرة بتاريخ 1989/01/14، المجلة القضائية لسنة 1990، العدد 04.

¹⁹ - محمد جبري، مرجع السابق، ص15.

²⁰ - مجلة مجلس الدولة، مجلس الدولة، منشورات الساحل، العدد الرابع(4)، الجزائر، 2003، ص 117.

²¹ - المرجع السابق، ص117.

« الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري هي مؤسسات ذات طابع اقتصادي وتجاري وبالتالي لا تكون نزاعاتها القائمة مع متقاضين خاضعين للقانون الخاص من اختصاص الجهة القضائية الإدارية»²².

إن نزع صلاحية تسيير المحفظة العقارية المكونة من الاحتياطات العقارية المشكلة طيلة أعوام طويلة أمر لا زال يلفه الغموض حول الأسباب التي جعلت المشرع الجزائري يلجأ إلى الوكالات كوسيط في التسيير وكأن المشرع بذلك أقر فشل الهيئات المحلية (البلديات) في ميدان التهيئة والتعمير بطريقة ضمنية، مع أن هذه الصلاحية مشروعة وثابتة لصالح البلدية، فهذه الأخيرة لها حق ثابت ومشروع في تسيير ذمتها العقارية دون المرور بأي وساطة ودون إقرار أي وسيط.

هذا الأمر يشكل تناقض في فحوى النصوص القانونية السارية المفعول، وهذا بين قانون البلدية وقانون التوجيه العقاري حيث نجد المادة 60 من قانون البلدية²³ تنص « يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإسم البلدية وتحت مراقبة المجلس بجميع الأعمال الخاصة بالمحافظة على الأموال والحقوق التي تتكون منها ثروة البلدية وإدارتها ولا سيما المحافظة على الحقوق العقارية والمنقولة التي تمتلكها البلدية بما في ذلك حق الشفعة ».

هنا كما هو جلي أن المادة واضحة حيث نلاحظ أن هذه المادة أقرت دون أي غموض وبصفة صريحة مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي على كل الحقوق العقارية بصفته رئيسا للبلدية (كممثل للبلدية) وتحت رقابة المجلس الشعبي البلدي مما يعني أن الأمر يتعلق بالتسيير المحلي الذاتي الداخلي والخاص بالبلدية.

فكيف يأتي نص لاحق لا يبعد كثيرا من تاريخ الإصدار عن النص الأساسي وهو قانون البلدية، حيث أن كلا من القانونين يعني قانون البلدية وقانون التوجيه العقاري صدرا في نفس السنة، الأول في أبريل 1990 والثاني في نوفمبر 1990 فجدير بوضعي قانون التوجيه العقاري أن يرجعوا أحكام قانون البلدية ولكن الخاص يقيد العام.

²² - المرجع السابق ، ص77.

²³ - قانون 90-08 المؤرخ في 17 ابريل 1990 المتعلق بالبلدية الصادر في 15 نوفمبر 1990 جريدة رسمية عدد 15

وأكثر من ذلك قانون التوجيه العقاري قد تضمن في أحكامه مواد تلغي قانون الاحتياطات العقارية، الذي يعتبر المادة الخام والأساسية لتزويد البلدية بالعقار القابل للبناء لتجسيد تنميتها وتوسعها العمراني.²⁴

فكان على المشرع ألا يلغي قانون الاحتياطات العقارية ويبقيه ساري المفعول، لكن يعدله في بعض أحكامه خاصة المتعلقة بوسيلة استعمال هذه الاحتياطات العقارية، لأنه كما هو معلوم المشرع اختار التنازل²⁵، كطريقة لاستعمال هذه الاحتياطات وكان من الممكن جدا أن يبقى هذه الاحتياطات ويستعمل طريقة أخرى كالامتياز مثلا، حيث يعطي حق استغلال الأرض فقط وتبقى الملكية بيد البلدية، وهكذا المشرع من خلاله هذه الآلية يضع حدا فاصلا ومعيار جازم¹ بين حق الملكية وحق الاستعمال والاستغلال، وهذا فيه تحقيق أكثر وأكبر للمنفعة العامة.

إن المحافظة على الاحتياطات العقارية لصالح البلدية مع إجراء تعديلات في كيفية استعمالها كان من الممكن أن يعطي دفعة قوية وقفزة نوعية لصالح التعمير في الجزائر، وكان من الممكن أن يدعم صلاحيات البلدية ويطورها خاصة في أساليب التسيير والمراقبة في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فسياسة الاحتياطات العقارية تعتمد على تغذية هذه المخططات وتدعيم الرصيد العقاري للبلديات خاصة في ظل التطور والتوسع العمراني الرهيب وغير المنظم أحيانا كثيرة.

أن المشرع الجزائري بإلغاء قانون الاحتياطات العقارية غلق أبوابا رئيسية وأساسية نحو تحقيق التنمية والتحكم في التوسع العمراني بطريقة بسيطة وسهلة لتحقيق المنفعة العامة ولم يبقى للمخططات التوجيهية للتعمير إلا أطلالا تقف عليها أثناء تحضيرها واختيار وتحديد حدود مجالها، حيث أن هذه المخططات التوجيهية أصبحت تبنى على بقايا الاحتياطات العقارية التي تكون قد تكونت في الماضي القريب، ولم يبقى أمام البلديات سوى طريق واحد للحصول على الأراضي ألا وهي نزع الملكية للمنفعة العامة²⁶ هذه الطريقة ذات الإجراءات الطويلة والمتشعبة.

²⁴ - محمد جيري ، مرجع السابق ، ص ص15-16 .

²⁵ - مرسوم 76-26، المؤرخ في 07 فيفري 1976 يحدد إجراءات التنازل عن أراضي الاحتياطات العقارية، جريدة رسمية 48.

²⁶ - راجع أحكام القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية رقم 17.

المطلب الثاني : محتوى ومضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بناء على نص المادة 17 والمادة 18 وحتى المادة 80 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يمكن أن نقسم المخطط من حيث المحتوى إلى قسمين:

الفرع الأول : موضوع المخطط

باستقراء المادة 16 و18 من القانون 90-29 يظهر بأن المخطط التوجيهي هو عبارة عن أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، فهو أذن يحدد الصيغ المرجعية والتوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية ما أو عدة بلديات معينة، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وكذلك يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

ومن ثم فإن المادة 18 حددت بشكل عام موضوع المخطط، أي حددت الإطار العام والخطوط العريضة التي يجب لازما على المخطط أن يحتويها، وإلا كان باطلا ووجب عدم المصادقة عليه وهذه الخطوط هي:

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
 - تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
 - تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
- كما يجب أن يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:

1- تقرير توجيهي يقدم فيه ما يأتي:

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.²⁷

2- تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 و21 و22 و23 من القانون 90-29.

ولهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي:

²⁷ - المادة 17 مرسوم تنفيذي رقم 317-2005 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به. جريدة رسمية رقم 62

أ) التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02.²⁸

- ب) الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.
- ج) الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو انتشارها.
- د) المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المترتبة بها، وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة والمساحات والمناطق المطلوب حمايتها.
- هـ) تحديد مواقع التجهيزات الكبرى، والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها.
- و) المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة، والتدفقات الوحلية وإرتصاص التربة والتميع والانهيارات والفيضانات.
- ز) مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.
- ح) المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.
- ط) الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.
- 3- وثائق بيانية تشتمل خاصة على المخططات الآتية:
- أ) مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- ب) مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:
- القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون 90-29
- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجديدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

²⁸ - القانون 02 - 02 المؤرخ في 25 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتضمنه الصادر بتاريخ 12 فبراير 2002 جريدة رسمية رقم 10

ج) مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

ء) مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق، وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

هـ) مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.

كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة. وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

حيث تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، و أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً حسب نفس الأشكال التي تمت بها الموافقة على المخطط.²⁹

الفرع الثاني : المخطط التوجيهي يساهم في تخطي عتبة المركزية

إن البلدية باعتبارها الجماعة الإقليمية القاعدية هي المجال الذي ينبغي أن تتجسد فيه السياسات التي تحملها إستراتيجية التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، والتي من بينها نوعية إطار الحياة والعدالة الاجتماعية وانخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية والمستفيدين منها. فهذه المجالات في الواقع هي الأطر التي يستطيع بها جميع المواطنون المساهمة بصفة ملموسة في عمليات التشاور والاستشارات التي لها علاقة بسياسة التهيئة العمرانية والحكم على النتائج الفعلية لهذه السياسة، التي لها علاقة مباشرة على ظروف حياتهم، ومن هنا نلاحظ بأن إعداد المخطط التوجيهي يوحى بوجود إجراءات التشاور الديمقراطي والذي ينبغي تعميقه على المستوى الإقليمي القاعدي.

وهذا لن يكون فاعلاً إلا إذا أدخلنا ما يسمى بالديمقراطية الحوارية، باشتراك المواطن في عمليات التعمير، وذلك حتى يتسنى لنا إدخال تنظيم فعال فينظر إلى المدينة على أساس أنها مجال موحد وذلك بتحقيق المساواة في النظرة إلى المجال والتعامل معه لان واقع المدينة ومجالها أفرز عدم المساواة حتى بين الأحياء³⁰.

ضف إلى ذلك أن رئيس المجلس الشعبي البلدي عنده دور مهم وفعال في مجال التهيئة والتعمير مع أهمية المحافظة على التراث العمراني للمنطقة او البلدية المعنية³¹.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المقـرر بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، بعد مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني تعد أداة لا مركزية بل أكثر من ذلك فهو أداة للديمقراطية، حيث تتجسد من خلاله مبادئ الديمقراطية في كل مظاهرها وأشكالها وفق معايير ومقاييس فرضت على السلطات المحلية عند الشروع إلزامية ضمان حد أدنى من التشاور بين مختلف المشاركين الممثلين للموظفين³²، قبل التحديد النهائي لمحتوى المخطط ولكن هذا الإلزام لم يترجم في الواقع³³.

المطلب الثالث : إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

بناء على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث تتضمن هذه المداولة:

- 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 والتعمير.
- 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 والتعمير³⁴.
- وعليه فإن الخطوة الأولى لإعداد المخطط التوجيهي، يكون عن طريق المداولة والتي هي إطار لممارسة الديمقراطية وتعميق طرق التشاور والتحاور وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى المواطن. وإذا كانت المداولة تحدد قائمة المشاركين والمعنيين وكيفية مشاركتهم، إنما هذا توسيع لدائرة التشاور وتكسير حواجز التردد وبعث الثقة بين المواطن وإدارته المحلية، خاصة إذا كان المواطنون

³⁰ - محمد جبري، مرجع السابق، ص ص 20. 21.

³¹ - jose luis Andres Sarasa, urbanisation et croissance ,publisud, 2000,p2.

³² - المادة 70 من قانون 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 جريدة رسمية

رقم 49

³³ - محمد جبري، مرجع السابق، ص 21.

³⁴ - المادة 13 القانون 90-29.

منظمين ومؤطرين في شكل جمعيات، وفي حقيقة الأمر هذا نداء إلى ضرورة التأطير والتنظيم الجماعي من أجل المشاركة في حل المشاكل بكل طريقة جماعية في إطار التشاور والتحاور وتبادل الاستشارات وهذا في الحقيقة يشرك المواطنين في معالجة القضايا المحلية ذات البعد الواقعي التي تتعلق بحياته اليومية³⁵.

وعليه فإن نظام المداولة هذا فيه الكثير من الإيجابية، حيث أنه نظام يدعم روح التشاور ويرقي مبادئ التحاور في إطار منظم ومنسجم داخل فضاء مسؤول ألا وهو البلدية التي تعمل بنظام المداولات طبعا وفق القواعد المرسومة والمقررة في قانون البلدية³⁶.

حيث أن هذه المداولة تبلغ للوالي المتخصص إقليميا، وتخضع للنشر مدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، من أجل أن يطلع عليها المواطنون³⁷، حيث يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية في إعداد المخطط وفق مبادئ التشاور ومتابعة الدراسات وجمع الآراء مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المتعددة والتي تعمل لهذا الغرض³⁸.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الرسالة للإعلان عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممن لديهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه³⁹.

كما حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177 الهيات والإدارات والمصالح التي تستشار بصفة وجوبية بعد انقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة، وهي كالتالي:
(أ) بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية:

35 - محمد جري، مرجع السابق، ص22.

36 - قانون 90-08 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 17 أفريل 1990 الصادر بتاريخ 15/11/1990 جريدة رسمية عدد 15.

37 - المادة 03 مرسوم تنفيذي 91-177 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه. جريدة رسمية رقم 26.

38 - المادة 06 المرسوم التنفيذي 91-177.

39 - المادة 07 المرسوم التنفيذي 91-177.

- التعمير .
- الفلاحة .
- التنظيم الاقتصادي.
- الري .
- النقل .
- الأشغال العمومية.
- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية .
- البريد والمواصلات .
- البيئة .
- التهيئة العمرانية .
- السياحة .

(ب) بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي:

- توزيع الطاقة.
- النقل .
- توزيع الماء .

حيث ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية⁴⁰ والملاحظ أن هذه المديرية والهيئات لها علاقة مباشرة بالتهيئة العمرانية والتعمير، والذي يزيد من دائرة التشاور والمشاركة الجماعية في إعداد المخطط .

كما يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، ولها مهلة 60 يوم لإبداء آرائها أو ملاحظاتها وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها والتي هي 60 يوم تعتبر موافقة على المشروع⁴¹، حيث يخضع مشروع المخطط

⁴⁰ - المادة 08 المرسوم التنفيذي 91- 177 .

⁴¹ - المادة 09 المرسوم التنفيذي، 91- 177 .

التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قراراً بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أوفيه.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي ⁴².

حيث ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي كما تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص إقليمياً ⁴³، كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ⁴⁴.

عند إقفال سجل الاستقصاء بعد انقضاء المهلة القانونية، وبعد توقيعه من طرف المفوض المحقق أو المفوضون المحققون يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته ⁴⁵.

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 ⁴⁶.

المطلب الرابع : المصادقة على المخطط التوجيهي

لقد روعيت قواعد ومبادئ التشاور الديمقراطي على مستوى عملية المصادقة، حيث أن المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-177 وما يليها أكدت على ذلك، من خلال أن المخطط التوجيهي يرسل عند الاقتضاء مصحوباً بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء، والنتائج التي

⁴² - المادة 10 المرسوم التنفيذي، 91-177 .

⁴³ - المادة 11 المرسوم التنفيذي، 91-177 .

⁴⁴ - المادة 12 المرسوم التنفيذي، 91-177 .

⁴⁵ - المادة 13 المرسوم التنفيذي ، 91-177.

⁴⁶ - محمد جبري، مرجع السابق ، ص 23 .

يستخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

الملاحظة أننا في كل مرة تتردد علينا كلمة أو مصطلح "مداولة"، تفيد التأكيد على ضرورة المشاورة ومما يفيد كذلك انتهاج السبيل الديمقراطي للتشاور والحوار وهذا شيء جد ايجابي على هذا المستوى، وعليه يكون فيه احترام الهيئات المنتخبة ابتداء من المجلس الشعبي البلدي إلى المجلس الشعبي الولائي، وهذا فعلا ما يجب تنميته وتعميمه على جميع المستويات وفي جميع الأحوال لأنه مكتسب عظيم ينبغي أن يسود، وفي الحقيقة قلما نجد عملا يمر بهذه الخطوات الايجابية التي تعمق مشاركة المجالس المنتخبة كذلك أيضا فإنه يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي حسب الحالات الآتية ذكرها تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

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

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن وهذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، وهنا الوزير المعني هو الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر⁴⁷، وهذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، حيث يجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتعمير من الآتي:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.
- سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفل الاستقصاء العمومي، والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴⁸.

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 والبناء⁴⁹.

المطلب الخامس : دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يلعب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير دورا مهما على المستوى المحلي، يظهر ذلك خاصة من خلال ما يلي :

الفرع الأول : القضاء على الطابع التقني الانفرادي

طبقا للمادة 13 من قانون التهيئة و التعمير 90-29 التي تنص على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يتكفلان ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي⁵⁰.

فمن استقرائنا لهذه المادة يتبين لنا ضرورة وجود تنسيق بين مختلف الهيئات المخططة والمبرمجة، والتي من الضروري أن يعمل المخطط على مراعاة ما تم وضعه من طرف الدولة والجماعات الإقليمية والمصالح العمومية من برامج ومنجزات قصد تحقيق المصلحة العامة والتي تكون لها الأولوية ضمن المخطط، وهكذا يراعي المخطط التوجيهات الوطنية في مجال التهيئة القطرية عموما والتهيئة العمرانية خصوصا على مختلف الأصعدة الإقليمية والوطنية والمحلية⁵¹.

حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يأخذ صبغة أوسع في تهيئة المجال على مستوى أكبر، وهذا يهدف إلى تحقيق عمران تشاركي يضمن إلى حد كبير إطلاع المواطن وإشراكه في أخذ القرار بغية الوصول لتعامل جماعي مع المجال المدني باعتبار العمران مشكلة الجميع⁵².

48 - المادة 15 المرسوم التنفيذي 91-177.

49 - محمد جري، مرجع السابق، ص 24.

50 - المرجع السابق، ص 25.

51 - البشير التيجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 66.

52 - النذير الزبي، بلقاسم ذيب وفاضل بن شيخ، "البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع"، مجلة العلوم الإنسانية عدد 13 جوان 2000، ص 36.

الفرع الثاني : تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية

لقد حددت التوجيهات الكبرى للتهيئة العمرانية ضمن الميثاق الوطني، ولقد ترجمتها أحكام المواد الواردة في قانون 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ولقد حاول المخطط التوجيهي مراعاة هذه التوجيهات الكبرى فانطلاقاً من المادة 13 من قانون 90-29 يتجلى لنا بكل وضوح أنه من خلال غايته يهدف إلى توضيح التوجيهات التنموية المقررة حيث يضبط المخطط ما يلي:

- يضبط مخطط الهياكل الأساسية للتجمع الحضري.
- تحديد أماكن التجهيزات العمومية بالتنسيق مع مختلف الهيئات العمومية.
- تحديد مناطق التعمير على الأمدن المتوسط والطويل وكذا المناطق غير قابلة للتعمير.
- تجسيد سياسة السكن من خلال توفير الأراضي المراد بناءها.
- مخطط تدخل المناطق⁵³.

المطلب السادس : قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تحدد أدوات التهيئة والتعمير قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير⁵⁴، انطلاقاً من المادة 18 والتي حددت وضعية المخطط التوجيهي والمتمثلة في:

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

هذا تحديد عام وأولى القصد منه تبيان الوظائف والأهداف الكبرى لأي مخطط من هنا تبدأ تظهر التقنية شيئاً فشيئاً⁵⁵، حيث يأتي المشرع في المادة 19 من القانون 90-29 ليقسم المخطط إلى أربع قطاعات، والقطاع هو جزء من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير والقطاعات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي:

53 - محمد جبري، مرجع السابق ، ص26.

54 - المادة 66 القانون 90-25 .

55 - محمد جبري، مرجع السابق ، ص27.

- القطاعات المعمرة.

- القطاعات المبرمجة للتعمير.

- قطاعات التعمير المستقبلية.

- القطاعات غير القابلة للتعمير.

Secteurs Urbanisés

الفرع الأول : القطاعات المعمرة

ويرمز لها بالحرفين اللاتينيين "SU" وقد نص عليها المشرع في المادة 20 من القانون 90-

29، وهي عبارة عن أراضي تتواجد أساسا في وسط المدينة وفي أحيائها العتيقة، والتي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة (سكن فردي) أو ذات كثافة عالية (سكن جماعي) ومناطق ذات تعدد وظيفي (تجارة وخدمات)، وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات والنشاطات القائمة، ومنه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقترح في هذا النوع من القطاعات التعمير القائم على التوسع والنجاز ببناءات جديدة فهي قطاعات منتجة، ولكن بحسب الظروف الخاصة والمعطيات التي يفرضها الواقع الميداني وتبعا للبرنامج البلدي المسطر، فإنه قد يفرض المخطط إجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني في صورة تكثيف مع المنتج الجديد لمواد البناء والأشكال الهندسية والمعمارية الحديثة التي يطرحها للاستعمال سوق المعرفة، وأيضا لغرض تصحيح بعض الوضعيات وتفعيلها فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قد ينص على إدماج بعض الأحياء الفوضوية في النسيج العمراني، والقيام ببعض العمليات الخاصة لحماية بعض الأماكن ذات القيمة التاريخية أو المعمارية التي تشكل قطاعات ذات خصوصية تتطلب المصلحة العامة حمايتها.

كما تتميز هذه القطاعات بكونها أماكن مجهزة أو هي في طريق التجهيز، وعلى هذا الأساس فإنه يجب أن تكون استجابة إدارة البلدية بالنسبة لطالبي رخصة البناء بالإيجاب وبدون تأخير، وهذا بغرض تفادي لجوء السكان وأصحاب المحلات للقيام بتعديلات بإضافة بناءات أفقيا أو عموديا⁵⁶، بطريقة فوضوية كما يجب أن تكون تصاميم المخطط التوجيهي بالنسبة لهذا النوع من القطاعات مرنة بالقدر الكافي الذي تعطي فيه الفرصة للأفراد القيام بالمبادرة في التحديد والمساهمة في تزيين وتحميل

المحيط المبني والغير المبني للنسيج العمراني في ظل القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير⁵⁷.

الفرع الثاني : القطاعات المبرمجة للتعمير Secteurs A Urbanisés

" وهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط ويرمز لها بالرمز SAU⁵⁸"

أي أنها مخصصة لكي تعرف كثافة تعميرية عالية في آجال لا تتجاوز 10 سنوات، وتتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي الواقعة داخل هذه القطاعات، وبالتالي تكون هذه الأخيرة عرضة لنشوء وانتشار البناء الفوضوي بمختلف أنماطه الصلب والقصديري، والتي تكون في شكل أحزمة تخنق المدن وتمنعها من التوسع العمراني العادي، حيث يهدف هؤلاء المخالفون أصحاب البناءات الفوضوية إلى الاستفادة من مزايا كل من المدينة والريف معا، والمتمثلة في تربية المواشي والدواجن ورعايتها في مداخل المدينة وفي الساحات الخضراء والغابات الحضرية، وبالتالي تعد القطاعات المبرمجة للتعمير كقطاعات حساسة جدا تتطلب العناية الكبيرة من الإدارة وبالأخص في مجال المراقبة الإدارية لأشغال البناء والذي تسهر على أدائه شرطة العمران والموظفون المختصون بذلك⁵⁹.

الفرع الثالث : قطاعات التعمير المستقبلية Secteurs d'Urbanisation Futu

" وهي تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل والبعيد⁶⁰ في أفق 20 سنة ويرمز لها بالرمز SUF"، حيث يهدف من وراء تخصيص هذه الأراضي الحفاظ على القدرات الكامنة لتوسيع عمراني لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية، وبالتالي فمن الضروري تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات، والتي يجب أن تخضع من حيث المبدأ إلى اتفاقات مؤقتة بعدم البناء إلا أنه يمكن الإذن أو الترخيص بالبناء في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، ووفق لحقوق بناء ضعيفة جدا كاستثناء في الحالات التالية:

- حالة تحديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- حالة البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية، وانجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

⁵⁷ - المرجع السابق، ص 86. 87.

⁵⁸ - محمد جبري، مرجع السابق، ص 28.

⁵⁹ - كمال تكوش، مرجع السابق، ص 87.

⁶⁰ - محمد جبري، مرجع السابق، ص 28.

- حالة البناءات التي تبررها المصلحة البلدية، والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي⁶¹.

حيث أن المشرع يهدف من وراء أحكام المادة 22 من القانون 90-29 إلى حماية هذا النوع من الأراضي من عمليات البناء كأصل عام وبقائها على حالتها الأصلية الأولى وبالأخص إذا كانت فلاحية، مما يعني أن هناك منطقة وسطى أو مساحة تواصل بين المدينة والريف⁶².

الفرع الرابع : القطاعات غير القابلة للتعمير Secteurs non Urbanisables

" تناولتها المادة 33 من القانون 90-29 ويرمز لها بالرمز SNU "

وهي القطاعات التي يمنع فيها كأصل عام أي شكل من أشكال البناء سواء كان بناء جديد أو تعديل أو تغيير في بناية قائمة بالإضافة الأفقية أو العمودية، غير أنه وفي حالة خاصة وضرورية جدا يمكن أن تمنح رخصة البناء، حيث تكون حقوق البناء في هذه الحالة محددة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام بمناطق هذه القطاعات.

وبمعنى آخر، فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة، والتي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جدا، أو محاجر ذات استغلال منجمي، أو مناطق طبيعية ذات نوعية بارزة عمومية، أو أماكن ساحلية حساسة، أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات أو بسبب عدم استقرارها نتيجة لظاهرة انزلاق التربة أو انخفاضها حيث في هذا النوع من المناطق ذات الخطورة العالية على الأرواح والممتلكات، يمنع ولا يرخص فيها بالبناء مهما كانت الأسباب والحجج المقدمة⁶³.

كما يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة إلى تقسيم أراضي إقليم البلدية إلى القطاعات الأربعة المذكورة أعلاه، بتخصيص بعض الأراضي لاستقبال بعض المشاريع ذات الأهمية بتوطين التجهيزات الجماعية الكبرى والبنى التحتية، لاسيما تلك المتعلقة بالنقل وشبكات التهيئة المختلفة، وبمعنى آخر فإن المخطط ينص على تثبيت جميع المشاريع التي تكون قاعدتها محل نزع الملكية أو ممارسة حق الشفعة الإدارية لصالح الجماعات المحلية نظرا لطابعها اللصيق بالمصلحة العامة والمنفعة العمومية⁶⁴.

61 - المادة 22 القانون 90-29.

62 - كمال تكواشت، مرجع السابق، ص87.

63 - كمال تكواشت، مرجع السابق، ص88.

كما أنه وحرصاً على الوصول إلى توازن بين مختلف القطاعات ووظائف المدينة فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قد يخصص مناطق خاصة مستقلة محتواة في مختلف قطاعات التعمير مثل: *مناطق النشاطات الخاصة والمتمثلة في مناطق النشاطات الصناعية، ومناطق النشاطات التجارية ومناطق التوسع السياحي.

*المحيطات المخصصة للاستعمال الخاص والمتمثلة في المفرغات العمومية والمقابر...

ومن جهة أخرى وبغرض التحكم في الاستعمال الحسن لحركة البناء والتعمير بأراضي إقليم البلدية، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقوم بتقسيم أراضي مختلف القطاعات إلى قطاعات فرعية في شكل مناطق متجانسة والتي تغطيها مخططات شغل الأراضي ويحدد لها تنظيم والقطاعات SU1. SU2. SU3 يقسم إلى مناطق "SU" خاص بها

مثلاً قطاعات التعمير SU1. SU2. SU3 يقسم إلى مناطق SAU المبرمجة للتعمير⁶⁵

SUF1. SUF2. SUF3 وفي نفس المنحنى يقسم قطاعات التعمير المستقبلية إلى مناطق

SNU1. SNU2. SNU3 إلى مناطق "SNU" والقطاعات الغير قابلة للتعمير

ويمكن تسجيل هذه الخطوات المتعلقة بالتقسيم ضمن المنطق التنازلي للتخطيط العمراني، أين كل آلية أو أداة عليا تصنع شروط وقواعد معينة توجه بها أحكام الآلية أو الأداة التالية أو السفلى. التي تلي الأداة السابقة .

غير أنه يجب الإشارة بأن إتباع منطق التهيئة القائم على تقسيم إقليم بلدية إلى مناطق لا تتلاقى أو تتطابق حتماً مع حدود القطع الأرضية للملكيات العقارية، حيث أن المناطق العمرانية تتشكل طبقاً لنتائج دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واقتراحاته إذ أن القطعة الأرضية الواحدة التابعة لنفس المالك قد تكون موضوع تقسيم إلى عدة مناطق أو بالأحرى تكون محل تشتيت وتبعثر بين عدة مناطق وكل منطقة مخصصة لمشروع معين، مما يعني أن نفس الملكية لقطعة أرض واحدة قد تخضع إلى قواعد شغل أراضي متعددة بتعدد توزع الملكية على المناطق العمرانية، حيث كل جزء من الملكية يخضع من حيث المبدأ بطريقة مستقلة إلى التنظيم الخاص المطبق على المنطقة العمرانية، ويعد ذلك من السلبات الكبرى لنظام تقطيع أراضي إقليم البلدية إلى قطاعات ومناطق والذي يدفع بطريقة مباشرة ملاكي الأراضي الخواص إلى اللجوء إلى إنشاء تجزئات غير معتمدة، تحرباً

من هذه السلبيات وبيع قطعها إلى الأفراد والوقوع بالتالي كحتمية في فسخ البناء الفوضوي ومن جهة أخرى ومن ضمن المهام الأساسية التي يتكفل بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تحديد مجموع المحيطات الخاصة بمخططات شغل الأراضي والتي تكون بالشكل التالي:

$$PDAU \leftarrow POS1 + POS2 + POS \dots$$

غير أن قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 ومراسيمه التطبيقية لم توضح ما المقصود بهذه المحيطات أو المساحات المخصصة لمخططات شغل الأراضي؟ هل يقصد بها حي من المدينة أو جزء من الحي أو أكبر من حي؟ وعلى أي أساس أو معيار يتم به تقسيم تراب البلدية إلى مجموعة محددة ومخصصة للإثراء والتفصيل من قبل مخططات شغل الأراضي " POS " ؟ وهل كل تراب البلدية يجب أن يقسم لهذا الغرض أم فقط الجزء الحضري من إقليم البلدية فقط؟.

فكل هذه المسائل تعد غامضة ومبهمه وبالتالي من الضروري أن يتدخل المشرع بنص يوضحها من خلال تحديد مختلف معالمها وجوانبها⁶⁶، وخاصة وأن من أهم أهداف المخطط التوجيهي ما يلي:

- إعادة تخطيط النسيج العمراني.
- التحكم في النمو العمراني للمدينة.
- إيجاد توازن بين قدرات الموضع والنمو الديمغرافي.
- محاولة تكثيف النسيج العمراني وذلك باستغلال المساحات الشاغرة المحصورة بين المباني والذي من شأنه امتصاص عملية التعمير المستمر.
- المحافظة على الأراضي الزراعية.
- تنظيم الأطر الحضرية وامتداداتها مع مراعاة متطلبات التنمية الدائمة.⁶⁷

المطلب السابع : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله⁶⁸ إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها والمقصود بها القطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية

⁶⁶ - كمال تكواشت، مرجع السابق، ص 89.88.

⁶⁷ - محمد جبري، مرجع السابق، ص 25.

⁶⁸ - المادة 18 المرسوم التنفيذي 91-177.

في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها، كما يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁶⁹.

المطلب الثامن : صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

غالبا ما يبرز عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموعة البنايات الفوضوية والتي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام المخطط التوجيهي ومن أهم المخالفات التي تبرز في الميدان نذكر ما يلي :

الفرع الأول : تغيير موقع المشروع

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازها وذلك بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال الإقليمي، وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير والذي على أساسه تم استخراج واستنباط مخطط موقع المشروع.

وتجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة. فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية وبالأخص منها الأراضي الفلاحية والغابية التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن مساحة الأرض المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناء ذات الاستعمال السكني.

ويهدف المشرع من جراء هذه الأحكام القانونية حماية الأراضي الزراعية التي تعد كثرة وطنية غير قابلة للتجديد فكل بناية فوضوية تتواجد على أراضي فلاحية وبالأخص منها الخصبة يجب عدم المصالحة معها، بل يجب هدمها وإزالتها حالا مع محاولة إعادة الأرضية إلى ما كانت عليها في الحالة الأولى.

الفرع الثاني : الإخلال بالارتفاعات

تقسم الارتفاعات إلى ارتفاعات عامة وأخرى خاصة.

1- الارتفاقات العامة: وتنقسم بدورها إلى ارتفاعات صناعية وارتفاعات طبيعية.

أولاً: الارتفاقات الصناعية: وتتجسد أساساً في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات المياه الشروب وقنوات صرف المياه القدرة وشبكة الكهرباء، إذ بالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانوناً ع_____دم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدرة 15 متراً أي يمنع البناء مهما كان نوعه وطبيعته على مساحة أو رواق عرضه يقدر بـ 30 متراً وطوله هو طول الأسلاك الكهربائية، كما يتطلب قانوناً احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين، كما أنه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية.

ثانياً: الارتفاقات الطبيعية

وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل ونوع كان ويعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه وهذه الارتفاقات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة تكون أرضيتها مهددة بخطر الإنزلاقات أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة وضعيفة المقاومة إذ قد تعاني هي الأخرى من ظاهرة الإنزلاقات لكون معظم هذا النوع من الأراضي هي عبارة عن مجرد ترسبات لأتربة و طمي الوادي.⁷⁰

2- الارتفاقات الخاصة

وهي كل الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى غاية المادة 881 منه والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 إلى غاية المادة 712 من نفس القانون والتي تنص على إجبارية المالك في مراعاة استعمال حقه ما تقصد به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة وكذا المصلحة الخاصة⁷¹ وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المظل وأيضاً حق المسير و غيرها من حقوق الجوار كل ذلك متعلق باختيار أرضية البناء ونظ وحجم وكذا شكل البناية المراد إنجازها.⁷²

⁷⁰ - كمال تكواشت، مرجع السابق، ص 30. 31.

⁷¹ - المرجع السابق، ص 31.

⁷² - نعيم مغيب، عقود مقاولات البناء و الأشغال الخاصة، الطبعة الثالثة، مصر، 2001، ص 175.

المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي

وهو النوع الثاني من القرارات التنظيمية وهو مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

المطلب الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي⁷³ يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي⁷⁴.

التعريف الأول : مرجع يثبت في المجال الحضري القواعد الأساسية لشغل واستغلال الأرض وخصوصا البنايات التابعة لها .

التعريف الثاني : 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 .

التعريف الثالث : وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات أو أقسام من البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الأرض، مخططات شغل الأراضي لها هدف أولي يتمثل في تحديد بطريقة دقيقة القوانين المتعلقة بكل تجزئة، وكذلك في تنظيم النسيج العمراني عن طريق تحديد مصير البنايات والكثافات التي هي القواعد التي يمكن تطبيقها احتماليا بتموضع الأماكن المخصصة من اجل إنشاء التجهيزات وحماية المساحات والأماكن الطبيعية والفلاحية .

التعريف الرابع : احد الوثائق الإدارية والتقنية للتخطيط العمراني.⁷⁵

المطلب الثاني : موضوع مخطط شغل الأراضي

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل بناء على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء و منه فإن مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري، والتنظيم

⁷³ - jacqueline morond – deviller , droit de l'urbanisme , 4 édition ,Dallos,1998 , p 47c

⁷⁴ - jean –paul gilli , hubert charles , jacques de lanversin , les grand arrêts du droit de l'urbanisme , 4 édition , Dallos,1996 , p02

⁷⁵ - فاتح اوزينة، " التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية "، مذكرة ماجستير تسيير وتقنيات حضرية، فرع التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، نوقشت يوم 2009/04/11، ص 17

- و حقوق البناء و استعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
 - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.
 - يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
 - يحدد الارتفاعات.
 - يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
 - يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها⁷⁶.
- وعليه فإن كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط أو مخططات لشغل الأراضي لكل جزء منها حتى يتم التفصيل في العناصر المذكورة أعلاه والمحددة بمـوجب المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير ومنه يجب الإشارة إلى أن كل بلدية قد تغطي بأكثر من مخطط لشغل الأراضي تبعا لطبيعة البلدية ومساحتها والكثافة السكانية...
- حيث أن الهدف من إنجاز أكثر من مخطط شغل للأراضي في بلدية واحدة هو خلق مركزية للبلدية والتنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلية شاملة للبلدية ولهذا تسعى البلدية جاهدة استناد إلى صلاحياتها في مجال التهيئة والتعمير إلى تحقيق وتنفيذ ما جاء في مخطط أو مخططات شغل الأراضي بل ومن التزاماته أن تحترم توجيهاته وما جاء به⁷⁷.
- كما تجب الإشارة إلى أنه يمكن أن لا تغطي كل البلدية بمخطط لشغل الأراضي بل يغطي جزء منها فقط⁷⁸.

⁷⁶ - المادة 31 القانون 90-29 .

⁷⁷ - جبري محمد، مرجع السابق، ص 57. 58.

⁷⁸ - المادة 34 القانون 90-29.

المطلب الثالث : تشكيلة المخطط شغل الأراضي

قوام مخطط شغل الأراضي هو ما يأتي:

الفرع الأول : لائحة تنظيم: تتضمن ما يأتي:

أ) مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو للبلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.⁷⁹

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 ممكن جدا طالما أن الهيئة المعدة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي نفسها المعدة لمخطط شغل الأراضي .

ب) القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة هذه النقطة من الصعب التحكم فيها على المستوى العملي والواقع أثبت ذلك خاصة إذا علمنا أن هذا راجع إلى عدة عوامل مختلفة منها تساهل السلطات المحلية وتغاضيها أحيانا على هذه التعديلات والخروقات وهذا ما أدى فعلا إلى تشوه النسيج العمراني وجعله غير متجانس .

هذا كذلك أمر صعب بسبب احتمال وجود ملكيات عقارية خاصة قد تقع ضمن حدود المشاريع يصعب التنازل عنها من طرف الملاك.⁸⁰

يحدد معامل شغل الأرض في هذه الأرض حالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل من البناء ومساحة قطعة الأرض.

يعرب عن مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها في أي بناء بما يأتي:

- مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوي من مستويات البناء منقوصا منها :

⁷⁹ -مرسوم تنفيذي 05- 318 مؤرخ في 10/ 10/ 2005 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات تشغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها جريدة رسمية رقم 61 .

⁸⁰ - جيري محمد، مرجع السابق، ص ص 58، 59 .

- 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 و سطوح وشرفات ومقصورات وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي .
 - مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات.
 - مساحات أرضية م ع ما يتصل بها من مبان مخصصة لحزن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي⁸¹.
- كما يبين مخطط شغل الأراضي شروط الأراضي المرتبطة بما يأتي:

- 1/ المنافذ والطرق.
- 2/ وصول الشبكات إليها .
- 3/ خصائص القطع الأرضية .
- 4/ موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.
- 5/ موقع المباني بالنسبة إلى حدود الفاصلة.
- 6/ موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة.
- 7/ ارتفاع المباني.
- 8/ المظهر الخارجي.
- 9/ موقف السيارات.
- 10/ المساحات الفارغة والمغارس.

كما تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ما سبق نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها.

الفرع الثاني : الوثائق والمستندات البيانية

تتكون من ما يأتي على الخصوص:

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

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

ج) خارطة (بمقياس 500/1 أو 1000/1) تحدد المناطق و الأراضي المعرضة الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبنية. كما تحدد هذه الخارطة مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الإنسانية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية.

كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمتخصصة إقليمياً.

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

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

- المناطق القانونية المتجانسة.

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصياتها.

- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.⁸²

و) مخطط التراكيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مصحوباً بما يجسد الأشكال العمرانية والمعمارية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة .

المطلب الرابع : إعداد مخطط شغل الأراضي

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

المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث يجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:

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

- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي⁸³.

حيث تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁸⁴، إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر حيث يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في إطار ما حدده قانون البلدية في فحوى المادتين 09 و 10 على أن البلديات المعنية في إطار التعاون فيما بينها لها أن تؤسس مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لأجل تحقيق خدمات أو مصالح ذات نوع مشترك بينهما وفق دفتر شروط يضبط حقوق والتزامات كل طرف .

لكن ما يلاحظ أن كل المقررات التي تتخذها المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الإجراءات المحددة لأجل المصادقة وإعداد مخطط شغل الأراضي تكون قابلة للتنفيذ فقط بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وكأنها هيئة مصادقة تضيف الطابع التنفيذي على أعمال هذه المؤسسات .

هذا الشكل من المؤسسات العمومية ذات طابع التعاون ما بين البلديات هو نتيجة مباشرة للامركزية حيث أن الدولة أصبحت بعيدة عن فرض أي تعليمات على البلدية في مجال الأعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي كما أن للبلدية حق توكيل أو إسناد تحضير المخطط إلى مؤسسات عامة للتعاون والتي تأخذ على عاتقها تحضير المخطط وتسييره .

وفي إطار العمل لتحضير وإعداد مخطط شغل الأراضي فإن المشرع قد وضع إجراءات يجب إتباعها وذلك بأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين من خلاله قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العامة والجماعات التي يجب استشارتها بشأن مشروع المخطط، حيث حدد المشرع قائمة الإدارات التي يجب أن تستشار على سبيل الوجوب ويعتبر عدم استشارتها عيب جوهري قد يؤدي إلى الطعن في مصادقية مشروع المخطط باعتبار أن هذا الأجراء المتمثل في طلب الاستشارة شرط جوهري⁸⁵.

⁸³ - المادة 02 مرسوم تنفيذي 91 - 178 .

⁸⁴ - المادة 03 مرسوم تنفيذي 91 - 178 .

⁸⁵ - جبري محمد، مرجع السابق، ص ص 61، 62 .

حيث 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 للتهيئة والتعمير ويعين حدود الترب المطلوب الذي يشمل مخطط الأراضي، المداولة المتعلقة بإصدار هذا القرار تصدر حسب الحالة :

1/ الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

2/ الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة⁸⁶ في 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 ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث لهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي⁸⁷، يقوم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المحددة (15 يوم) بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي حيث يستشار وجوبا :

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

- التعمير .
- الفلاحة .
- التنظيم الاقتصادي .
- الري .
- النقل .
- الأشغال العمومية .
- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية .
- البريد والمواصلات .
- البيئة .

⁸⁶ - المادة 04 مرسوم تنفيذي 91- 178 .

⁸⁷ - المادة 07 مرسوم تنفيذي 91- 178 .

- التهيئة العمرانية .

- السياحة .

ب) الهيئات والمصالح العمومية في المستوى المحلي :

- توزيع الطاقة .

- النقل .

- توزيع الماء ⁸⁸ .

حيث ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية ⁸⁹ كما يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة والتي تستشار وجوبا وتعطى مهلة 60 يوم من أجل إبداء آرائها وملاحظاتهما وإذا امتنعت عن الرد خلال المهلة القانونية عد رأيها موافقا ⁹⁰ .

كما يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 60 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد:

- 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 كفايات إجراء التحقيق العمومي ⁹¹ .

بعدها 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 كما تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص إقليميا .

تدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي في سجل خاص مرقوم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما يمكن أن يعرب عنها

⁸⁸ - المادة 08 مرسوم تنفيذي 91 - 178 .

⁸⁹ - المادة 08 مرسوم تنفيذي 318 - 2005 .

⁹⁰ - المادة 09 مرسوم تنفيذي 91 - 178 .

⁹¹ - المادة 10 مرسوم تنفيذي 91 - 178 .

مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين⁹²، وبعد انقضاء المهلة القانونية للاستقصاء يقفل السجل ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون حيث يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء وإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته⁹³.

المطلب الخامس : المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء، بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت هذه المهلة ولم يجب الوالي صراحة عد رأيه موافقا⁹⁴.

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان⁹⁵، وبعد المصادقة على المخطط يبلغ للجهات الآتية على الخصوص :

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا .
- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية .
- الغرفة التجارية .
- الغرفة الفلاحية⁹⁶ .

وبناء على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91 - 178 فإن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يبين فيه ما يلي:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت تصرف .
- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

⁹² - المادة 12 مرسوم تنفيذي 91 - 178 .

⁹³ - المادة 13 مرسوم تنفيذي 91 - 178 .

⁹⁴ - المادة 14 المرسوم التنفيذي 91 - 178 .

⁹⁵ - المادة 15 المرسوم التنفيذي 91 - 178 .

⁹⁶ - المادة 16 المرسوم التنفيذي 91 - 178 .

- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف .

المطلب السادس : وظيفة مخطط شغل الأراضي

تتمثل وظيفة مخطط شغل الأراضي في تنظيم مختلف القرارات الفردية والتي تشكل أساسا من الرخص والشهادات وجعلها متطابقة مع أهداف وتوجيهات المشروع البلدي لتسيير إقليمها والمتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

كما يبين للمتعاملين في مادة العمران والبناء سواء الجماعات المحلية والمعنيين الخواص ما هو غير مسموح والشروط الأساسية للتعمير الواجب أخذها بعين الاعتبار في كل مشروع بناء ولهذا الغرض فإن مخطط شغل الأراضي:

- يحدد وبالتفصيل المناطق السكنية، الفردية (التجزئات والتعاونيات العقارية) أو الجماعية أو النصف أو الجماعية (العمارات) والمناطق الصناعية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق التخزين والمناطق الطبيعية والغاية والأراضي الفلاحية، والمساحات الخضراء وكذا الفضاءات وأماكن الراحة والترفيه ...

حيث يحدد لكل منطقة من المناطق المذكورة سابقا الاستخدام الرئيسي ويضع لها المعادلة المناسبة لاستعمال الأرض من حيث بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العامة وما يتصل بها ومن حيث الارتفاع أيضا.

- يحدد باقي شبكات الهياكل الأساسية من المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي والغاز الطبيعي وأماكن التخلص من النفايات

- يحدد الأحياء التي يعاد هيكلتها وإجراء تحديثها وتطويرها ويعد هذا التدخل العمراني كإجراء جديد لم يكن يأخذ به على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويدخل ضمن هذه الدائرة الأحياء الشعبية والسكنات الهشة والأحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة وحتى بعض الأحياء القصديرية التي تتواجد على أراضي يمنع فيها البناء نتيجة لخطورة كامنة أو مباشرة طبيعية أو تكنولوجية والقابلة لإعادة الهيكلة والإدماج .

- يحدد مواقع الأراضي المخصصة للتجهيزات، حيث كل جزء من أراضي إقليم البلدية يخصص لأداء وظيفة معينة ولا مكانة للارتجالية أو الفوضى.

- يعين مساحات الأراضي الفلاحية والغاية الواجب حمايتها من كل أشكال التعدي والاستيلاء غير الشرعي بالبناء الفوضى وغيره.

- كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات من حيث تحديد نمط الواجهات والشكل الهندسي للسقوف ونوع مواد البناء الواجب استعمالها والألوان وتحديد الشكل الخارجي للسياج والذي يمكن أن يكون موحد بالنسبة لبناءات نفس التجزئة الترابية.⁹⁷

- ويحدد بدقة النشاط السائد والنشاطات التي يجب تشجيعها وتفعيلها وذلك بحسب طبيعة وتصنيف كل منطقة والنشاطات الممنوعة نظرا لعدم ملائمتها مع طبيعة استعمال المنطقة والتي يترتب عنها مساس براحة الجيران والنظافة والأمن العمومي وحماية المحيط المادي السمعي والبصري، حيث أن المناطق المتواجدة في وسط المدينة والمناطق ذات الوظيفة السكنية لا تكون ملائمة لتثبيت منشآت صناعية ملوثة، غير أنه قد يسمح للبعض منها سواء بإقامة أو توسعة لنشاطات تجارية أو للتخزين لكن مع ضرورة الحصول المسبق على رخص إدارية والتي تخضع مسبقا إلى تحقيق ملائمة وعدم ملائمة.⁹⁸

وكذلك من بين الوظائف الأساسية لمخطط شغل الأراضي هو تحديد معاملات الأراضي العمرانية، و يتم ذلك من خلال ضبط المعاملات الثلاث (3) وهي معامل شغل الأراضي، ومعامل ما يؤخذ من الأرض، والكثافة القصوى للبناء، حيث يعد العامل الأخير ذو طابع وطني ويتم تحديده عن طريق التنظيم بالنسبة لكافة القطر الوطني، في حين المعاملين الأولين هما محليين ويتم تحديد نسبتهما عند الإعداد الميداني لمخططات أدوات التهيئة والتعمير وبالأخص عند إثراء دراسة مخططات شغل الأراضي.

الفرع الأول : الكثافة القصوى للبناء

لتفادي الكثافة الشديدة للبناءات أحكام مخطط شغل الأراضي تثبت قواعد الكثافة المحددة حسب سعة الأراضي المعدة للبناء، حيث أن الفكرة العامة هي تسهيل الكثافة على مستوى مركز المدينة.⁹⁹

وهذا المعامل يعد كأثر مباشر لاعتبار أن لحق الملكية دور اجتماعي، حيث أن هناك فصل بين حقي الملكية والبناء على أن يبقى الأول استثنائا يخص المالك، في حين يكون الثاني حق للجماعة إذ أنه حسب الفقيه الفرنسي "Gilli" أن حق الملكية لا يترتب مباشرة سلطة مطلقة على ما فوق

⁹⁷ - كمال تكواشت، مرجع السابق، ص 88 . 89.

⁹⁸ - المرجع نفسه، ص 90.

⁹⁹ - roger saint- Alary, corinne saint-Alary-Houin, droit de la construction, 8 édition, Dalloz, 2006, p28

الأرض، بل يرتب مقدار من السلطة يعرف بالمحيط الخاص وما على ذلك يكون ملكا للجماعة يعرف باسم المحيط العام، ووجد المشرع الفرنسي في هذه الفكرة إلهاما له، إلا أنه لم يعتمد عليها كما جاءت فبدل أن يحدد الأبعاد المسموح بها للبناء من عرض وطول وارتفاع فضل الأخذ بفكرة تحديد كثافة البناء، وهذا حتى يعطي درجة المرونة والحرية اللازمتين لصاحب الملكية في اختيار الشكل ونمط البناء الذي يناسبه وبالتالي، فالعلاقة بين حق الملكية وحق البناء ليست علاقة متعدية، إذا يتفرع عن حق الملكية، والبناء والتعمير حقان وهما:

حق البناء للمصلحة الخاصة وحق العمران للمصلحة العامة، يخص مادة حق البناء: حق البناء للمصلحة الخاصة + حق التعمير للمصلحة العامة.

وقد تأثر المشرع الجزائري بالنظرية واعتمد المبدأ كما جاء به المشرع الفرنسي، فتم تحديد كثافة البناء للمناطق الحضرية في البلديات بموجب نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء بنسبة تساوي واحد من حاصل القسمة:

المساحة الأرضية خارج البناء الصافية

=1

مساحة قطعة الأرض

مثلا في حالة قطعة أرض مساحتها 200 م² فلا يجوز أن تتعدى المساحة الصافية للبناء المربع 200 م²، غير أنه في الحياة العملية يتم بناء الشرفات أو جزء إضافي المقدّر بواحد متر 1 على خط عرضي البناية مما يعني عدم احترام هذه النسبة، وهذه الظاهرة منتشرة فيما يخص البناءات الحالية وتعد بالتالي كبناءات فوضوية لأنها جاءت مخالفة لقاعدة أمرة، وتشير الفقرة الثانية من نفس المادة أن الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التنظيم، وفي غياب التنظيم أو النصوص التنظيمية، نكتفي بالتذكير بأهم الأهداف المرجوة من وضع حد للكثافة القصوى للبناء وهي تجنب ازدحام واختناق المراكز الحضرية بالمدن وهذا بوضع حد للبناءات العالية وإلزام المقاولين وأصحاب المشاريع الترقية على نشر التعمير أفقيا، وفي حالة المخالفة للحد المذكور، فقد يتعرض صاحبها إلى عقوبات ردية وأخرى مصححة قد تكون في صورة مطابقة أو هدم كلي أو جزئي لقسم من البناية الفوضوية¹⁰⁰.

الفرع الثاني : معامل شغل الأراضي

وهو معامل يهدف من ورائه الاستغلال الحسن والمنسجم للبنية من الأبعاد الثلاثة فيما يخص الطول والعرض والارتفاع وتعد عملية تحديد معامل شغل الأراضي عملية حسابية وتقنية والذي يساوي حاصل قسمة:

المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام

مساحة قطعة ارض

حيث يتم في هذا المعامل استبعاد كل المساحات غير المخصصة للسكن بمعنى آخر استبعاد من العلاقة كل المساحات غير المغطاة بسقف، ويعد هذا العامل كأنه مؤشر للكثافة لأنه يعطي النسبة فيما يخص المساحات المتوقعة أو المخصصة لمختلف برامج التصميم الهندسية المعمارية والمساحات العقارية وتجدر الإشارة، انه لغرض المحافظة على القطاعات غير القابلة للتعمير (فلاحية أو طبيعية) أو القطاعات المخصصة للتعمير المستقبلي، والتي هي عموماً عبارة عن قطع أرضية ذات مساحات شاسعة، فإنه يلزم تثبيت معامل شغل الأراضي ضعيف، وبالعكس بالنسبة للقطاعات ذات قيمة عقارية عالية، حيث كل تعمير أفقي يترتب عنه استهلاك غير اقتصادي وغير عقلائي لهذه الأراضي وبالتالي فإنه في هذه الحالة يكون معامل شغل الأراضي عالي جداً.¹⁰¹ وفي نفس القطاع قد تختلف نسبة معامل شغل الأراضي بحسب النشاط الممارس والسياسة العمرانية المتبعة فقد يشجع نمط معين من الأنشطة على حساب الأنشطة الأخرى، مثلاً قد يكون معامل شغل الأراضي يساوي 2 بالنسبة للبناءات المخصصة للسكن ومعامل شغل الأراضي يساوي 4 للبناءات المخصصة للمكاتب والمحلات التجارية حيث يترتب عن انجاز هذه الأخيرة ريع ضريبي مهم بالنسبة للخزينة العمومية .

الفرع الثالث : معامل ما يؤخذ من الأراضي

أو معامل الاستيلاء على الأرض وهو يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمبنى، والقصد من إنشاء هذا المعامل هو إلزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مساحات خضراء في واجهة البناء المراد انجازها.

مثلا إذا تصورنا أن معامل ما يؤخذ من الأراضي مقدر ب 60 % فإن حق البناء على قطعة أرض مساحتها 200 م يكون 120 م والباقي الذي هو 80 م (أي 40 % من المساحة الكلية) يخصص لإنشاء مساحة خضراء في الجهة الأمامية للمبنى من جهة وفناء داخل المبنى من جهة أخرى،¹⁰² كما يحدد شروط الاستغلال الحسن لكل منطقة من المناطق الخاضعة لمجال المخطط من حيث ضبط وبدقة الشروط المتعلقة بعرض الشوارع والطرق واستقامتها وأماكن توقف السيارات... وأيضا رسم المسالك الخاصة لمرور شبكات مياه الشرب والصرف الصحي .¹⁰³

الفرع الرابع : حماية الأراضي الفلاحية ضمن مخطط شغل الأراضي

لقد جاءت كل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار والتهيئة العمرانية محاولة وضع سياق قانوني خاص لحماية الأراضي الزراعية ذات الجودة العالية، ومن ضمن هذه القوانين الهامة والأساسية نذكر منها قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير وكذا قانون أملاك الدولة وغيرها من النصوص القانونية المختلفة التي جاءت محاولة إدراج حماية خاصة للأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية . وعليه نجد أن أهم قانون جاء بعد المرحلة الجديدة التي دخلت الجزائر فيها في ظل نظام التفتح حاول المشرع أن يجد حلا للمعادلة الصعبة حماية الأراضي الزراعية من التآكل والزحف العمراني عليها ومن جهة أخرى إنتاج أراضي للبناء قصد مواجهة أزمة السكن المتزايدة وفي ظل هذه المعادلة الخطيرة وضع المشرع نص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري " القانون هو الذي يرخّص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير "

إن نص المادة السالفة الذكر يستهل بكلمة القانون هو الذي يرخّص بمعنى أن السلطة التشريعية هي التي من صلاحيتها تحويل الأراضي الزراعية إلى أراضي قابلة للتعمير لكن في نفس المادة تحيلنا إلى نص المادة 21 والتي تنص على ما يلي " الأراضي القابلة للتعمير في مفهومها للقانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير " . الإحالة في تخصيص الأراضي القابلة للتعمير تعود إلى أدوات التهيئة والتعمير، والتي هي كما هو معروف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، هذه المخططات من صلاحيات البلدية التي تشارك في إعدادها المكاتب التقنية بمساعدة هيئات ومكاتب تقنية.

¹⁰² - نفس المرجع، ص 92 .

¹⁰³ - المادة 31 القانون 90 - 29 .

فأين السلطة التشريعية من كل هذا ؟ ¹⁰⁴ .

علما أن إجراءات إصدار هذه المخططات لا نجد فيها مصادقة أو مناقشة من طرف البرلمان أما المادة الأولى من قانون التهيئة والتعمير 90-29 فتتص : "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية".

حيث يجري استغلال وتسيير هذه الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبنى في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير . ¹⁰⁵

أما المادة 04 من القانون 90-29 فقد حددت على سبيل الحصر القطع القابلة للبناء وهي كالتالي:

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
 - التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية.
 - التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية .
 - التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية .
 - التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.
- حيث نجد أن المشرع أقر إنشاء بنايات تكون في خدمة الأرض وفي تسهيل استغلالها وحسن خدمتها وليس في أغراض خارجة عن خدمة الأراضي واستغلالها، في الحقيقة هذا قيد إيجابي يكون في صالح الحماية القانونية للأراضي الفلاحية. ¹⁰⁶
- حيث أن المشرع أوكل مهمة حماية الأراضي الفلاحية إلى أدوات التعمير وهذا ما أقرته المادة 21 من القانون 90-25 والمادة 11 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 وكذا المادة 19 والمادة 23

¹⁰⁴ - جبري محمد، مرجع السابق، ص 49 ، 50 .

¹⁰⁵ -المادة 02 القانون 90-29 .

¹⁰⁶ - انظر المواد 48 و49 من القانون 90-29 .

من نفس القانون 90 - 29 والتي تنص : " القطاعات غير قابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء المنصوص عليه بدقة ونسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات ."

وبطبيعة الحال فإن القطاعات غير قابلة للتعمير في القطاعات الفلاحية والتي حددتها المخططات العمرانية بدقة، حيث أن المادة 48 من قانون 90 - 29 قد حددت وحصرت حقوق البناء على الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي في البناءات الضرورية الحيوية والاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، وأكد عليها القانون في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي، وفي ظل هذه المادة نستنتج أن شروط البناء على الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي هي :

- 1/ المنشآت الضرورية للاستغلال الفلاحي .

- 2/ البناءات ذات المنفعة العامة .

- 3/ إدراج هذه المنشآت والبنائات ضمن مخطط شغل الأراضي .

مع العلم أن مصطلح المنفعة العامة مصطلح مطاط لا يمكن حصره أو إعطاء مضمون دقيق محاصر له لا يمكن الاتفاق على خلافه فإن فتح مثل هذا الباب على تكيفات مختلفة يؤدي إلى إدراج منشآت كثيرة كلما اقتضى الأمر ضمن المنفعة العامة.¹⁰⁷

حيث يشترط لاسترجاع الدولة للأراضي المذكورة أعلاه إقامة مشاريع ذات منفعة عامة وعليه تقدم الإدارة التقنية المعنية بالمشروع ملفاً، يشتمل أساساً على خطة تحويل المشروع، مخطط عن وضعية المشروع وبطاقة تقنية تحدد طبيعة وأهمية المشروع المقرر، والذي يودع لدى اللجنة الولائية لاسترجاع الأراضي الفلاحية.

تحقق اللجنة السابقة الذكر، في مدى ملائمة المشروع لتصنيف القطعة الأرضية وفي مدى تلائم المشروع مع أدوات التعمير المصادق عليها ثم يعرض الملف في حالة قبوله على المجلس الشعبي الولائي لدراسته حيث يفصل في شأنه في أجل شهر واحد ابتداء من إخطاره بذلك.

يصدر الوالي بناءً على مداولة المجلس الشعبي الولائي، قرار الاسترجاع يبين فيه سعة الوعاء العقاري المسترجع، طبيعة المشروع المقرر ومبلغ التعويض الذي تحدد إدارة أملاك الدولة حيث يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري.¹⁰⁸

وهذا ما ظهر من خلال حكم مجلس الدولة، حيث أعتبر أن الوالي عندما خصص أرض مستثمرة فلاحية للبناء تصرف بصفته ممثلا للدولة وليس بصفته مسؤولا عن الولاية، وفي هذه الحالة لا يمكن مقاضاة الوالي قصد دفع تعويض وهذا في قضية ولاية الطارف ضد أعضاء مستثمرة فلاحية ملف رقم 017892 الغرفة الخامسة جلسة 2004/04/25.¹⁰⁹

وأیضا في حكم آخر لمجلس الدولة أقر إمكانية دمج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير و هذا في قضية ولاية الطارف ضد: ق.ص ومن معه الغرفة الرابعة ملف رقم 17891 بتاريخ 2005/07/12. حيث أقر أن الوالي مخول بسلطة الاسترجاع.¹¹⁰

مع ملاحظة أن المنازعات التي تنشأ بين المستثمرة الفلاحية والدولة من جهة وبين الأول والأفراد من جهة أخرى فإن الاختصاص يعود للقضاء الإداري إذا كان مصدر النزاع هو الطعن في العقود الإدارية أو أي وثيقة صادرة عن هيئة إدارية ذات طابع إداري متعلق بالمستثمرات الفلاحية.¹¹¹

إلا أن هناك إجراء آخر يتمثل في بيع الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للفلاحين العاملين والقاطنين بها منذ الاستغلال وهذا قصد تثبيتهم فيها وليس بيعها لأشخاص غيرهم من أجل خلق توازن بين الريف والمدينة ومن أجل جعل تدخل الدولة وجماعاتها في المجال العمراني أكثر عقلنة فالهدف من هذا الإجراء هو محاربة النزوح وتثبيت سكان الريف في الأرياف¹¹² وكذا حماية الأراضي الفلاحية .

المطلب السابع : واقع مخطط شغل الأراضي

المفترض في الأداة العمرانية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي أن تأخذ على عاتقها التكفل بالمستويات التفصيلية في المدينة بالإضافة إلى تكفلها بالعمران الجديد في قطاعات التوسع العمراني للبلديات، إن أفضل شغل للأرض هو الذي يحترم ويضمن التوازن بين المناطق الصناعية والمناطق الفلاحية آخذا بعين الاعتبار النتائج المستقبلية¹¹³، ويبدو أن أكبر التحديات التي يمكن أن يواجهها

¹⁰⁸ - لباد ناصر، "بيع الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة و آثارها على تحسين المحيط"، حوليات مخبر الدراسات والبحوث حول المغرب و المتوسط، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد السادس، 2005، مطبعة القصبة، قسنطينة، ص 127. 128.

¹⁰⁹ - بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية، 2008-2009، ص 120. 121.

¹¹⁰ - الإجهاد القضائي مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، 2004، منشورات الساحل، ص 132.

¹¹¹ - الإجهاد القضائي، مجلة مجلس الدولة، العدد السابع، 2005، منشورات الساحل، ص 139.

¹¹² - عريشي اعمر، "المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية"، مجلة مجلس الدولة، العدد السابع، 2005، منشورات الساحل، ص

¹¹³ - le corbusier, maniere de penser l'urbanisme, édition gonthier, France, p110

مخطط شغل الأراضي هو تعامله مع الفضاءات الخارجية أو الفضاء العمومي كما يصطلح عليه عموما باعتبار هذه الأداة تمثل الأداة العملية التي تهتم بالتركيب العمراني، في الوقت الذي يعتبر فيه الاهتمام بتهيئة الفضاءات الحضرية الخارجية من مسلمات هذا التركيب، لأنه يبدو أن الاهتمام بهذه المستويات التفصيلية لهذه الفضاءات هو الذي يحقق لمخطط شغل الأراضي دوره العملي الذي يصبو إليه العمرانيون.

إلا أن النقص الملحوظ في تشريع هذه الأداة العمرانية جعلها لا تتكفل بحاجات السكان المجسدة في استعمالات الفضاءات الخارجية للمجموعات الكبرى، كما أن مخطط شغل الأراضي قد تلحقه بعض العيوب متعلقة خصوصا بالوثائق التي اشترط القانون أن تلحق بمشروع المخطط¹¹⁴، والذي نوجزه في ثلاث مظاهر :

أ - يتجسد الأول في عدم تحديد مفهوم واضح لطريقة إعداد الدراسة مما جعل إدراكها وتطبيقاتها تتم بطرق متعددة ومتباينة أحيانا سواء من خلال تسييرها من قبل الهيئات الإدارية، أو من خلال مكاتب الدراسات التي طورت منهجيات متفاوتة فيما بينها لكيفية الإعداد، كما أن نمطية محتوى مخطط شغل الأراضي المحددة بالتشريع يعطي طابعا عاما وصارما في نفس الوقت وينعكس ذلك طبيعيا على عدم تمكنه من التلاؤم مع اختلاف وتعدد الوضعيات العمرانية بالمدينة، ولذلك يمكننا بسهولة ملاحظة أن إعداد هذه الأداة تبقى متوقفة على توجهات وإمكانيات المتدخلين من جميع القطاعات ابتداء من المنتخبين إلى مكتب الدراسات وانتهاء بالمصالح التقنية والإدارات.

ب - ويتجسد الثاني في مشاركة السكان، فقد يبدو ظاهريا أن هذه الأداة تعتمد مبدأ المشاركة السكانية، إلا أن ذلك لا يتم إلا في مرحلة الاستقصاء العمومي التي تخضع لها الدراسة في آخر مراحلها بعد موافقة الفاعلين الإداريين والسياسيين، وحتى وإن سلمنا أن التشريع لم يستثني السكان وترك لهم الفرصة للمشاركة عن طريق هذه العملية، فإن إعلامهم بهذه المشاركة لا يتم على نطاق واسع إذ أن الإعلان عن عرض مخطط شغل الأراضي لاستقصاء عمومي لا ينشر إلا في مقر البلدية المعنية¹¹⁵.

¹¹⁴ - francois-charles Bernard , paratique des contentieux de l'urbanisme , deuxième edition, le moniteur , 2001, p61

¹¹⁵ - شايب عائشة، خلف الله بوجعة ، " مخطط شغل الأراضي و التنمية المستدامة للفضاءات الخارجية " ، مجلة العمران والتقنيات الحضرية ، مجلة علمية محكمة تصدر عن فرقة البحث المخصصة بمخبر البيئة والعمران ، العدد الأول ، الجزائر ، ص ص 51 . 52.

ج - أما الثالث فيتجسد في التركيز الشبه الكلي على حقوق البناء في نص التشريع، حيث لا يشار للفضاءات الخارجية وكيفية التكفل بها إلا في نقاط هامشية مما يؤكد أن التوجيهات المنصوص عليها لا تخرج عن كونها تعبيراً آلياً عن الحلول القانونية الملائمة للمستلزمات الاقتصادية وعن رغبات السلطات العمومية في إيجاد الأوعية العقارية اللازمة للتجهيزات العمومية، وبذلك يتم تحجيم مخطط شغل الأراضي لجعله مجرد شكل من الأشكال العامة والصارمة لحقوق البناء ولا تمثل هكذا هذه الشكلية إلا حجة من أجل إنتاج العقار للبناء .

دواعي إحداث مخطط التحسين الحضري

كإعتراف ضمني بالاختلالات المسجلة في تنظيم مخطط شغل الأراضي التي ظهرت في عدم تحسن الوضعية العمرانية للمجموعات الكبرى، لجأت السلطات التنفيذية إلى الاستعانة بالخبرة الألمانية لإعادة الهيكلة الحضرية للمجموعات الكبرى، وذلك في إطار الشراكة بين وزارة السكن والعمران واللجنة الألمانية للشراكة التقنية، فعلى غرار دراسة واقع هذه المجمعات السكنية عبر مشاريع نموذجية تم التوصل إلى اقتراح التنظيم الخاص بمخطط التحسين الحضري، الذي يعتبر مخطط شغل أراضي متخصص بالمجموعات الكبرى والهادف لإرساء التهيئة المستدامة لهذه المجالات السكنية، حيث أخذ على عاتقه إستدراك النقائص وذلك انطلاقاً من مراعاة الاستجابة للمصالح المتباينة بين مختلف الفاعلين عن طريق الجديد البارز الذي جاء به التنظيم والمتمثل خاصة في استحداث آليات المشاورة والاهتمام بتفعيل مشاركة السكان في مراحل المشروع .

أ - **آليات تسيير المشاورة :** وضعت آليتين متكاملتين إلزاميتين لتسيير المشاورة في جميع مراحل إعداد مخطط التحسين الحضري :

تتمثل الأولى في إنشاء لجنة التحسين الحضري التي تضم وجوباً جميع أنواع الفاعلين سواء كانوا إداريين أو سياسيين (منتخبين محليين) أو ممثلين عن السكان أو عمرانيين ويرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي للحي المعني بالدراسة، وتمثل بذلك الإطار القانوني الذي تدار من خلاله المشاورة إلزامياً، ومن أجل فتح المجال واسعاً للمشاورة حول التدابير المختلفة المتعلقة بإعداد دراسة هذه الأداة فإن التنظيم يسمح للجنة التحسين الحضري باستشارة كل الأشخاص¹¹⁶ ذوو الكفاءات وذلك في جميع المسائل التي تخص عملها، وقد يتعدى مجرد الاستشارة إلى إشراك هؤلاء في جميع الأشغال إذا

اقتضى الأمر ذلك، والجدير بالذكر أن عمل هذه اللجنة يبقى قائما إلى غاية الانتهاء من جميع مراحل الانجاز .

أما الثانية فتتمثل في فتح مكتب إعلامي بالحلي المعني بالدراسة ويشغله فريق عمل للتحسين الحضري ويتشكل من أعضاء دائمين وآخرين مؤقتين ويتحلون بصفة الانتداب الشامل لمهمة تنظيم وتفعيل مشاركة السكان طيلة المدة اللازمة لمراحل المشروع، ففي الوقت الحالي إعداد المخططات العمرانية يجب أن يأخذ في الحسبان مبادئ الديمقراطية من خلال إشراك المواطنين في صنع مثل هذه القرارات.¹¹⁷

ب - تفعيل مشاركة السكان : أن تنظيم مخطط التحسين الحضري لا يكتفي في اهتمامه بتفعيل مشاركة السكان بمجرد الإعلان عن الرغبة في إعداده، بل يتعداه إلى اتخاذ الإجراءات المناسبة لسبر رغبات السكان عبر استعمال تقنية الاستمارة في بداية التحضير للمشروع ولجعل العملية أكثر فعالية يمضي هذا الأخير في منهجية متكاملة لتعبئة السكان بواسطة عرضه في ندوات عامة يتم فيها شرح الأهداف وكيفية الإعداد وطرق التمويل.

وبعد الانطلاقة الفعلية للمشروع يتم العمل على تكريس التواصل مع السكان بتقرب الإداريين والمنتخبين والمختصين من هؤلاء السكان والمكوث معهم في حيهم طوال مدة الدراسة والانجاز وذلك عبر المكتب الإعلامي، والهدف المرصود هو تدريب جميع أنماط وفئات السكان على كيفية الانخراط في عملية المشاركة في التحسين الحضري لحيهم، وقد وضعت لذلك خطة مبدئية تتمثل في القيام ببعض النشاطات الرمزية داخل الحي كأعمال مبرهنة على جدية المشروع ومن بينها غرس الأشجار وانجاز بعض المساحات الترفيهية للأطفال و المسنين بمشاركة من يريد من السكان، وهذا طلبا لكسب ثقتهم وإقناعهم بالانضمام للفاعلين الآخرين في عملية الإعداد والتنفيذ والمتابعة بعد الانتهاء من المشروع.¹¹⁸

كل هذا من أجل فك الحناق على المدينة الجزائرية التي تعاني الأمرين في سعيها لإيجاد الحلول الملائمة فأزمة المدينة الجزائرية، هي أزمة الفكر وأزمة البنيات الحضرية، أزمة تتعلق بالعناصر الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والسياسية.¹¹⁹

¹¹⁷ - robert auzelle , clefs poue l'urbanisme ,éditions seghers , 1971 , p 59.

¹¹⁸ - شايب عائشة، خلف الله بوجمعة، مرجع سابق ، ص 53.

¹¹⁹ - عبد الحميد دليمي، " المدن الجزائرية والعولمة " ، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة ، العدد 15 ، جوان 2001 ، ص 187

المطلب الثامن : صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

تختلف صور عدم احترام مخطط شغل الأراضي باختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني.

الفرع الأول : تجاوزات الإطار الغير المبني

وهي تأخذ صورة التواجد المستمر للأحياء القصديرية وصورة الاستيلاء على المساحات الحرة والربط السيئ لشبكات التهيئة.

1/ صورة تواجد المستمر للأحياء القصديرية:

نظرا لاعتبار البنايات القصديرية في حكم البنايات المعدومة، إذ لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة 683 من قانون المديني المتعلقة بالعقارات المبنية كما أن مخططات المسح العام الحضري لا تأخذها بعين الاعتبار، وتعتبر مجمل بناءات الأحياء القصديرية عبارة عن أراضي جرداء ونفس الشيء بنسبة لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية ويقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية، غير أن هذه الأحياء الفوضوية القصديرية تضل جاثمة على مساحات شاسعة من المجال الإقليمي والتي تعطي من خلالها صورة معبرة عن فشل تنفيذ وتجهيز محتوى نتائج وتوصيات أدوات التهيئة والتعمير وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي، وبالتالي فشل سياسة والإستراتيجية الوطنية المعتمدة للتهيئة والتعمير.

وتجدر الإشارة أن البناءات الفوضوية القصديرية هي بناءات تتشابه في المظهر الخارجي والذي يفتقر للجانب الجمالي بكل أبعاده مع غياب تام لكل المواصفات العمرانية المطلوبة في ساحة البناء.

2/ صورة الاستيلاء على المساحات العمومية

إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب الأطفال أو مساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة، التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخططة للمصلحة العامة، ونظرا لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات وبقيائها عرضة للإهمال فإن وضعية هذه المساحات المتردية تشجع وتحفز بعض السكان على الاستحواذ والاستيلاء على مساحات عمومية وتغيير وظيفتها من خلال تسييجها بأسلاك وغرسها أو بنائها وضمها إلى مساكنهم الخاصة في صورة محل أو مرآب أو حديقة ويترتب على هذا الاعتداء الإخلال بالجانب

الوظيفي للأحياء إلى جانب التشويه بالمظهر العام للنسيج العمراني للمدينة كما يجعل من الطرقات ساحة للعب الأطفال ومكان لتوقف السيارات وما ينجز عن ذلك من عرقلة أو إعاقاة السير الحسن للمنطقة.

3/ صورة الربط السيئ لشبكات التهيئة

إن الشبكات التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية وضعت أساسا لفائدة سكان المدينة وهي تشمل:

شبكات قنوات صرف المياه القذرة والمياه الصالحة للشرب والغاز الطبيعي وشبكة خطوط الكهرباء والهاتف، حيث يجب على المستفيد من هذه الشبكات أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة وأن لا يغير أماكن أو المواقع المحددة للربط والاستعمال الخاص بهذه الشبكات، إذ أن كــــل إخلال بذلك سيؤدي حتما إلى الإخلال بمخطط شغل الأراضي ومصادقته وما ينجز عن ذلك من تعطيل السير الحسن لشبكات هذه القنوات وجعل من الشوارع والأحياء ورشة مفتوحة تسيء للمنظر العام للمدينة كما تشكل خطرا حقيقيا للمارة وحركات العربات.¹²⁰

الفرع الثاني : تجاوزات الإطار المبني

تتبلور مخالفات البناءات الفوضوية، طبقا للمعالم والمقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي في التشوهات التي تتعرض لها العمارات والتوزيع العشوائي للبنىات.

1/ صورة العمارات المشوهة

إن العمارات تعد من الأنماط السكنية المخططة من طرف الدولة التي تتكون من مجموعة من الطوابق قد تصل إلى 10 طوابق فأكثر يشترك سكانها في مدخل واحد وفي مجال خارجي واحد كما أن مساكنها متجانسة من حيث التقسيم الداخلي، إلا أنه من حيث الحجم فإنها تختلف في عدد الغرف غير أن هذا النمط من السكن لم يتجاوب مع خصوصيات المجتمع الجزائري في كثير من الحالات مما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات تمثلت فيما يلي:

- التغيير على مستوى الواجهات

وذلك بفتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي كإنجاز باب الاستعمال الخاص أو بناء الشرفات كليا وذلك على مستوى الطوابق الأخرى وهذا بغرض توسيع المساكن واستغلالها كغرف وهذه التعديلات أدت إلى تشويه مظهر العمارات التي أصبحت تبدو مرتفعة وذلك بحسب اختلاف طبيعة المواد المستعملة في تعديل المسكن.

- الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات

* سواء تلك المتعلقة ببنية العمارة في حد ذاتها من خلال إحتلال أقبية العمارة وسطوحها واستغلالها في إنجاز بنايات فوضوية وقصديرية وهشة تسيء للعمارة في جميع جوانبها الجمالية والوظيفية.

* تلك المتعلقة بالمساحات العمومية التابعة للعمارات بتسييجها وغرسها أو ببناء مرآب خاص أو باستغلالها بوضع أكشاك حديدية، مما يقلص من هذه المساحات ويشوه المظهر العام للتجمع السكاني وتعطيه صورة التبعثر وعدم الانسجام .

2/ صورة التوزيع العشوائي للبناءات

إن الأحياء غير المخططة والتابعة للخواص تتميز بمخالفات تتجسد في الصور التالية:

* **ممرات الراجلين:** لقد أنجزت البناءات الفوضوية غير المخططة والقصديرية بدون تخطيط وبسرعة فائقة، وبدون إشراف تقني في الميدان يؤدي في نهاية المطاف إلى تموضع البنايات بشكل فوضوي عشوائي يخل بقاعدة التصنيف وكذا إلى تحويل وجعل من مسالك الحي عبارة عن ممرات خاصة بالراجلين فقط أو ممرات صماء أو عبارة عن أزقة ملتوية لا تمكن حركة السيارات أو إيصال قنوات الغاز الطبيعي مما يجعل من هذه الأحياء كتل كبيرة من السكنات المكدسة ذات كثافة عالية جدا غير معرضة للتهوية أو الشمس، فتزيد بالتالي من عوامل انتشار الجراثيم وتفشي الأمراض المعدية، حيث أنه بعد دراسة الوضعية الحالية لهذه الأحياء وهندسة وضعيتها المستقبلية، فإن نتائج مخططات شغل الأراضي والمتعلقة بعملية إدماج هذا النوع من الأحياء وضمها إلى مصنف الأحياء القانونية للمدينة ستؤكد بالضرورة على توسيع أزقة.¹²¹ هذه الأحياء وممراتها وذلك بالهدم الجزئي أو الكلي لبعض السكنات وبالقدر الذي يسمح بإنشاء شوارع وطرق مناسبة طبقا للقياسات التعميرية المستعملة في مادة الأشغال العمومية.

* ممارسة أنشطة مزعجة

يتم عادة في الأحياء غير المخططة ممارسة أنشطة لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للأحياء، من خلال إجراء تعديل في تصميم المبنى وتخصيص جزء منه لاستغلال نشاط الحدادة أو النجارة أو ميكانيك السيارات و غيرها من الحرف المزعجة والملوثة للمحيط سمعياً، أما الأنشطة الأخرى تجارية وغير المزعجة فإنها تأخذ صورة الاستيلاء على الرصيف واعتباره إمداد للمحل التجاري من خلال وضع مختلف المنتجات والسلع عليه.¹²²

المبحث الثالث : الأحكام المشتركة للمخططات العمرانية

يشترك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي في العديد من الأحكام باعتبار أن كليهما من أدوات التخطيط المجالي على المستوى المحلي ويبرز اشتراكهما وتداخلهما من خلال العناصر التالية :

المطلب الأول : من خلال التوجيهات العامة للتهيئة

تبين مخططات التهيئة والتعمير سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، وتشمل هذه التوجيهات قواعد تخصيص الأراضي، سواء على مستوى البلدية الواحدة أو على مستوى مجموعة من البلديات، وتبين الأراضي المبنية والأراضي المخصصة للبناء، ويتم تحديد هذه التوجيهات وفقاً لدراسة تعددها المصالح المعنية للتهيئة والتعمير بإحترام المخططات الأخرى المعدة مسبقاً إن وجدت ويتعلق الأمر بما يأتي:

- مخطط التهيئة العمرانية.

- المخطط التوجيهي للمدينة الجديدة.

- مخططات الوقاية من المخاطر الكبرى.¹²³

كما أن مخططات التهيئة والتعمير مستمدة من توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة¹²⁴، وهذا من أجل خلق قانون في البنية الحضرية والنسيج العمراني من أجل حماية الأقاليم والسكان من مختلف الأخطار، كما تهدف إلى الحفاظ على التركيبة الحضرية للعرمان ودعم الأوساط الريفية وبيان كفاءات وقواعد البناء فيها.

¹²² - نفس المرجع، ص 32.

¹²³ - بوعايدة حسان، لعويجي عبد الله، " دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية "، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول "تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات

" كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة سعد دحلب البلدية، 18/17 ماي 2010، ص 1

¹²⁴ - أنظر قانون رقم 01-20 مؤرخ في 27 رمضان 1422 الموافق لـ 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة جريدة رسمية رقم 77

كما تبين هذه المخططات طرق التدخل والأدوات القانونية للوقاية من النفايات ، سواء في الأوساط العمرانية عن طريق التأكيد على ضرورة وضع في كل ملف خاص بالتعمير مخطط يبين طريق صرف المياه القدرة والنفايات، كما أن هذه المخططات تأخذ بعين الاعتبار ما جاء في أحكام مخطط تهيئة السياحة، فمخطط تهيئة المناطق السياحية يدخل ضمن أدوات التهيئة الإقليمية والعمران، فبين هذا المخطط خصوصاً كل منطقة وحاجاتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والالتزامات التي تقيد استغلالها، كما تبين المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق المحمية، كما تعد التجزئة المخصصة لإعداد المشاريع السياحية مما يسمح بمعرفة حقوق البناء والارتفاقات المتعلقة بها والمخططات التقنية للهيئة وتبين العقار السياحي القابل للبناء¹²⁵.

كما تبين التوجيهات العامة للهيئة المتضمنة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للهيئة والتعمير، قواعد التوسع العمراني باحترام الشروط المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة¹²⁶ حيث أن إنشاء المدن الجديدة يندرج ضمن السياسة الوطنية الرامية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم¹²⁷.

الفرع الأول : أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي

تبين مخططات التهيئة والتعمير قواعد استعمال واستغلال الأراضي وارتفاقات المنع من البناء التي ترد عليها، كما تبين هذه القواعد بحسب طبيعة كل أرض، قواعد شغل الأراضي الفلاحية وارتفاقات القيد من البناء التي ترد عليها ومن جهة أخرى شروط شغل الأراضي القابلة للبناء وبيان قيود البناء التي ترد عليها وشروط تجزئتها وإنشاء تجمعات سكنية بها مع بيان ضروري لترشيد استعمال المساحات الخضراء وحماية المناظر والمواقع الحساسة وعدم المساس بالمواقع الأثرية إلا برخصة صريحة من الوزارة المعنية¹²⁸.

الفرع الثاني : بيان توقعات التعمير وقواعد الوقاية من الأخطار الكبرى

تعد توقعات التعمير المبنية في كل من المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي بناء على دراسات مصالح التعمير وتأخذ بعين الاعتبار العمران الحضري وقواعد توسعه وكذا

¹²⁵ - المادة 1 و2 القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية.

¹²⁶ - أنظر قانون رقم 08-02 مؤرخ في 25 صفر 1423 الموافق ل: 8 ماي 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها. جريدة رسمية رقم 34

¹²⁷ - المادة 03 القانون 08-02.

¹²⁸ - أنظر القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي جريدة رسمية رقم 44.

تحدد المنشآت المنجزة والمراد إنجازها في كل سنة وذلك حسب طلبات الحصول على مختلف الرخص والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير.

كما تبين قواعد الوقاية من الأخطار سواء الزلزال، الفيضانات والانجراف حسب ما هو محدد في قانون الوقاية من الأخطار الكبرى، وتبين شروط البناء حسب طبيعة كل أرض وطرق تجنب هذه المخاطر وفقاً لمخططات الوقاية كما تبين ضمن قواعد الوقاية، حالات عدم قابلية الأرض للبناء نظراً لوجود خطر كبير لا يمكن تدارك آثاره.¹²⁹

المطلب الثاني : من حيث التطبيق

يشترك كل من المخطط لتوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي من حيث حيز التطبيق سواء على المستوى المكاني أو على المستوى الزماني.

الفرع الأول : على المستوى المكاني

في الأصل إن مجال مخططات أدوات التعمير سواء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، يخص إقليم بلدية واحدة، غير أنه ونظراً لمعطيات معينة فإن مخططات أدوات التعمير قد تغطي أكثر من بلدية التي تتقاسم فيما بينها العديد من العوامل المشتركة، سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية أو طبيعية، إذ أن مشاكل التعمير والبيئة لا يمكن محاصرتها ومعالجتها في إطار حدود إدارية لبلدية واحدة ، مثل ظاهرة البناء الفوضوي، المقامة في شكل أحياء أو في شكل بناءات مشتتة فوق الأراضي المتاخمة والمشاركة لحدود البلديات المتجاورة هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن حل مشاكل التسيير العمراني صعبة ومستحيلة الحل أحياناً بالوسائل الخاصة المتاحة لكل بلدية منفصلة بذاتها، وبالأخص مع ندرة الهيئات العمومية المنبثقة عن السياسة المتبعة حالياً والقائمة على فكرة كل إقليم سواء كان في شكل إقليم جهوي أو إقليم ولائي أو إقليم بلدي أن يخضع لمبدأ المنافسة ولمبدأ التكتلات في فضاءات جديدة والبحث عن آليات حديثة للتسيير والتنظيم العمراني والاقتصادي والابتعاد عن الاعتماد الكلي على مساعدة الدول لتمويل وتسيير مشاريعها الخاصة. وفي سياق الأخذ بفكرة توسيع مجال تطبيق مخططات أدوات التعمير إلى ما بين أقاليم البلديات تنص المادة 12 من القانون 90-29 "يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية....."

وبالتالي يمكن أن يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلديتين أو أكثر في حالة تداخل نسيجهما الحضري بعضه البعض على شكل مجمع حضري كبلديات مدينة الجزائر وبلديات مدينة وهران والمدن الكبرى مثلا¹³⁰.

الفرع الثاني : على المستوى الزماني

إن مخططات أدوات التعمير هي مخططات مرنة متحركة ديناميكية لكونها تأخذ بالأبعاد الثلاثة القصيرة 05 سنوات والمتوسطة 10 سنوات والطويلة 20 سنة بالإضافة إلى المراجعة والتعديل المتتابع يجعل من هذه المخططات آليات متزامنة مع الأحداث الجديدة ومع ما يتم برمجته من مشاريع وبحسب الأولويات، كما تمكن هذه الآجال المتحركة لمخططات أدوات التعمير لكل مجلس بلدي جديد من حقن وبرمجة برنامج عهده وأهدافه المسطرة وكل المشاريع الموعودة في الحملات الانتخابية ضمن هذه المخططات المرنة وذلك في ظل احترام القواعد العامة المنظمة لحركة البناء والتعمير¹³¹.

المطلب الثالث : من خلال جوانب اهتمام المشرع العمراني

تطور اهتمام المشرع بالعمران من خلال المخططات العمرانية باتخاذها وتبنيه لجوانب عدة:

- الجانب الجمالي.
- الجانب الجمالي والوظيفي.
- الجانب الجمالي والوظيفي والسلامة .

الفرع الأول : الجانب الجمالي

يقوم الجانب الجمالي على فكرة إنجاز البنية بمواصفات مطابقة لأحكام وقواعد الهندسة المعمارية، والتي هي تعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة وترجمة لها.¹³²

وقد اعتمد المشرع العمراني على الجانب الجمالي كآلية لإصباغ مختلف البنيات التابعة للقطاع العام وللقطاع الخاص بصبغة فنية، إذ لا تمنح رخصة البناء لطالبها إلا بعد توفر شروط معينة، وأهمها إرفاق طلب رخصة البناء بملف تقني يتضمن مخططات الهندسة المعمارية .

¹³⁰ - كمال تكواشت، مرجع السابق، ص 84 - 85.

¹³¹ - كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 60.

¹³² - المادة 02 المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري جريدة رسمية رقم 32.

والفترة الزمنية التي كان يعمل بها بالجانب الجمالي هي الفترة الممتدة من الاستقلال إلى غاية التسعينات من القرن الماضي، وكان القانون المنظم لحركة البناء في تلك الحقبة الزمنية من عمر الدولة الجزائرية هو القانون رقم 15/06/1943 الفرنسي المصدر، والذي امتد العمل به وتطبيقه في مجال رخصة البناء على كامل التراب الوطني في انتظار بناء مؤسسات الدولة .

وفي 26 سبتمبر 1975 تم استصدار الأمر رقم 75-76 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء تلاه مرسوم تطبيقي يحمل رقم 75-109 الذي ينص في مادته الأولى على ضرورة إرفاق ملف رخصة البناء أربعة نظائر من خرائط عمرانية، وفي نفس المنحى نص القانون رقم 82-02 المؤرخ في 26/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء في مادته 07 على وجوبية احتواء الملف النظامي لطلب رخصة البناء رسومات ومستندات عمرانية¹³³.

كما نصت المادة 02 من المرسوم رقم 85-210 المؤرخ في 13/08/1985 الذي جاء تطبيقا للأمر رقم 85-01 الصادر في نفس التاريخ والذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأرض قصد المحافظة عليها وحمايتها، على أنه لا تمنح رخصة البناء إلا بعد إرفاق طلب رخصة البناء بملف تقني يتضمن تصاميم عمرانية محددة .

امتد العمل بهذا الجانب، أي الجانب الجمالي إلى غاية 1990.¹³⁴

الفرع الثاني: الجانب الجمالي والوظيفي

إذا كان المشرع العمراني قد حصر اهتماماته الأولى في الجانب الجمالي القائم على فكرة تجسيد أبعاد وقواعد العمران في مختلف مشاريع البناء خلال الحقبة التاريخية 1962-1990 إلا أن مجال الاهتمام توسع أكثر ليضم إلى الجانب الجمالي الجانب الوظيفي لحركة البناء وذلك بعد استصدار قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 و الذي يعلن في مواده من 66 إلى 74 منه عن ميلاد وسائل جديدة لتنظيم وتسيير العقار المبني وغير المبني لتراب البلدية والمتمثلة في أدوات التهيئة والتعمير وفي أول ديسمبر 1990 برز للوجود القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يعد الشريعة

¹³³ - كمال تكواشت، مرجع السابق، ص 28، 29 .

¹³⁴ - نفس المرجع، ص 29.

العامة لمادة التهيئة والتعمير والبناء والذي أعلن فيه عن تسمية هذه الأدوات حيث نص على أن تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي¹³⁵. كما أكدت الفقرة الثانية من المادة العاشرة لهذا القانون على أنه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة. فأصبح بذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الأداة الرئيسية التي ترسم المعالم الكبرى لمختلف أرجاء تراب إقليم البلدية، وتقسيمها إلى قطاعات، مع توضيح وظائفها وأدوارها وكيفية الترابط فيما بينها لتفعيل السير الحسن للأداء الجمالي¹³⁶.

أما مخطط شغل الأراضي فمن جهته يوضح أكثر الجوانب الوظيفية لمختلف القطاعات المحددة والمضبوطة من قبل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وانطلاقاً من المعطيات الجديدة أصبحت رخصة البناء لا تمنح إلا على أساس المخططات العمرانية المستندة في تصوراتها ومنطلقاتها وجوانبها الجمالية على معطيات وتوجيهات ونتائج الجوانب الوظيفية لأدوات التهيئة والتعمير، فأصبح المشرع العمراني لا يكتفي بالجانب الجمالي فحسب، بل يشترط إلى جانب ذلك جانب وظيفي ممزوج في توليفة توفيقية بين الهندسة المعمارية والتعمير كأسلوب جديد يتم من خلاله تنظيم حركة البناء في إطار حركة التعمير، أي بمعنى أدق تتم المراقبة السالفة واللاحقة للبناء في إطار نظرة شمولية منتظمة يتم فيها إسقاط مخطط البناء كجزء من مخطط التعمير الإجمالي فيتوسع بذلك نطاق البناء القانوني من جهة والحد من نشوء وانتشار البناء الفوضوي من جهة أخرى.

الفرع الثالث : الجانب الجمالي والوظيفي والسلامة

ظل المشرع العمراني يأخذ بالجانب الجمالي والوظيفي ويشترطهما في كل المخططات المصاحبة لطالب رخصة البناء إلى غاية كارثة زلزال بومرداس لسنة 2003 والتي خلفت خسائر مادية وبشرية معتبرة، استصدر المشرع العمراني قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير كرد فعل للفاجعة السابقة يهدف من خلاله لحماية حركة البناء في جانبها العلمي، وعلى هذا الأساس أصبح جانب السلامة من أهم الجوانب التي يستند عليها المشرع العمراني الحالي إضافة إلى الجوانب الجمالية والوظيفية.

¹³⁵ - المادة 10 القانون 90-29.

¹³⁶ - كمال تكواشت، مرجع السابق، ص 29.

حيث يقوم جانب السلامة على فكرة ضرورة توافر مخططات خاصة بالهندسة المدنية في ملف طلب رخصة البناء توضح بالتفصيل كيفية إنشاء وتجسيد هيكل البناية وأساساتها حتى توفر الإطار الوقائي للبناية من الأخطار التكنولوجية والطبيعية من انزلاق التربة والزلازل والفيضانات....¹³⁷ إذ ينص القانون على أنه يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين¹³⁸.

وعلى هذا الأساس فلا يقبل طلب رخصة البناء لدى المصالح المعنية إلا بتوافر ملف هندسي يتضمن نسخ من كل مخططات الهندسة المعمارية ونسخ من مخططات الهندسة المدنية مستندة في بعدها الهندسي على توجيهات ونتائج مخططات التهيئة والتعمير.

وعلى هذا المنحى أصبحت حركة البناء أكثر فنية وتنظيم وعلمية، فالجوانب الثلاثة وهي متلاحمة تجعل من البناية المنجزة جميلة شكلا ومنسجمة محيطا، وقادرة على الصمود أمام أهوال الطبيعة.

ورغم ذلك فالمشرع العمراني الجزائري قد أعطى لحركة البناء والتعمير إلى جانب الجوانب السالفة الذكر اهتمام جديد، يقوم على فكرة الانتهاء من ظاهرة الورشات المفتوحة والدائمة، والمتمثلة في مجموع البنايات التي شرع فيها لسنوات عديدة دون إتمامها في الآجال القانونية، وبقيائها في صورة هياكل غير منتهية من ترسانة حديدية، وحفر منتشرة في شكل مبعر تسيء للمنظر العام للحي، كما تشكل أيضا خطر حقيقي للسكان المجاورين والمارة على حد سواء¹³⁹، وعلى هذا الأساس صدر القانون 08-15 الصادر سنة 2008 المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

المطلب الرابع : من خلال الارتفاقات المقيدة لحق البناء

يترتب أيضاً على أدوات التهيئة والتعمير تحديد قواعد الارتفاق، إذ أنه وبالرغم من أن قانون التعمير يعد كفرع من القانون العام إلا أن له بعض المميزات الخاصة فيما يخص مادة الارتفاق حيث أن قانون التعمير 90-29 لم يعرف ارتفاقات التعمير ولكنه أشار إليها في فحواه.

وفي ظل غياب تعريف تشريعي عمراني لحق الارتفاق فيجب الرجوع في هذا المقام إلى القانون المدني والذي ينص على حق الارتفاق في المادة 867 "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة

¹³⁷ - نفس المرجع، ص 29.

¹³⁸ -المادة 05 القانون 90-29.

¹³⁹ - كمال تكواشت، مرجع السابق، ص 29.

عقار آخر لشخص آخر"وفي هذه الحالة فإن حق الارتفاق ينشأ من الوضع أو الموقع المادي للمكان غير أن الارتفاق العمراني من حيث طبيعته القانونية يتميز بالخصائص التالية:

-متعارض مع ارتفاعات القانون الخاص والتي تعرف على أنها حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر ،فارتفاعات التعمير هي من القانون العام وتهدف إلى المحافظة على المصلحة العامة.

-كما تتميز ارتفاعات أخرى للقانون العام لكونها ارتفاعات مستقلة عن كل الأشخاص العموميين، ولا تستمد أسسها أو صلاحياتها من السلطات العامة، وأسسها هي نتاج أو وليدة أحكام قانون التعمير ذاته، كما أن الارتفاق التعميري يهدف إلى استعمال الأراضي حسب الشروط المحددة في أدوات التهيئة والتعمير، ومن ضمن ارتفاعات التعمير ذكر ما يلي:

-حق الارتفاق المتعلق بالصحة والأمن العموميين والذي لا يمكن من خلاله منح رخصة البناء لصاحبه إلا إذا كان مشروع البناية المراد إنجازها يحترم المسافة القانونية فيما يخص تموضعها على جانب الطريق

-حق الارتفاق المتعلق بعلو البناية.

-حق الارتفاق المتعلق بالواجهات.

-المنع من البناء في قطاعات التعمير المستقبلية، إذ كل الأراضي متواجدة في هذه القطاعات

خاضعة مؤقتا لارتفاع بعدم البناء.

فهناك نوعين من ارتفاعات التعمير¹⁴⁰

*الارتفاعات ذات الطابع السلي لاستعمال الأراضي أو المجال والذي يمنع من خلاله البناء في بعض الأراضي أو المجال.

* الارتفاعات ذات الطابع الإيجابي والتي تسمح بالبناء ولكن بشروط يجب توافرها والتي هي ذات علاقة بالمحيط أو البيئة العمرانية مثل الشكل، الحجم والألوان والموقع.

حيث أنه وبعد المصادقة على وجود مخططات أدوات التهيئة والتعمير وتبليغها إلى مختلف

المتعاملين المعنيين بتنفيذه تصبح وبقوة القانون كآليات أو وسائل عمرانية نظامية يمكن مواجهة الغير بها، كما يجب على الإدارات والهيئات المعنية الالتزام بأحكامها من حيث توطين مشاريعها المستقبلية، ومن حيث توسيع بنائها القائمة.

كما يترتب أيضا بعد المصادقة على مخططات أدوات التهيئة والتعمير أنه يمنع أي تعديل في القواعد والارتفاقات المنصوص عليها في هذه المخططات إلا فيما يتعلق بالجزئيات الطفيفة التي يفرضها الواقع سواء ما تعلق بطبيعة الأرض أو شكل قطعة الأرض أو طابع البناءات المجاورة .

إن ارتفاعات التعمير تستمد شرعيتها من فكرة المحافظة على المصلحة العامة، والتي تهدف إلى التحكم في التنمية العمرانية في إطار التنمية المستدامة، بالحد من استعمال المجال والمحافظة على النشاط الفلاحي وحماية المناطق الغابية والمناظر الطبيعية والوقاية من الأخطار الطبيعية المتوقعة وكذا الأخطار التكنولوجية من جهة ومن جهة أخرى تحضير وإنتاج الأراضي بالشكل الكافي لسد الحاجات الآنية والمستقبلية في مادة البناء وبالأخص منها في مادة السكن .

وتجدر الإشارة أن ارتفاعات التعمير المترتبة عن مخططات وأدوات التهيئة والتعمير تشكل قواعد أمرة لا تعطي الحق لأي تعويض من حيث الأصل إلا أنه في بعض الحالات الخاصة كما في حالات المساس بالحقوق المكتسبة والمتجسدة في عمليات السحب كما هو الحال في حالة سحب رخصة البناء فيجب أن يكون ذلك بقرار معلل وأن يكون لصاحب رخصة البناء هذه، الحق في تعويض يساوي أو يناسب مقدار الضرر الذي تعرض له¹⁴¹.

كما توجد هناك ارتفاعات عدم البناء والتي تتمثل في وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق، نظرا للخطر الذي قد ينجر عن ذلك مثل الارتفاعات التي نص عليها القانون المتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز فلا تمنح رخصة للبناء وكذلك يمنع البناء في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي¹⁴².

ومما سبق يمكننا القول أنه وبالرغم من تعدد وتنوع ارتفاعات التعمير المحددة في مخططات أدوات التعمير فإنها لا تمس بحق الملكية في جوهرها ولا تشوهها في معناها ولا تحددها في مداها فهذا التحديد لا يخرج من فكرة التنظيم والمصالحة والتعايش بين المصلحتين العامة والخاصة¹⁴³.

¹⁴¹ - كمال تكواشت، مرجع السابق، ص 94.

¹⁴² - أنظر القانون 01-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات جريدة رسمية رقم 08

¹⁴³ - كمال تكواشت، مرجع السابق، ص 94.

القيود المفروضة على الباني

قد لا تشتمل بلدية ما على أدوات التهيئة والتعمير ففي هذه الحالة فإن عملية تنظيم البناء والتعمير تتم عن طريق ضوابط وميكانيزمات قانونية تقع على عاتق الباني وتشمل هذه القيود ما يلي:

الفرع الأول : عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي

يشترط لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي التأكد من أن البناية المراد إنجازها لا تكون من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها المساس بالسلامة والأمن العمومي.

الفرع الثاني : أن لا يكون البناء المراد إنجازها في وعاء معرضة للأخطار

والمقصود هنا الأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها وكذا الزلازل فلا يمكن منح رخصة البناء في مثل هذه المناطق إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق، بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة، وأكد هذا القيد القانون 04-02 المؤرخ في 13 ذي القعدة 1425 الموافق لـ 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة .

الفرع الثالث : عدم المساس بالبيئة

هدف قانون التعمير وقانون البيئة ضمان حماية وسط الحياة الذي هو معقد من حيث مكوناته المختلفة¹⁴⁴.

¹⁴⁵ أن البناء المراد تشييده يجب أن يأخذ في الحسبان حماية المحيط المرتبط بالأبعاد البيئية حيث أن البيئة والتنمية وجهان لعملة واحدة مرتبطان ارتباطا لا يقبل التجزئة، فالتنمية لا يمكن أن تقام على قاعدة من الموارد البيئية المتدهورة، كما لا يمكن حماية البيئة عندما لا تضع التنمية في حساباتها تكاليف تخريب البيئة¹⁴⁶.

¹⁴⁴ - henri jacquot , francois priet , droit de l'urbanisme , 4 édition ,Dalloz, 2001,p11.

¹⁴⁵ -Azzouz Kerdoun ,environnement et développement durable ,publisud,2000,p53.

¹⁴⁶ - بلقاسم سلاطين، بوزغاية باية، " التنمية وتلوث البيئة بالمدينة الجزائرية-مدينة بسكرة نموذجا " مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الحادية عشر،

فالبينة تتكون من الموارد الطبيعية اللاحوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه الموارد وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية¹⁴⁷.

أو يمكن القول أن البيئة مجموعة من العناصر هي: الطبيعة، الفصائل الحيوانية والنباتية، الهواء الأرض، الثروة المنجمية والمناظر الطبيعية المختلفة¹⁴⁸.

حيث أن حماية المجالات الطبيعية هي من اهتمامات قانون البيئة، إلا أن قانون التعمير لا يمكن أن يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لقيمتها الإيكولوجية أو الجمالية .

لكن الطبيعة التي يأخذها قانون العمران بعين الاعتبار هي طبيعة منظور إليها من جانب فائدتها وبالتالي فهي ليست ملك يجب المحافظة عليه لقيمتها الذاتية فلا قيمة للطبيعة إلا إذا كان بإمكانها تقديم شيء إضافي لنوعية الحياة أو تمثل عاملا اقتصاديا للتنمية .

لقد لعب قانون التعمير نفس الدور الاستهلاكي للمجالات الطبيعية والمساحات الفلاحية بشكل خطير مما جعل المشرع الجزائري يتبنى الكثير من التشريعات المتعلقة بالتعمير بصفة عامة ورخصة البناء بصفة خاصة لأنها هي الأداة لتجسيد قواعد العمران ميدانيا حيث ينص القانون على أن رخصة البناء إجبارية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا كانت تتعلق بـ:

- المنشآت الصناعية.

- النقل المدني البري والجوي.

- تصفية المياه ومعالجتها.

- تصفية المياه المستعملة وصرفها.

- معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.

فهذه الحالات يمكن أن يكون لها التأثير السلبي البالغ على البيئة إذا تركت دون مراقبة شديدة لذا المشرع متشدد في إخضاعها لرخصة البناء،¹⁴⁹ إذ لا يمكن الاستغناء عن رخصة البناء فهي من الوسائل الهامة في حماية الطبيعة¹⁵⁰.

¹⁴⁷ - المواد 2 و3 من قانون 10-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج ر عدد 43 لسنة 2003.

¹⁴⁸ - بوسكرة أحمد، قسمية محمد، الإطار القانوني لحماية البيئة في ظل التنمية المستدامة، أبحاث الملتقى الدولي حول أداء وفعالية المنظمة في ظل التنمية المستدامة 10-11 نوفمبر 2009 الجزء الأول، منشورات محبر السياسات والاستراتيجيات الاقتصادية في الجزائر- جامعة المسيلة، ص125.

¹⁴⁹ - يوسف بناصر، رخصة البناء وحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الرابع 1993، ص 836 . 837.

¹⁵⁰ - نصر الدين هوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية 2004، ص186.

علماً أن هناك أعمال وأشغال معفاة من دراسة مدى التأثير في البيئة محددة بموجب المرسوم 90-78 المتعلق بدراسة التأثير في البيئة على سبيل الحصر قائمة الأشغال والمشاريع وأعمال التهيئة ذات الصدى الضعيف وعددها 27 شغل وعمل تهيئي محددة في المادة 03 من المرسوم السابق الذكر. ومن المنطقي أن كل شغل أو مشروع أو عمل تهيئة لا يدخل في القائمة المحددة من قبل المرسوم يخضع إلى دراسة التأثير في البيئة إذا كانت تنطبق عليه المادة 02 من مرسوم دراسات التأثير على البيئة "تخضع لإجراء دراسة مدى التأثير في البيئة، جميع الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت الكبرى التي يمكن بسبب أهميتها وأبعادها وآثارها أن تلحق ضرراً مباشراً أو غير مباشر ولا سيما الصحة العمومية والفلاحة والمساحات الطبيعية والحيوان والنبات والمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار".

حيث يتم تحضير رخصة البناء على ضوء اعتبارات متعددة نصت عليها المادة 383 من المرسوم 90-176 حيث يجب أن يراعى في التحضير:

- موقع البناية أو البنايات المبرجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان.

- مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي¹⁵¹.

إن المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة خاصة الصناعية لها وظيفة تنموية وتعد محركاً لا غنى عنه من محركات النمو وهي أساسية للبلدان النامية، إلا أن هذه المنشآت لها آثار على التوازنات البيئية والصحية، ولهذا فإن مالك المنشأة المقلقة والمضرة بالصحة عليه مراعاة عند استغلال المنشأة ما تقضي به القوانين والمراسيم واللوائح وهو ما أكدته المادة 712 من القانون المدني التي جاء فيها: "يجب أن تنشأ المصانع والآبار والآلات البخارية، وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافة المبنية في اللوائح وبالشروط التي تفرضها".

علماً أن على البلدية أن تفرض على المؤسسات المضرة بالبيئة احترام قانون العمران وعدم المساس بالبيئة¹⁵².

¹⁵¹ - يوسف بناصر، مرجع السابق، ص 829. 830.

¹⁵² - pierre MERLIN , les techniques de l'urbanisme ,que sais -je,1edition ,1995 ,p 93.

وقد وضع المشرع قيوداً على هذه المنشآت وهي:

قيود على إنشاء المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة

إذا أراد شخص طبيعي أو معنوي إقامة بناء أو منشأة أو مصنع يتسبب في أخطار أو مساوئ تنعكس على معيشة السكان أو تضرر بالبيئة والطبيعة وجب عليه أن يخضع لمجموعة من القيود طبقاً لقانون 83-03 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة.

أ/ إجراء تحقيق عمومي

- يدرس التحقيق ما قد يلحقه المشروع أو المنشأة من انعكاسات على البيئة وكيفية التحليل والقياس ووسائل التدخل في حالة وقوع كارثة، ويمكن أن تتوقف رخصة بناء المؤسسة الصناعية أو المنشأة على فرض حتمية معالجة ملائمة المعدات لتصفية كل أنواع الدخان وكل المواد المضرة بالصحة.

يمنح الترخيص بعد التحقيق العمومي من السلطات المختصة ما عدا المنشآت المصنفة التي تشكل أخطاراً جسيمة يمنح ترخيصها الوزير المكلف بحماية البيئة، ويقوم بالتحقيق المكلفون بمراقبة المنشآت وهم مفتشون أو خبراء أو مهندسون يعينون من السلطات المختصة¹⁵³.

ب/ رخصة استغلال المنشأة

تقدم الرخصة إلى المعني بالأمر في نفس الوقت الذي تقدم فيه رخصة البناء، وإذا كانت المنشأة مصنفة بمرسوم تقدم الرخصة من الوزير المكلف بحماية البيئة¹⁵⁴.
الجدير بالذكر أن هناك جزاءات إدارية يحق للسلطات الإدارية المختصة اتخاذها في مواجهة المنشآت المخالفة (الخطرة والمقلقة للراحة والضارة بالصحة) مع مراعاة بعض الإجراءات قبل توقيع الجزاء وأهمها توجيه إخطار إلى مستغل المنشأة لتصحيح الوضع المخالف وأن يتضمن الإخطار مدة محددة وأن يكون مسبباً¹⁵⁵.

153 - خوادجية سميحة حنان، مرجع السابق، ص 119.

154 - نفس المرجع، ص 121.

155 - موسى مصطفى شحادة، الجزاءات الإدارية في مواجهة المنشآت المصنفة الضارة بالبيئة ورقابة القضاء الإداري في فرنسا عليها، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الأول 2004، دار الجامعة الجديدة-مصر، ص 09.

الفرع الرابع : عدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية

يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن الباني المساس أو تغيير في المعالم الأثرية والتاريخية كما أنه يمكن أن يعلق تسليم رخصة البناء على احترام شروط نص عليها القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية¹⁵⁶ وتكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة.

الفرع الخامس : احترام القواعد الدنيا للتهيئة

بناءً على هذا القيد يمكن رفض تسليم رخصة البناء الرامية إلى انجاز عمارات ومجموعات سكنية في مناطق دون ضمان وجود طريق للسير والمرور يربطها بالطرق العامة من أجل ضمان النفوذ إليها من أجل مكافحة فعالة ضد الحريق والمخاطر الأخرى¹⁵⁷.

المطلب الخامس : واقع المخططات العمرانية في الجزائر

تعرف المدن الجزائرية اختلالات جمة من قبيل :

تضخم المدن الكبرى وسيطرة مراكزها عليها، في حين تنهج المدن المتوسطة نفس النهج في نموها، حيث تعرف توسع غير مراقب ولا متحكم فيه، مضاربة عقارية، تشوه للصورة العمرانية والمعمارية، وتدني عام للبيئة الحضرية عموماً .

كما يضاف لهذه الوضعية التحولات الاجتماعية الثقافية وتغير نمط الحياة، والوضعية السياسية والاقتصادية، كل ذلك تفاعل لينتج فضاء اجتماعياً مشيداً جديداً ذو خصوصيات مميزة، افضى بدوره لظهور عمرنة غير قانونية، تظهر ملامحها في تريف المدينة واختلال توازنها وصعوبة التحكم فيها، ناهيك عن تردي الاطار المعيشي والمبني للمستعملين، ومن ثم استشراف ظاهرة السكن العشوائي والتشعب التدريجي للهيكل الاجتماعية والاقتصادية¹⁵⁸.

حيث اشار المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي في تقريره لسنة 1997 ان هناك

اختلالات كبيرة في الامكانيات المتاحة للإدارة المحلية فجاء فيه : " ان ترابنا الوطني يعاني من اختلالات خطيرة في توزيع السكان واقامة النشاطات بالرغم من التوصيات المتكررة فإن التراب

¹⁵⁶ - المادة 31 من القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي جريدة رسمية رقم 44.

¹⁵⁷ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-175.

¹⁵⁸ - ديب بلقاسم، " البيئة المشيدة بين مطرقة القانون وسندان المستعمل "مجلة العمران والتقنيات الحضرية" 6 مجلة علمية محكمة تصدر عن فرقة البحث المخصصة بمخير البيئة والعمران، العدد الأول، الجزائر، ص 2 . 3.

الوطني لا يزال يعرف فوارق جهوية واختلالات قطاعية ويعاني في نفس السياق من اعتداءات متعددة مضرّة بمواردها الطبيعية النادرة وبالبيئة في مجملها".

وأوصى في نهاية التقرير على أن يرد الاعتبار للجماعات المحلية باعتبارها المنشط الرئيسي للتهيئة العمرانية و التنمية¹⁵⁹.

فالملاحظ أن الدور المنتظر من المخططات العمرانية لم يتحقق بالشكل المتوقع وذلك راجع لعدة اسباب :

الفرع الاول : ضعف القدرات الفنية والمهارات التقنية

اذ فيما يتعلق بالموارد البشرية والهياكل التقنية للبلدية التي لا تتمكن من انجاز دراسات مخططات التهيئة والتعمير، حيث تلجأ الى الوصاية، التي تكلف مكاتب الدراسات العمومية او مديريات الولاية للسكن والتعمير للتكفل بهذه الدراسات، والاشراف على مراحلها، وبذلك تتحول سلطة صناعة ادوات التهيئة والتعمير الى هذه الاطراف، بسبب تحكمها في المهارات المهنية وسيطرتها على المعلومات ولما يتوفر لها من موارد بشرية متخصصة وتجهيزات ومصالح وموارد مالية هامة، كما ان هذه الدراسات تحال بعد انتهائها الى المجالس الشعبية البلدية للمناقشة والاثراء، وهي لا تملك في معظم الحالات إلا الموافقة عليها، أو الطعن المحتشم لبعض تفصيلاتها، لأن غالبية اعضاء المجلس من غير ذوي الاختصاص، وبذلك يصبح دور البلديات شكليا وهذا يؤثر سلبا على واقعية ونجاعة المنتج التخطيطي وقدرته على التعبير عن تطلعات وتوجهات ومصالح واولويات البلدية .

وقد اكدت دراسة قام بها المركز الوطني لدراسات التخطيط والسكان في عام 2000 ان نسبة التأطير الفني والتقني في البلديات الجزائرية تمثل 0.2 % للمهندسين المعماريين و 0.5 % للمهندسي الدولة في التخصصات التقنية والفنية و 0.1 % للبيطرة و 1.6 % من حملة شهادة الليسانس¹⁶⁰.

حيث اصبح من الواجب التدريب على المهارات المختلفة المرتبطة بصناعة البناء عن طريق جامعات للدراسات المتخصصة لمباشرة تنمية سليمة¹⁶¹.

¹⁵⁹ - عمار بوضياف، مرجع السابق ، ص 290.

¹⁶⁰ - محمد الهادي لعروق، " التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية " ، مداخلة مقدمة في ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية 09-10 جانفي 2008 ، مخبر المغرب الكبير للاقتصاد والمجتمع ، ص 36 . 37.

¹⁶¹ - ابن السعدي إسماعيل، معوقات التنمية العمرانية، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الريفي الحضري، معهد علم الاجتماع، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 1990. 1991 ، ص 277.

الفرع الثاني : العامل الزمني

حيث يؤدي ثقل الاجراءات الادارية المرتبطة بالإعدادات والموافقة ثم المصادقة، والتي تأخذ في المتوسط ثلاث سنوات تضاف الى مدة انجاز الدراسات (2.5 في المتوسط) الى ان تفقد هذه المخططات كفاءة الاستجابة للاهداف والخيارات المقررة، لأنها تجاوزتها الاحداث بنشوء واقع ميداني جديد، يعيق تطبيق البرامج والعمليات على الارض¹⁶².

ويتأكد ذلك اذا ما عرفنا ان وزارة السكن والعمـران قررت مراجعة نحو 780 مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير من جملة 1571 مخطط على المستوى الوطني أي نحو 50 % بين سنة 2007 وسنة 2009 لأنها أصبحت غير ملائمة وتجاوزها الواقع على الارض، وقد خصصت الوزارة لذلك ميزانية قدرها 223 مليار دينار لتمويل الدراسات بمتوسط 3 مليار للمخطط اما مخططات شغل الاراضي والتي بلغ عددها في 2007 حوالي 12000 مخطط، فان 4109 (34 %) مخطط فقط قيد الانجاز في الميدان رغم ان القانون الذي نص على انشائها صدر في 1990، أي قبل 17 سنة في حين ان 3337 مخطط (28 %) تمت المصادقة عليها وتنتظر التطبيق اما الباقي أي 4747 مخطط (40 %) فلا زالت قيد الدراسة او الاعداد .

الفرع الثالث : تشابك ادوات التهيئة والتعمير وادوات التهيئة المجالية

تستند منظومة التخطيط المجالي والحضري على قاعدة واسعة في الادوات والكيانات التخطيطية التي تتصدي لمهمات واهداف غير متشابهة تبدأ بمخططات شغل الاراضي والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، وهي الأدوات الأساسية المرتبطة بتخطيط المدن، تعلوها مستويات فوقية، تشكل على المستوى الولائي من مخطط تهيئة الولاية وعلى المستوى الجهوي للتهيئة العمرانية وفي القمة التصميم الوطني للتهيئة العمرانية، وتشكل هذه الادوات الفوقية، القاعدة المرجعية الأساسية، التي تستوحي منها ادوات التهيئة والتعمير معظم توجهاتها ومبادئها واهدافها، حيث ينص القانون على الزامية الاستئناس بهذه الادوات الاستراتيجية .

ولكن الواقع يؤكد العكس، لأن مخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي تدرس ويصادق عليها في غياب كامل لهذه الادوات المرجعية، لأنه ومنذ 2001 تاريخ صدور قانون تهيئة تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، لم تصادق الهيئات المختصة بعد على هذه المخططات

هذا الامر يطرح بجدية، مشكلة توافق ادوات التهيئة والتعمير مع متطلبات وبرامج واهداف الاستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية والتي تحدد لكل مدينة مكانتها في هرم المدن الجزائرية ووظائفها وتجهيزاتها، وبالتالي يجنب امكانية حدوث تعارض بينهما .

الفرع الرابع : تعدد ادوات التهيئة والتعمير

تطرح مسألة تعدد ادوات التهيئة والتعمير في الجزائر خاصة بالنسبة للمدن الكبرى قضية الترابط والتكامل والتناسق بينها سواء من الناحية الاجرائية والتنفيذية او من جهة توافق او تعارض وتناقض المشاريع المبرمجة والخيارات المحددة في كل اداة، خاصة وان بعض هذه الادوات لا تندرج في صلاحيات البلديات، بل تتولاها الوصاية دون الرجوع اليها وهي بذلك لا تخضع لمراقبتها، وهذا ما يزيد في حيرة وارتباك الجماعات المحلية ¹⁶³.

الفرع الخامس : التعديلات على التوجهات التخطيطية

حيث ان الاهمال في ميدان التطبيق، يفقد الادوات الفعالية والمصادقية والجدوى الضرورية للاداء التخطيطي وذلك لظروف ترتبط بمصالح تتعلق بتحقيق مكاسب حزبية او شخصية مثل السكوت عن الممارسات العمرانية المخالفة، وغض النظر او تشجيع العشوائيات في مواقع غير مناسبة، والتي قد تحدث تأثيرات بيئية واقتصادية وعمرانية سلبية، او التستر على المخالفات للضوابط التخطيطية والهندسية من طرف الافراد، وحتى من مصالح الدولة ومؤسساتها، بما يؤدي الى الاضرار بأهداف التنمية الحضرية وسلامة السكان ¹⁶⁴.

حيث تتمحور اشكالية العمران حاليا في الجزائر حول نقطتين اساسيتين يركز عليهما التفكير والتنظير في ميدان العمران جل اهتماماته :

الاولى : هي محاولة فهم وضبط العناصر والعوامل المحركة لسيرورة النمو العمراني والتي تشارك في عملية انتاج المدينة .

الثانية : هي محاولة ايجاد افضل وانسب الصيغ و الأشكال لنمو عمراني منسجم ¹⁶⁵.

¹⁶³ - محمد الهادي لعروق، مرجع السابق، ص 38.

¹⁶⁴ - نفس المرجع، ص 38. 39.

¹⁶⁵ - إبراهيم بن يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة ابن داود، الجزائر، 1992، ص 4.

الفرع السادس : التعارض مع المصلحة الخاصة

من صعوبات التخطيط بصورة عامة، والتخطيط الحضري بصورة خاصة وقوف جماعة او جماعات معينة ضد جزء من المخطط نظرا لتعارضه مع مصالحها كأن يقف سكان حي ما ضد مشروع طريق يمر من منتصف حييهم السكني ويتطلب هدم بعض مساكنهم، او يرفض شخص ما السماح بأخذ جزء من ارضه لإقامة مدرسة او مستشفى او عيادة صحية عليها، او يرفض سكان حي ما اقامة مصنع في حييهم نظرا لما يسببه هذا المصنع من حركة بشرية.¹⁶⁶

فلتغيير الوضع القائم يجب الاستعانة بكل الجهود فلا يمكن التغيير بالاعتماد على الاجتهادات الفردية او الجزئية ولا بالاساليب الاصلاحية المرتجلة البعيدة عن الواقع.¹⁶⁷

¹⁶⁶ - صبري فارس الميحي، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الأردن. 2009، ص 49.

¹⁶⁷ - عبد الحميد دليمي، أزمة الإسكان في مدينة قسنطينة، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، معهد علم الاجتماع، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 1990. 1991، ص 2.

الفصل الثاني :

القـــرارات الفـــردية

ففي

مجال التهيئة والتعمير

القرار الإداري الفردي هو الطائفة من القرارات الإدارية الموجهة لشخص محدد¹⁶⁸ أو بشأن حالة معينة بذاتها أو بشأن حالات أو اشخاص معينين بذواتهم، وهذه القرارات الفردية تمتاز بأنها تستنفذ أو تستهلك فحواها ومضمونها بمجرد تطبيقها.¹⁶⁹

كما ان القرارات الإدارية يجب ان تستهدف الادارة من إصدارها المصلحة العامة وهي قاعدة عامة، حيث ان المصلحة العامة العمرانية هي غاية الإدارة في مختلف القرارات الصادرة في مجال العمران، غير انه الى جانب ذلك فإن المصلحة الخاصة للمستفيد من القرارات الفردية المتعلقة بالبناء او الهدم يجب ان تتحقق الى جانب المصلحة العامة¹⁷⁰، كما ان هناك طائفتين من القرارات الفردية في مجال العمران رخص وشهادات .

المبحث الاول : الرخص العمرانية

تمنح الادارة من اجل تنظيم عملية العمران عدة رخص، متمثلة في رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، الغرض من هذه الرخص وضع العمران في اطاره القانوني والحد من البناء الفوضوي و العشوائي .

المطلب الاول : القرار المتعلق برخصة البناء

من أهم الأسباب المباشرة للبناء الفوضوي هي مباشرة الأشغال بدون الحصول المسبق على قرار رخصة البناء من الإدارة المعنية وتعد رخصة البناء الآلية القانونية بعد آلية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والتجزئات التي تحول الأفكار والبيانات الصماء إلى شئ واقعي مادي محسوس على ارض الواقع¹⁷¹.

حيث أن الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران، هي أن تستند أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء ، محافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار، ولما كانت رخص البناء تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد، فإن رقابة أنشطة البناء في فرنسا تراقبها عدة جهات غير الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم والتخطيط¹⁷².

¹⁶⁸ - ناصر لباد ، مرجع السابق ، ص 240.

¹⁶⁹ - عمار عوابدي ، مرجع السابق ، ص 142.

¹⁷⁰ - عزري الزين ، " دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم " مجلة مجلس الدولة ، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران 2008 ، منشورات الساحل ، ص 39.

¹⁷¹ - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 95.

¹⁷² - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، الطبعة الاولى ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، مصر ، 2005 ، ص 9

حتى أن بعض الفقه الفرنسي يرى أن لتراخيص البناء سمات وملامح خاصة بها تميزها عن غيرها من التراخيص الأخرى ، قد تكون خصائص عامة مطلقة تخص الأراضي الفضاء المعدة لإقامة أعمال البناء، وهنا يقوم المشرع نفسه أو البلديات الفرنسية بفرض خصائص البناء العامة على سكان الإقليم أو المقاطعة مهما كان عددهم¹⁷³

وقد تدخلت أغلب التشريعات في العالم لفرض احترام قواعد قوانين العمران وفرضت على كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم وتدعيم مبنى وتحديثه أو تعديله أو توسيعه، استخراج رخصة بناء، ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وكل مصالح الدولة العامة والخاصة، فالكل أمام رخصة البناء سواسية بدون تفرقة بين فرد أو مصلحة حكومية¹⁷⁴.

وهو ما نص عليه المشرع الجزائري صراحة بموجب المادة 50 من قانون 90-29 ، حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم للأحكام التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء¹⁷⁵

ولأجل إصدار الإدارة للقرار المتعلق برخصة البناء، لا بد على المعني احترام الشروط المحددة قانوناً، وأن تلتزم الإدارة بالإجراءات اللازمة لذلك ، فرخصة البناء هي أكثر القرارات التي تظهر محتويات المخططات العمرانية سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹⁷⁶.
ومما سبق فإن رخصة البناء تطرح ضرورة وضوح مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران¹⁷⁷، والتي تراعي الشروط المختلفة القانونية والتقنية والبيئية لتواجد هذا البناء بمكان إقامته، لتضع الإدارة بذلك قيوداً وضوابط تفرضها المصلحة العامة العمرانية على الأشخاص (طبيعية أو معنوية)¹⁷⁸

ومن أجل إحاطة أفضل برخصة البناء يتعين علينا الإجابة على التساؤلات التالية :

173- Henri Jacquot , Droit de l'urbanisme ,Deuxieme edition ,Daloz,1989, p557

174- عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوراه في القانون ،كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة ، ص12

175- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، 10

176- jean-paul lacaze , les methode de l'urbanisme ,deuxieme edition ,que sais je,France,1993,p108

177- Hyam Mallat : Le droit de l'urbanisme de la construction de l'environnement et de l'eau au Liban , Brylant ,DELTA et L.G.D.J 1997 ,p.36.

178- Louis Jacquignon , le droit de l'urbanisme , Edition ,Eyvelles -1975 ,p .68.

ما مفهوم هذه الرخصة ؟ وما مجال تطبيقها ؟ وما هي الإجراءات التي تمر بها قبل صدور القرار المتعلق بها؟¹⁷⁹.

الفرع الأول : التطور التشريعي لرخصة البناء

إن رخصة البناء ظلت كرخصة إدارية مواكبة لحركة البناء في بلادنا ولن تنقطع يوما في ساحة البناء، فهي آلية دائمة ومستمرة قادرة على الجمع بين المصلحتين الخاصة والعامة وعلى حمايتها والحفاظ عليها، هذا ما ندركه ونلمسه من خلال تتبع مسار التطور التشريعي لرخصة البناء، حيث هذه الأخيرة تتطور في كل مرة وفي محطات تاريخية من خلال نصوص قانونية جديدة تجعلها أكثر ملائمة وأكثر صلاحية وأكثر تماشيا مع الأوضاع و الرهانات الجديدة للبلاد

ففي 1962، امتد تطبيق القانون الفرنسي في مجال رخصة البناء، في انتظار بناء مؤسسات الدولة والقانون الذي كان ساريا آنذاك هو قانون 15 جوان 1943

في سنة 1975 صدر أمر 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، هذا الأمر أصبح المرجع الأول لقواعد رخصة البناء بعد أن ألغى بمقتضى المادة 49 منه القوانين المخالفة له (الجريدة الرسمية رقم 83 لسنة 1975) .

في سنة 1982 صدر قانون 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 ، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الذي ألغى الأمر 75-67 بشكل غير مباشر عن طريق المادة 60 منه التي ألغت جميع الأحكام المخالفة له (الجريدة الرسمية رقم 06 لسنة 1982)

بعدها صدر أمر 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها (الجريدة الرسمية رقم 84 لسنة 1985)، المصادق عليه بمقتضى القانون رقم 85-08 (الجريدة الرسمية رقم 47 لسنة 1985) حيث أن هذا الأمر لم يلغ قانون 82-02 تماما وإنما مواد محددة منه وهي المواد 4 و6 و13 و14 و18 و02 و38 فقرة أخيرة و42 و43 و44 و45.

وتجدر الإشارة أن تطبيق هذا القانون قد أثار صعوبات كبيرة ولم يلبث العمل به طويلا حتى صدر القانون رقم 87/03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي جاء كشرعية عامة في مادة العمران على الرغم من انه لم يلغ العمل بأحكام القانون 85-08 إلى أن صدر القانون

90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير (الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990) الذي ألغى صراحة في المادة 80 منه كل الأحكام المخالفة لاسيما القانون رقم 82-02 والأمر 85-01 وبذلك أصبح القانون 09-29 المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران، على الرغم من أن المشرع عاد مرة أخرى وأصدر المرسوم التشريعي رقم 94-09 المؤرخ في 1994/05/18 (الجريدة الرسمية رقم 32 لسنة 1994) والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى العمل بالمادتين 76 و 78 من القانون 09-29.

وفي سنة 2004 صدر القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتعديل مس المواد التالية 76، 11، 7، 4 مكرر ، 76 مكرر 1 ، 76 مكرر 2 ، 76 مكرر 3 ، 76 مكرر 4 ، 76 مكرر 5 ، 81 ، وأخير ا في سنة 2008 تم إصدار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 و الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والذي يهدف أساسا إلى :

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شروط شغل واستغلال البناءات.
- ترقية الإطار المبني وجعله ذو مظهر جمالي .
- تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير .
- والملاحظة المسجلة من خلال قراءة هذه الترسانة من النصوص، أن القواعد المنظمة لحركة البناء والتعمير هي قواعد موجودة في بعدها الزماني وهي مرنة تتكيف مع تقلبات الظروف والمحيط وما يطرأ من وضعيات جديدة¹⁸⁰.

كما هي قواعد ردعية كفيلة بتحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال إشباع حاجاتهم في مادة البناء وبين المصلحة العامة العمرانية بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية، ولم يبق إلا أن تتدخل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال فرض وإلزام الحصول المسبق لرخصة البناء قبل الشروع في البناء، وعلى أن تحترم أحكام هذه الرخصة طيلة إنجاز الأشغال وبعد الإنجاز، وكل انحراف عن ذلك يعتبر إخلال بعلاقة التعايش بين المصلحتين العامة والخاصة وذلك

بتغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة وما ينجر عنه بالضرورة الوقوع في مستنقع البناء الفوضوي¹⁸¹.

الفرع الثاني : مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها

جرت العادة على أن لا يجهد المشرع نفسه في إعطاء تعريفات جامعة مانعة لبعض المسائل والموضوعات القانونية كما في قضية الحال رخصة البناء، بل يترك أمرها لاجتهاد كل من الفقه والقضاء الإداريين، اللذين يعترف لهما بمساهمتهما في شرح العديد من المسائل القانونية والتنظير لها، ليكتفي المشرع لدى تدخله بوضع القواعد القانونية العامة والتفصيلية لتنظيم تدخل كل من السلطة الإدارية ومالكي العقارات في مجال إقامة وتشديد البنايات، وهذا عبر أداة رخصة البناء بغرض ضبط وفرض سياسة معينة متناسقة للبناء والتعمير، إذ يهدف فرض نظام الترخيص على عمليات البناء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها ومتطلبات المصلحة العامة التي يؤطرها قانونيا وتنظيميا قانون التهئية والتعمير والقوانين الأخرى¹⁸² غير أن استعمال مصطلح " الرخصة " قد تباين من تشريع لآخر، فاستعمل مثلا المشرع المصري لفظ " الرخصة " أولا في القوانين القديمة ثم استعمل مؤخرا لفظ " الترخيص " في القوانين الحديثة، أما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح " الرخصة " Permis"، ومن اجل تحديد أفضل لرخصة البناء نورد بعض التعاريف لرخصة البناء ثم نحدد مجال تطبيقها¹⁸³.

1/ تعريف رخصة البناء

هناك عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء، منها مثلا، تعريفها بأنها :
" هي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء"¹⁸⁴.

¹⁸¹ - نفس المرجع ، ص 100.

¹⁸² - عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2005 . 2006 ، ص 569.

¹⁸³ - السيد أحمد مرجان : تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2002 ، ص.89.

¹⁸⁴ - محمد جبري، مرجع السابق ، ص 70.

وعرفت أيضا : " 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 " ¹⁸⁵

" الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء " ¹⁸⁶.

" رخصة البناء هي الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية " ¹⁸⁷.

وعرفت أيضا بأنها : " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران " ¹⁸⁸.

وما يلاحظ على هذين التعريفين الآخرين، أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء، بما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء، أما التعريف الثاني وأ ن كان ذكر ذلك، إلا أنه وقع في عم —ومية التعبير في لفظي " التصرف السابق " و " أعمال البناء "، فهل كل تصرف سابق للبناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به ! .

ولذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لم يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني، كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها، يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات منها أي الأعمال تستوجب الرخصة هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها، فكان ينبغي تفصيل ذلك ¹⁸⁹.

وقد حصر البعض المعنى القانوني للتخصيص في أنه عبارة عن " أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكن أم خ —دمي أم تجاري،

¹⁸⁵ - بورويس زيدان ، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني ، مجلة الموثق ، ص 11.

¹⁸⁶ -Henri Jacquot ,François Ppriet , Droit de l'urbanisme ,Dalloz ,Delta , 3^e Edition 1998,p.547.

¹⁸⁷ - نزيه نعيم شلالا ، دعاوى رخص البناء ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2006 ، ص 36.

¹⁸⁸ - G.Peiser , Droit administratif –Edition Dalloz ,1971,p.88.

¹⁸⁹ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 11 ، 12.

وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفئوية، وحماية المصالح العامة والخاصة¹⁹⁰.

وعرفت أيضا على أنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها للشخص الحق في البناء بمنعاه الواسع طبقا لقانون العمران"¹⁹¹.

" رخصة البناء عبارة عن قرار إداري فردي وترخيص إداري يسمح بالقيام بأعمال البناء، فالمشروع المقدم يجب أن يحترم القوانين والقيود المفروضة في مجال البناء"¹⁹²

ويبدو لنا أن التعريف ينبغي أن يكون بذكر خصائص المعرف ، وعليه يمكن أن نورد تعريف الأستاذ الدكتور عزري الزين لرخصة البناء وهو :

" رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاها الحق - للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران "¹⁹³.

ومن هذا التعريف يتضح أن عناصر رخصة البناء هي :

أ/ صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

ان رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 41 من المرسوم التنفيذي 91-176 " عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للدولة ... " أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي 91-176 " عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ... " وبالتالي لا يحق لمدير ديوان الترقية والتسيير العقاري " OPGI " أن يستصدر رخصة بناء خاصة بتجمعاته السكنية بالبناء أو التمديد، وكذلك مدير التربية فيما يخص أشغال التعديل على مستوى منشآته التربوية، أو لنظارة الشؤون الدينية فيما يخص المساجد أو المرافق التابعة لها، إذ يجب

190 - السيد احمد مرجان ، مرجع السابق ، ص ص 90. 91.

191 - محمد الصغير بعلي ، ((تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري)) ، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، العدد الأول ، مارس

2007 ، ص 18.

192- Bernard Drobenko , droit de l'urbanisme ,3 édition ,gualino editeur ,2006, p 117.

193 - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 16.

احترام الاختصاص، والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على رخصة البناء بحسب الإجراءات المرسومة من طرف المشرع وكل رخصة إدارية غير المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا مراسيمه التنفيذية تعتبر باطلة بسبب عدم الاختصاص، وكل البناءات المنجزة على أساسها تعتبر كبناءات وأشغال فوضوية تستحق الهدم والإزالة¹⁹⁴.

ب / أن يكون قرارا قريبا

يتطلب القانون قبل الشروع في البناء أن يحصل على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير¹⁹⁵.
إن رخصة البناء، من حيث الأصل، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته ففرض الرخصة قبل البناء، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر واقع 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 إقامته¹⁹⁶.
كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران ، وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك، كجمعيات حماية البيئة، والنقابات، والجيران ... ، إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعيًا للشروط الفنية والتنظيمية للبناء¹⁹⁷.

ج / :أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة ، بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص فلا

194 - عزري الزين ، ((إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري)) ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد الثالث ، فيفري 2008 ، ص12.

195 - أعمار يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هوم ، الجزائر ، 2004 ، ص30.

196 - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، ص12.

197 - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص16.

يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.¹⁹⁸

وعند تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد المشرع الجزائري فصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل أحيانا أخرى، فجاء في الم — ادة 02 من قانون 02-82 على أنه : " لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا، طبعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي " .

وكذلك في المادة 52 الفقرة 02 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه " 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، ولا يجوز جدار صلب للتدعيم أو التسييج". وبهذا يكون المشرع هنا، قد وضع معنى أعمال البناء، في حين نجده في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 قد اكتفى بذلك — ر : " يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء " ¹⁹⁹.

ومن ثم فإن البناء كعمل مادي في وفي إطاره القانوني الذي يتطلب لإقامته وتشييده ترخيصا إداريا لا يقتصر على الأعمال الجديدة والإنشاءات الأساسية، بل يتعداها إلى كل الأعمال التي تجعل العقار يؤدي الغرض منه، من إقامة لمبنى جديد عليه أو أعمال التوسعة أو التعلية أو التدعيم أو الترميم.²⁰⁰

تشارك جميع التعريفات والمفاهيم التي أعطيت للبناء والمبنى التي تستوجب للقيام بها الحصول على ترخيص إداري بالبناء في وجود ثلاث خصائص للمبنى تتمثل في الآتي :

1 / تماسك مادة المبنى أو مواده، أي كانت طبيعتها ومصدرها من الطوب أو الحجارة أو الاسمنت المسلح أو الطين والخشب.

198 - محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، مصر ، 2006 ، ص 17.

199 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 13 .14.

200 - عبد الرحمن عزراوي ، مرجع السابق ، ص 563.

2 / اتصال المبنى بالأرض اتصال قارا بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة

به .

3 / أن يكون المبنى من حيث وجوده من صنع الإنسان وإيجاده، فإذا أدت العوامل الطبيعية

الجوية والترسبات إلى تكوين حائط مثلا فلا يعتبر مبنى بالمعنى المادي والقانوني .

د / أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران

تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي فهناك

ترابط وتواصل بين الآليات وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة وللمزيد من المردودية يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام :

- القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير .

- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة .

- شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

وبهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة

الخاصة والوصول إلى أحسن توليفة يمكن من خلالها إشباع رغبة طالب رخصة البناء، والمحافظة على المصلحة العامة العمرانية.

هـ / أن يضمن قرار الرخصة الرفاهة والسلامة والجمال

ان المعيار الفاصل الذي نحكم من خلاله على أن البناء فوضوي أو نظامي هو المعيار

الإداري، والذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها والمتمثلة أساسا في رخصة البناء، غير أن

هناك معايير أخرى والمتمثلة في معيار الصحة وهو خاص بالبيئة والمعيار التقني والخاص بالهندسة

المعمارية ومعيار الأمن والسلامة والخاص بالهندسة المدنية ... فالمعيار الإداري والمتمثل في رخصة

البناء هو معيار شامل يتضمن كل هذه المعايير الجزئية، فالوصول على رخصة البناء يعني أن البناية

ستكون آمنة وسليمة وذات شكل هندسي جميل وتتماشى مع قواعد البيئة .

و / منح قرار الرخصة في ظل احترام حقوق الغير

أن قرار رخصة البناء لا تسلم لصاحبها إلا بعد إجراء التحقيق في ملف الطلب من قبل

مصالح تقنية مختصة، ويصدر قرار رخصة البناء بعد ذلك بملاحظة مهمة وهي انه يحق لطالب رخصة

البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير، غير أن ذلك لن يتأتى إلا من خلال احترام

المخططات التقنية المرفقة مع رخصة البناء والمصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم وتأطير المخطط التقني.²⁰¹

2 / أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصة البناء كرخصة من الرخص العمرانية وكآلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي في النقاط التالية :

أ - إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع، وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وحالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي، حيث إن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة²⁰²، التي تفتقر إلى حلول سريعة²⁰³، وتنمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف إليها بإعداد كبيرة متزايدة يسكن من لا يجد منهم ضواح فقيرة من العشش تتحول إلى مدن كثيفة تسيء إلى كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم ورقي²⁰⁴، ومن هنا تتدخل الدولة بطريق مباشر أو غير مباشر في توجيه العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تنجم عن حرية الفرد في التعمير والبناء²⁰⁵.

ب - كما أن القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين :

المصلحة العامة : باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة .

المصلحة الخاصة : من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها .

ج - إن القواعد القانونية التي على أساسها تدرج منح رخصة البناء فهي تتعلق إما بمخططات التهيئة والتعمير أو بالرخص الأخرى²⁰⁶

مخططات التعمير : يجب أن لا تخرج رخصة البناء عن إطار مخططات التعمير التالية :

201 - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، 97.

202 - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 97 .98.

203 - عبد الحميد دليمي ، " المدينة الجزائرية بين استحالة الهروب وصعوبة الصراع " ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد الثاني عشر ، نوفمبر 2007 ، منشورات جامعة بسكرة ، ص175.

204 - عبد الفتاح محمد وهيبه ، في جغرافية العمران ، دار النهضة العربية ، بيروت ، 1980 ، ص 261.

205 - نفس المرجع ، ص 154 . 155.

206 - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 98.

• المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

• مخطط شغل الأراضي

الرخص الأخرى : كما ترتبط رخصة البناء أيضا بالحصول مسبقا على شهادات ورخص إدارية أخرى تتمثل أساسا في شهادة التعمير ورخصة التجزئة :

شهادة التعمير : وهي الشهادة التي تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-176 .

رخصة التجزئة : وهي شهادة ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية ارض إلى قطعتين أو أكثر بغرض البناء المادة 57 من القانون 90-29 .

د - تكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء بأن صاحب مشروع البناء سواء كان فردا أو مؤسسة انه قد تعهد مسبقا على انه سيقوم بعملية أو مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير ومراسيمه التطبيقية وللمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية والمرفقة مع قرار الرخصة، وبالتالي فقرار رخصة البناء يشكل اتفاق أو وثيقة إجماع بين إدارة البلدية وإدارة مديرية التعمير وصاحب المشروع والقائم بالأشغال سواء كان مهندس أو مقاول أو بناء بسيط ، وعلى هذا يجب الالتزام بما جاء في وثيقة رخصة البناء والمخططات التقنية المصاحبة لها فكل إخلال بذلك يترتب عنها إجراءات عقابية رادعة تمس الأشخاص المخلين كما أن هناك إجراءات مصححة لآثار البناء المخالف لأحكام وقواعد رخصة البناء .

هـ - أن أهمية ومنافع رخصة البناء تتجلى في كونها تعد كوسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تناسق وتماشي المشروع المراد انجازه كفكرة، كما تسمح بالمراقبة أثناء الانجاز وبعد الانجاز وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية.²⁰⁷

و - كما أن رخصة البناء جاءت معبرة على أن طالب رخصة البناء قد اختار نمط معين من البناء يتوافر فيه المواصفات التقنية الهندسية والقانونية وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في البناء مع ما

يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران والذي على أساسه منحت الرخصة، وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها والتي جاءت كصورة معبرة عن أفكاره ورغباته ويترتب على هذا التمسك والاحترام للرخصة والمخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال أو نتائجها عبارة عن بناية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني للمدينة ككل²⁰⁸، خاصة عند الأخذ بالتصاميم العمرانية التراثية التي تعطي دروسا في الفن والتصميم الراقي التي يجب الأخذ بها في العصر الصناعي الحديث الذي فقد فيه الإنسان قسطا كبيرا من الذوق الجمالي ومن قدرته على الإبداع الأصيل.²⁰⁹

3/ 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 نوضحه كما يلي²¹⁰ :

أ/ النطاق الموضوعي لرخصة البناء

ونعني به كما ذكرنا تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعليته أو تعديله، أو غيرها، وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران، وقد نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخ - صة البناء ألا وه - القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي (على ذلك، محدد أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري وهي كما ورد ذكر بالمادة الثانية من هذا القانون :

- بناء محل أيا كان تخصيصه .
- أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية .
- الزيادات في العلو .
- الأشغال التي يجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي²¹¹ .

²⁰⁸ - المرجع السابق ، ص 100.

²⁰⁹ - معاوية سعيدوني ، " من اجل محافظة واعية على تراثنا العمراني (قراءة في مفهوم التراث العمراني) " مجلة دراسات إنسانية ، جامعة الجزائر ، العدد الأول ، سنة 2001 ، ص 235.

²¹⁰ - عزري الزين ، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " الفكر البرلماني ، العدد التاسع ، جويلية 2005 ، ص ص 137 138.

²¹¹ - نفس المرجع ، ص 138.

وبما أن هذا القانون قد ألغى العمل به بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذا الأخير قد حدد أيضا الأعمال التي تستلزم رخصة بناء وهي كالتالي :

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها .
- كل تمديد لبنايات موجودة .
- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة.
- كل إنحاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.²¹²
- كما تخضع الأعمال التالية للترخيص : كل عمليات الترميم العقاري وإعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة هيكلة أو التدعيم²¹³
- وعليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا مخالفة لأحكام القانون ، مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين .

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 فيها أو إضافة مستويات ثانوية بها وذلك بالمادة L.421-01 من قانون العمران.

كما حددت المادة الرابعة من قانون أعمال البناء المصري، الأعمال العمرانية التي تكون محل طلب رخصة بناء منها إنشاء المباني، وإقامة الأعمال أيا كانت ، أعمال توسيع أو تعلية أو تعديل، أو تدعيم أو القيام بإجراء تشطيبات خارجية.²¹⁴

ومن خلال الإطلاع على القانون 90-29 يمكن حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة إدارية في :

- إنشاء المباني .
- تمديد البنايات الموجودة .
- تعلية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية .

²¹² - المادة 52 القانون 90-29.

²¹³ - المادة 06 القانون 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14.

²¹⁴ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص ص 138 . 139.

- تدعيم المباني²¹⁵.

ويمكن تفصيل هذه الأعمال كما يلي :

أولا : إنشاء المباني

عرفت محكمة النقض المصرية المبنى بإعتباره نتيجة مادية لعملية البناء بأنه :

" كل عقار مبني يكون محلا للانتفاع والاستغلال، أيا كان نوعه "²¹⁶.

ويقصد بالإنشاء، الإحداث والإيجاد، لإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة²¹⁷.

وقد عرف البناء بأنه " مجموعة من المواد أي اكان نوعها، جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال ق ارا، ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيجاع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء" .
فنحن نكون أمام مبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني اذا كان من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض .

1-المواد المستعملة للبناء : يشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال والهياكل أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها ، طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذه معا، إذ هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندجحت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة ، فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت.

2- تدخل الإنسان في الإنشاء : يشترط أيضا أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع أي أن يكون للإنسان يد ودور فعال في تشييده حتى وإن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة، فالإنسان هو الأيدي العاملة المستخدمة لهذه الآلات، وعلى هذا لا يعد البناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو جدار متماسك والرمال والكثبان وإن اتصل بالأرض اتصال

²¹⁵ - المادة 52 القانون 09-29.

²¹⁶ - عبد الرحمن عزراوي ، مرجع السابق ، ص 563.

²¹⁷ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 16.

قلنا طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها .

3- ثبات البناء واستقراره : يشترط في المبنى أن يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثبات وقارا وعدم تماسك هذا السور، وإذا توافرت هذه العناصر، كان هو المبنى الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه، ولا بالغرض منه ولا بكونه كاملا أو ناقصا²¹⁸ .

ثانيا/ تمديد البنايات الموجودة

وهي أعمال التمديد أو التوسيع التي تجري على المباني الموجودة، بإضافة مساحات إلى الأجزاء الموجودة من قبل، بغرض الزيادة أو التنويع في الاستفادة من طرق وحجم استعمال العقار المبنى²¹⁹ .

وقد عبر عنها المشرع في المادة 52 من القانون 90-29 بتعبير "تمديد البنايات الموجودة " دون تفصيل، أي هل قصد المشرع الجزائري التمديد الأفقي لهذه البنايات أم تم —ديدها العمودي أم هما معا ؟ .

و في رأي الدكتور عزري الزين أن ما يوحى بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البنايات أفقيا أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها، وهذا ما يدعونا إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها، ويقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجم، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة²²⁰ .

ثالثا/ تغيير البناء

هي أعمال التدعيم والتغيير أو التعديل في البناء أي تقوية الحيطان أو الجدران العادية والضخمة المتصدعة وتهديمها وإعادة بنائها أو لانهاز جدار صلب، الأمر الذي من شأنه الزيادة في

²¹⁸ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص 139 . 140.

²¹⁹ - عبد الرحمان عزاوي ، مرجع السابق ، ص 565.

²²⁰ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 17.

عمر العقار المبني ومردوديته من الناحية الاقتصادية أو المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفة أخرى أجدى وأكثر نفعا .

قد يتداخل مفهوم أعمال التدعيم والتغيير والتعديل كثيرا مع أعمال التوسعة وقد يقترب منه ولكنه لا يختلط معه أو يجب أن لا يختلط معه على الأقل من وجهة نظر المصالح الإدارية والتقنية النافذة في طلبات الترخيص بالقيام بهذه الأعمال لان التعديل في المبنى من حيث شكله ووظيفته ليس من الضروري أن تترتب عليه توسعته²²¹.

ومع ذلك فان الشيء الثابت في هذا الصدد أن كلا من التعديل والتوسعة يترتب عليه تغيير في معالم المبنى، وهذا التعديل قد يؤثر بالسلب على كفاءة المبنى مع أن المقصود به من جانب القائم به هو التأثير الايجابي إذا تم بطريق عشوائية أو أطلقت حرية القيام به، ومن هنا استلزم المشرع ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الجهة الإدارية المختصة بشؤون تنظيم المباني للقيام بأي أعمال لتعديل المباني القائمة²²².

وقد حدد المشرع في المادة 52 المقصود بالتغيير، فهو يشمل فقط، الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي إلى ساحات عمومية، فكأن بالمشرع الجزائي قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلا، وأن التغيير الخارجي قصره على ما يمس الحيطان الضخمة والواجهة، بخلاف المشرع المصري الذي استعمل " إقامة الأعمال " و " توسيع المباني " و " تلية المباني " و " تعديل المباني " .²²³

رابعاً/ إقامة جدار للتدعيم أو التسييج

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط .

وإذا كان المشرع قد أخضع عملية إقامة جدران بقصد تقوية وتثبيت المبنى لرخصة بناء قبلية، فإنه قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد آمرة للمطالبة بترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط ، غير أن هذه الأخيرة (أعمال الترميم والصيانة) لا تخضع لترخيص إداري مسبق، حيث إن المشرع في المادة

²²¹ - عبد الرحمن عزراوي ، مرجع السابق ، ص 565.

²²² - نفس المرجع، ص 565.

²²³ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 22.

52 حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد يكون هذا الأخير ليس بغرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى، وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه²²⁴.

أما في فرنسا فإنه وفقا لنص المادتين 111-1 و 421-01 من قانون تنظيم المدن الفرنسي المعدل بالقانون 86 الصادر في 13-1-1986 " وجب على كل من يرغب في القيام بأعمال البناء أو في إنشاء بناء بغرض السكن أو غيره حتى وإن لم يلزم لهذه الإنشاءات وضع أساسات، الحصول على ترخيص بناء كما يجب الحصول على ترخيص بخصوص الأعمال التي تنجز في أبنية سبق إنشاؤها إذا ما أراد صاحبها تغيير نشاطها، أو تحديث شكلها الخارجي أو تغيير حجمها، أو إنشاء أدوار إضافية²²⁵.

فتراخيص البناء لدى المشرع الفرنسي لازمة وضرورية بالنسبة للإنشاءات والمباني الحديثة، كالأبنية والصروح التي توفر مكانا فسيحا بداخلها صالحا للاستعمال أو الاستغلال، مهما كانت طبيعة هذه الأبنية أو نوع اختصاصها سكني أم خدمي إداري، ولأعمال التوسيع وللمباني المقامة سواء لتعليقها أو لإجراء أعمال التعديل فيها أو تدعيمها وتقويتها، وتلزم بالنسبة للمباني القديمة التي لم تستجد بعد سريان قانون المباني عليها، إذا كان الهدف من قيام الأعمال بها تغيير نشاط المبنى أو تحديث الواجهات الخارجية أو تغيير حجمها أو إنشاء مستويات إضافية أخرى وقد استتنت المادة 421-1 من قانون إنشاء وتنظيم المدن الفرنسي المشار إليها بعض أعمال البناء فلم تجعلها خاضعة لرخصة بناء مسبقة وحصرتها في ما يلي :

- _ الإنشاءات التي يتم إنجازها تحت سطح الأرض أو الإنشاءات الخاصة بتخزين الغاز أو السوائل، وشبكات مياه ومحاري الصرف الصحي، وخطوط الأسلاك .
- _ منشآت البنية الأساسية الخاصة بوسائل الاتصال بالسكك الحديدية أو النهرية أو الخاصة بالمشاة، وأيضا منشآت البنية الأساسية الخاصة بالموانئ والمطارات سواء كانت منشآت عامة أو خاصة .
- _ المنشآت المؤقتة المقامة على أحواض بناء السفن واللازمة لإدارة أعمال الإنشاء بشكل مباشر على أرض الواقع وأيضا المنشآت المؤقتة المرتبطة بتسويق مبنى لم ينته بناؤه بعد²²⁶.

²²⁴ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص18.

225-Jacqueline Morand – Deviller , Droit de l’urbanisme , 2 édition ;Dalloz ,1994, p 128.

226-Henri Jacquot , François Priet , Droit de l’urbanisme , 3 édition , Dalloz, 1998 , p 558.

- _ نماذج المباني المقامة بصورة مؤقتة في إطار الأسواق والمعارض، خلال مدة إقامتها.
- _ الأثاث المدني المقام في الأماكن العامة .
- _ التماثيل والآثار والأعمال الفنية إذا بلغ ارتفاعها 12 متر أو أقل، وأقل من 3.40 متر مكعب في الحجم .
- المرتفعات من الأرض التي لا يزيد ارتفاعها عن الأرض عن 60 سنتيمتر (من المتر).
- _ الأعمدة أو الأوتاد وأعمدة الأبراج وأيضا سرايات الإرسال والاستقبال الإذاعي والتلفزيوني التي لا تزيد سعتها عن 4 أمتار .
- _ الحوائط أو الحواجز التي يبلغ أقل ارتفاع لها 2 متر، مع عدم المساس بالشكل الخارجي لها .
- _ المنشآت التي لم تتضمن البنود السابقة، والتي يبلغ سطحها المساحي 2 متر مربع، ولا يتعدى ارتفاعها 1.50 متر فوق سطح الأرض²²⁷.
- وترجع طبيعة إعفاء أعمال البناء هذه إلى ثلاث مجموعات رئيسية :
- المجموعة الأولى / إما لطبيعتها أو قلة أهميتها .
- المجموعة الثانية / إما إلى إجراء تعديلات بسيطة غير جوهرية في المباني المقامة آنفا كتعديل انحراف مواضع فتوحات الإضاءة والتهوية .
- المجموعة الثالثة / قد ترجع إلى وقوعها داخل المصالح والهيئات العامة²²⁸.
- ب/ النطاق المكاني لرخصة البناء**
- حددت المادة 3 من قانون 82 - 02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي :
- المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في :
- مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة²²⁹.
- وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع .
- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية .
- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيئة .

²²⁷ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 19 . 20.

²²⁸ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 23 . 24.

²²⁹ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 20.

- المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية²³⁰.
- وقد استثنى من هذه المناطق، أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها، وهي ما أورده في المادة الرابعة من القانون المذكور أعلاه وهي :
- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز لبلديات ماعدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 1 من المادة 03 من هذا القانون .
- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتخليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائات المدنية المصنفة .
- بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت (نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية التزويد بمياه الشرب ، صرف المياه) .
- فيما يخص البنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية .
- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز²³¹.
- ورغم هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى لتصريحات بالأشغال، فإنه يعود م - مرة أخرى ليجعل من رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا تعلق الأمر بما يلي :
- المنشآت الصناعية .
- النقل المدني والبري والجوي والبحري²³² .
- المنشآت المدنية للمواصلات والرصد الجوي والبث التلفزيوني .
- إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية .
- إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها .
- إنتاج المياه ومعالجتها .
- تصفية المياه المستعملة وصرفها .
- معالجة النفايات الصناعية وحرقتها .
- معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها .

²³⁰ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 24.

²³¹ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 21.

²³² - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 25.

- منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية .
 - كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع ..
 - كل بناء يزيد عدد المساكن المجمعة فيه على العشرة²³³.
- ويبدو أن إلزامية الرخصة في الأعمال الأخيرة لأهميتها من جهة، ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليهم وعلى البيئة التي يتواجدون وأماكن هذه المباني .
- وإذا كان هذا التفصيل للمشرع بموجب قانون ألغي، فإنه بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 53 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، حيث استثنى فقط البنايات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء²³⁴ .

حيث إن ذلك يعتبر قفزة عملاقة للمشرع العمراني حينما قلص من تلك الاستثناءات وأصبحت إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء ، نظرا لارتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية مستغرقة في تلك الرخصة التي تمنحها الإدارة ألا وهي " رخصة البناء "²³⁵ .

الفرع الثاني : إجراءات منح رخصة البناء

هناك عدة شروط مطلوبة لمنح الترخيص تستند بشكل أساسي إلى موقع العقار ومساحته وما يفرض عليه من حقوق ارتفاع²³⁶ .

قبل التوصل إلى منح رخصة البناء لا بد من توفر مجموعة من الشروط منها ما هو خاص بطلبها ومنها ما هو متعلق بالعقار محل البناء المراد انجازه²³⁷ ، حيث أن المشرع فرض رخصة البناء على كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى أي كان شخصا عاما أو خاصا ولم يفرد إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء.

²³³ - المادة 05 قانون 82-02.

²³⁴ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 22.

²³⁵ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 26.

²³⁶ - نعيم مغيب ، مقاولات البناء الخاصة ، الطبعة الرابعة ، منشورات الحلبي ، لبنان ، 2009 ، ص 28.

²³⁷ - رمزي حوجو ، " رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري " ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد الرابع ، ص 218.

وتشترط جميع تشريعات العمران في العالم، إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرر منح الرخصة أم لا بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون²³⁸.

وعلى الرغم من أن هذه الإجراءات على طولها وتشابكها، تحقق مزايا كثيرة تتمحور في الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، إلا أن هناك من ينادي بضرورة تبسيطها وتيسير طرق الحصول على الرخصة وإلغاء هذه الإجراءات واستبدالها بإجراءات أبسط²³⁹.

1/ طلب الحصول على رخصة البناء

ليس طلب رخصة البناء طلبا عاديا كغيره من الطلبات، فئن كان الطلب منهجيا يشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادرة به رخصة البناء كعمل قانوني، وهذا انطلاقا من مركز كل من الإدارة و المتعامل معها.²⁴⁰

حيث حدد قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 19-176 الشروط الخاصة بطلب الرخصة وكذا أعمال البناء المعنية بالرخصة وشكل إيداع الطلب وإجراءاته وما يجب أن تحتويه من الوثائق المثبتة للملكية والمخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد إنجازها وكل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا.²⁴¹

حيث إن إجراءات منح رخصة البناء كعملية قانونية تبدأ بتقديم طلب الى الجهة الادارية المختصة، وهو اجراء ضروري لمنح رخصة البناء، اذ من البديهي القول بأنه يتعذر الحصول على رخصة بدون تقديم طلب بذلك، الامر الذي تنص عليه قوانين التنظيم والبناء والاعمار في كل الدول²⁴²، وفي الجزائر وفي غيرها، ودراسة طلب الحصول على رخصة البناء، تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب، وهو ما سنوضحه في ما يلي²⁴³:

238 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 23.

239 - السيد احمد مرجان، مرجع السابق، ص 163.

240 - عبد الرحمان عزراوي، مرجع السابق، ص 577.

241 - نفس المرجع، ص 19.

242 - عبد الرحمان عزراوي، مرجع السابق، ص 578.

243 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 24.

صفة طالب الرخصة

لكي يقبل إيداع طلب رخصة البناء شكلا يجب إيداعه وتوقيعه من قبل ذي المصلحة والصفة وإرفاقه بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار²⁴⁴ فلبناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط بل يمكن أن تشمل اشخاصا آخرين، فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو الهياقي . وعليه فصفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا في هذه المادة وهم :

1/ المالك : سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري²⁴⁵ .

2/ وكيل المالك : ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة، فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة.

3/ المستأجر لديه الم رخص له قانونا : فيمكن للمستأجر الذي يرغب في انجاز أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة .

4/ الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو ال بناية : كالجها التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود²⁴⁶ .

وصفة طالب رخصة البناء في فرنسا، كذلك تمنح لملك الأرض بصفة أساسية، أو من ينوب عنه، لمهندس البناء أو المقاول أو المهندس المعماري بشرط أن يرفق بطلب الترخيص، التوكيل الخاص بالإنيابة أو الوكالة، وتوسع المشرع الفرنسي أيضا ، فذهب إلى أنه بإمكان الشخص الذي لديه وعد

²⁴⁴ - عبد الرحمن عزوي ، مرجع السابق ، ص 578.

²⁴⁵ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 28.

²⁴⁶ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 28.

بيع قطعة الأرض أن يتقدم بطلب رخصة البناء²⁴⁷. وكذلك كل شخص يمكنه الاستفادة من نزع ملكية أرض بغرض المنفعة العامة.

ونجد أن صفة طالب تراخيص البناء لدى المشرع المصري تمنح للمالك أو ممثله القانوني سواء كان شخصا طبيعيا كامل الأهلية أو غيره ، إذ يمكن تقديمه من الممثل القانوني له إذا كان قاصرا، أو عديم الأهلية كالولي الطبيعي (كالأب) أو الولي الشرعي كالجدة أو الوصي بالنسبة للصغير، أو القيم بالنسبة للمحجور عليه أو تقديمه عن طريق محام ينوب عنه، وهنا تكفي الوكالة العامة لا الخاصة²⁴⁸.

ولا يختلف الأمر كثيرا، في القانون الأردني، حيث أن صاحب الصفة في تقديم طلب الحصول على رخصة البناء هو المالك، الذي يعني حسب قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية، أي ما يتعلق بأي بناية أو أرض مالكة المسجل أو مالكة المعروف أو أي شريك في ملكيتها أو متولي الوقف أو المستأجر، فإذا كان المالك غائبا أو تعذرت معرفته أو معرفة مكانه، فعندها يعد المالك هو الشخص الذي يتقاضى بدل إيجار أو إيراد بيع البناية أو الأرض ويشمل أيضا أي شخص يدفع الضرائب والعوائد عن تلك البناية أو الأرض سواء أكان ذلك لحسابه الخاص أم بوصفه وكيلًا لأي شخص آخر، وتشمل صفة المالك كذلك ، الأشخاص الخواص وأشخاص القانون العام والوحدات المحلية، كما أن صاحب حق الامتياز القانوني يتمتع بصفة تقديم طلب الحصول على رخصة البناء²⁴⁹.

ونخلص في النهاية أن كل التشريعات حاولت أن تبسط من إجراءات الحصول على رخصة البناء، ابتداء من منح صفة طالب الرخصة إلى عدة أشخاص، ولكن بشرط أن تثبت صفة هؤلاء إما بالوكالة أو العقود أو غيرها حتى لا تمنح رخصة بناء لغير مالكي الأراضي لأننا نصطدم بأشكال وصور النزاعات التي كثيرا ما تثار أمام القضاء المدني في حالات إقامة البطلية على أراضي الغير سواء بحسن نية أو بسوء نية²⁵⁰.

إن توسيع صفة طالب رخصة البناء إلى أشخاص آخرين وعدم حصرها فقط في المالك تعد كخطوة أو وسيلة ليست في صالح البناء الفوضوي، حيث أنها تقضي على أحد المبررات الدافعة إلى الإقدام على البناء الفوضوي²⁵¹.

247 - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 25.

248 - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص 147.

249 - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 29.

250 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 26.

251 - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 103.

2 / مضمون الطلب ومكوناته

إذا كانت القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية على درجة كـبيرة من الأهمية بوجه عام، حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية، لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على حد سواء، وتجنب الإدارة مواطن الزلل والتسرع، وتمنحها فرصة كافية للتروي والتدبر، ودراسة وجهات النظر المختلفة، فتقل بالتالي القرارات الطائشة أو المتسرفة²⁵².

و بخصوص طلب رخصة البناء ، فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة ، تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون ، ولتقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، ولتحديد الشخص المسؤول، مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبتة تنفيذها، وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء ، مهما كان نوعها ، إنشاء أو تعليية أو تدعيم أو توسيع ، ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب²⁵³ :

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة
- أو توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية²⁵⁴
- 1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .
- 2- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على البيانات التالية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها، وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء .
 - منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح، والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية .
 - نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها .
 - ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية .
 - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض .

²⁵² - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص 148.

²⁵³ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 26 . 27.

²⁵⁴ - المادة 34 المرسوم التنفيذي 91-176.

- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية²⁵⁵.
- 3- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة، والواجهات بما في ذلك واجهات الأسبحة والمقاطع الترشيدية .
- ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات الكبرى تتضمن مذكرة كشف المقاييس التقديرية للأشغال وآجال انجاز ذلك.
- 4- مستندات رخصة التجزئة بالنسبة لأرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر.
- 5- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية إذا كان البناء لغرض صناعي أو لإستقبال الجمهور تتضمن البيانات التالية :
- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل .
- طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة .
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وج -ر المياه الصالحة للشرب، والتطهير والتهوية .
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها .
- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق .
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصرفة وانبعاث الغازات وتراتب المعالجة، والتخزين والتصفية .
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور .
- 6- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصن فقا في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزرعة²⁵⁶.

²⁵⁵ - المادة 35 مرسوم تنفيذي 03-2006 مؤرخ في 07 يناير 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176. جريدة رسمية رقم 01

²⁵⁶ - المادة 35 المرسوم التنفيذي 03-2006.

7 دراسة مدى التأثير المنصوص عليها في أحكام المرسوم رقم 90-78 المؤرخ في 27 فيفري 1990 وذلك بالنسبة للمشاريع الملحقة .

8 -دراسة الهندسة المدنية .

9 -دراسات أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.²⁵⁷

زيادة على اشتراط المشرع تلك البيانات وإرفاق الوثائق المذكورة سالفًا بملف الطلب فإنه يجب أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعا من قبل مهندس معماري معتمد، والذي عليه أن يراعي في المشروع التصميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البيانات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع²⁵⁸.

كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على قرار مسبق قبل انجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية²⁵⁹

وتستثنى تأشيرة المهندس المعماري إذا كانت المباني المراد تشييدها أو تحويلها تو جد في المناطق التالية:

- في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقا للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم .
 - لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضيته 500 متر مربع خارج المبنى .
 - لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160 مترا مربعا خارج المبنى²⁶⁰.
- وإذا استكمل طالب رخصة البناء الملف ببياناته ووثائقه المذكورة آنفا ، قدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض²⁶¹.
- أما في التشريع الفرنسي فإن طلب الحصول على رخصة البناء ينبغي أن يتم في نموذج معين تعده الإدارة طبقا للمادة 1-421 A من قانون التعمير، وطبقا للفقرة الثانية من هذه المادة يجب أن يشمل الطلب البيانات التالية :

²⁵⁷ - المادة 36 المرسوم التنفيذي 03-2006.

²⁵⁸ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 32.

²⁵⁹ - المادة 36 المرسوم التنفيذي 03-2006.

²⁶⁰ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 28.

²⁶¹ - المادة 37 المرسوم التنفيذي 176-91.

- هوية طالب الحصول على الرخصة .
 - هوية المالك (أن لم يكن هو طالب الرخصة) .
 - حدود ومساحة الأرض .
 - طبيعة أعمال البناء المزمع القيام بها .
 - تفاصيل تتعلق بالبناء²⁶².
- وأغلب المشاريع يجب أن يشرف عليها مهندس معماري معتمد ويجب أن يكون الطلب موقعا من الشخص مقدم الطلب كما يجب أن يرفق بالوثائق التالية :
- مخطط موقع الأرض .
 - مخطط يتضمن حجم البناء وارتفاعه وحدوده.
 - مخطط لواجهة البناء، ويجب أن يكون تاريخ هذه المخطط هو تاريخ توقيع الطلب من مقدمه، كما يجب أن يعد هذا الطلب ومرفقاته في ثلاث نسخ، ونسخة إضافية في حالة كون الطلب يعني أكثر من جهة إدارية (Art R.421-8)²⁶³
- وكذلك الأمر في مصر، حيث اشترطت المادة 51 من اللائحة التنفيذية لقانون المباني، أن يقدم طلب الترخيص مرفقا بمستندات حسب نوع العمل البنائي المزمع القيام به أي إنشاء أو تدعيم أو تشطيبات خارجية أو أعمال هدم، حيث فرضت مستندات تناسب طبيعة المحل²⁶⁴.
- أن الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء تعد وثائق جد مهمة، لذلك تبرز أهميتها في صدورها من ذوي الاختصاص²⁶⁵ فهي وثائق تقنية تتطلب جانب الدقة في مراعاة الطابع الجمالي والحضري في البناية المراد إنجازها، وكذلك جانب الاقتصاد والثبات والاتزان للبناية وحمايتها من كل أخطار انزلاق التربة وهزات الزلازل وغيرها من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.²⁶⁶
- وعلى ذلك نص القانون على انه: " يجب إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا، في إطار عقد إدارة المشروع "²⁶⁷ غير انه ليست كل الأشغال تتطلب بالضرورة اللجوء لذوي الاختصاص من أجل إعداد وثائق طلب

²⁶² - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص 151.

²⁶³ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 33.

²⁶⁴ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 29.

²⁶⁵ - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 104.

266-Patrick Gerard ,op.cit ,p 84.

²⁶⁷ - المادة 55 القانون 2004-05.

رخصة البناء فالأصل أن يتم إعداد وثائق طلب الرخصة سواء كان الطالب شخص طبيعي أو معنوي عدا تلك الوثائق المبينة لصفة وإرادة طالب الرخصة من قبل مكتب دراسات يتضمن على الأقل مهندسين مهندس معماري معتمد ومهندس مدني معتمد هو الآخر، ويجب على طالب رخصة البناء أن لا يكون سلمي أمام المهندس المعماري، بل يجب أن يقترح نوع التصميم والشكل الهندسي الذي يدور في مخيلته والذي يلبي رغبته ورغبة أفراد أسرته والتي تحقق ذاتيتهم وإشباع حاجتهم في مادة البناء وذلك حتى لا تكون هذه المخططات مجرد أكوام من الورق ترمى بعد الحصول على رخصة البناء والاستسلام بعد ذلك إلى هندسة "خربشة" البناء البسيط le petit maçon وما يترتب على ذلك من انحراف عن مقصود المشرع من الحصول على رخصة البناء والوقوع في حتمية البناء الفوضوي وتشويه النسيج العمراني.

أما الاستثناء فإن بعض المشاريع القليلة الأهمية المذكورة حصرا في المادة 36 من المرسوم رقم 91-176 إذ يمكن لصاحب طلب رخصة البناء الحصول على قرار رخصة البناء دون إرفاق طلب رخصة البناء بالمخططات الهندسية من قبل مكتب الدراسات²⁶⁸.

الفرع الثالث : كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

أول إجراء تستهل به عملية منح رخصة البناء هو استلام طلب لهذه الرخصة يعد على نموذج خاص مرفق بالملف من خمس نسخ والمشتمل على الوثائق والمستندات والبيانات والرسومات المعمارية الإنشائية المطلوبة، والتحقق من استجماعها كلها ومن صحتها ومن صلاحيتها من قبل السلطة الإدارية المختصة وهي هنا رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقعة في دائرة اختصاصه قطعة الأرض المعنية بالبناء، لاسيما عندما يتعلق الأمر بالبناءات ذات الاستعمال السكني والحرفي، ليمنح مودع الطلب مقابلة وصل استلام يدون فيه تاريخ إيداع الطلب، يشهد من خلاله رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن صاحب المصلحة والصفة قد أودع لدى المصالح الإدارية التقنية البلدية طلبا بالترخيص له بالبناء على أرضه أو الأرض التي يشغلها شغلا قانونيا وخلال مهلة زمنية معينة²⁶⁹، للإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب²⁷⁰.

268 - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص ص 104 . 105.

269 - عبد الرحمان عزراوي ، مرجع السابق ، ص 596.

270 - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص 152.

وللوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، ينبغي أولاً، تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم ثانياً كيفية التحقيق في الملف، وثالثاً وأخيراً إصدار القرار، وذلك كما يلي²⁷¹:

1/ الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء

لقد وزع القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى جهات وسلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية بناء على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء ومـدى أهميته المحلية والجهوية والوطنية²⁷². حيث أن المبدأ في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات، أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون²⁷³.

أ/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

جعلت المادة 65 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، بصفتين كممثل للبلدية في حالات وكممثل للدولة في حالات أخرى²⁷⁴.

1 - بصفته ممثلاً للبلدية

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء، ويلزم فقط، بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.²⁷⁵

2 - بصفته ممثلاً للدولة

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعندها يصدر القرار المتعلق بالرخصة، ولكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية بل بصفته ممثلاً عن الدولة ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقاً لرأي الوالي، على عكس الحالة السابقة .

²⁷¹ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 30.

²⁷² - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 107 .

²⁷³ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 34.

²⁷⁴ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص 153.

²⁷⁵ - patrick gerard , pratique du droit de l'urbanisme , 3edition , Eyrolles, 1993, p 104.

أما صلاحية منح رخص البناء في فرنسا، فقد كان قبل عام 1981 موزعة بين رئيس البلدية، المحافظ ووزير الإعمار، بينما بعد صدور القانون المتعلق بحقوق البلديات والمحافظات والأقاليم، وحرياتها والقوانين الصادرة في 1983/01/07 و 1983/07/22 والمتعلقة باللامركزية وتوزيع الصلاحيات بين البلديات والمحافظات والأقاليم والدولة، والقانون المعدل لقانون التنظيم الصادر في 1986/01/06، فقد أصبحت صلاحية منح الرخصة منوطة برئيس البلـدية، حيث أن القانون (المادة 2-421.L) ميز بين حالتين:

الأولى : النسبة للبلديات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي (P.O.S) أو المخطط المحلي للتعمير (P (L.U). أو البطاقات البلدية المصادق عليها²⁷⁶:

فإن المبدأ في هذه الحالة ، هو اختصاص رئيس البلدية بمنح رخصة البناء، حيث يصدرها بلسم البلدية، ويمكنه أن يفوض صلاحيته في منح الرخصة إلى مدير المؤسسة العامة للتعاون فيما بين البلديات إذا كانت البلدية عضوا فيها، كما يمكن في هذه الحالة أيضا أن يكون قراره المتعلق برخصة البناء صادر منه كممثل للدولة وليس للبلدية وذلك في الحالات التالية²⁷⁷:

- إذا كان البناء يقام لمصلحة الدولة أو الإقليم أو المحافظة أو المؤسسات العامة والمتزمن التابعين لها، أو لمصلحة دولة أجنبية أو منظمة دولية .
- الأعمال المتعلقة بإنتاج الطاقة ونقلها وتوزيعها وحفظها، وكذلك المشروعات التي تستخدم الطاقة الإشعاعية .
- الأبنية والإنشاءات والأعمال التي يتم إنجازها داخل نطاق الأعمال المتعلقة بالمنفعة العامة ضمن الشروط التي حددها مرسوم من مجلس الدولة .

الثانية : بالنسبة للبلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي (POS) أو المخطط المحلي للتعمير (PLU) أو البطاقات البلدية المصادق عليها (2-421.L) ، في هذه الحالة فإن رخصة البناء تصدر بلسم الدولة، وعموما فإن رئيس البلدية هو الذي يصدرها بهذه الصفة إلا أنه في حالات حصرتها المادة (36-421.R) يصدرها المحافظ بعد أخذ رأي رئيس البلدية.

²⁷⁶ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 30 . 31.

²⁷⁷ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص 153.

كما أن الوزير المكلف بالتعمير يمكنه استنادا إلى نص المادة (38-421.R) من قانون العمران أن يطلب أي ملفات تتعلق بأية رخصة بناء²⁷⁸.

ويترتب على الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر رخصة البناء آثارا متعددة منها :

- الخضوع للصيانة الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية .
- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيل الدولة²⁷⁹.

ب / اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

يختص الوالي بمنح رخص البناء في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية .
- اقتطاعات الأرض والبنايات التالية :
- الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي²⁸⁰.

ج/ اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين²⁸¹.

ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، والوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، وخاصة مشاريع البناء الخاصة فمن منطق تقريب الإدارة من المواطن (مبادئ اللامركزية الإدارية) يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، و يتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف

278 - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 31 . 32.

279 - محمد الصغير بعلي ، مرجع السابق ، ص 28.

280 - المادة 66 القانون 90-29.

281 - المادة 67 القانون 90-29.

بالتعمير، ولعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق وكيفيات الطعن في هذه القرارات²⁸².

وإذا تحددت لدينا الجهات المختصة بمنح رخصة البناء فما هي إجراءات الدراسة والتحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على هذه الرخصة أمامها؟²⁸³

2/ التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

أ / مضمون التحقيق وأهميته

إن مخطط شغل الأراضي (P.O.S) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وبقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات للتهيئة والتعمير في الجزائر، لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظـهرها العام، وتنا سقها مع المكان، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة .

كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة، والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي²⁸⁴.

أي ان التحقيق في طلب رخصة البناء هو إجراء جوهري مهم جدا يهدف إلى التأكد من مدي مطابقة انسجام المشروع موضوع طلب رخصة البناء مع مخططات العمران، إذ انه حسب المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان مشروع البناء جاء موافقا :

- لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه .
- لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه .
- ولا يمكن الترخيص بالبناء على ارض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة .

²⁸² - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص 155.

²⁸³ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، 33.

²⁸⁴ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 33.

أي انه ينبغي ان يراعى في تحضير الملف موقع البناية او البنايات المبرمجة ونوعها ومحل انشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، اعتبارا لتوجيهات التعمير والخدمات الإدارية المختلفة المطبقة في المنطقة²⁸⁵.

وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة والمبرمجة كما يجب أن يراعى في التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال البيئة .

هكذا فإن التحقيق في طلب رخصة البناء يهدف إلى التأكد من مطابقة المشروع موضوع طلب رخصة البناء لمخططات العمران، وبمعنى أدق :

- في حالة وجود مخططات شغل الأراضي يتم التأكد من تماشي المشروع معه وذلك على ضوء الوثائق المكتوبة المرفقة بملف الطلب، مع اخذ خصوصيات البناية من موقع وحجم ومظهر بعين الاعتبار .

- أما في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي يتم التأكد من انسجام مشروع البناء موضوع طلب الرخصة مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إن وجد بالإضافة إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير أو بالعودة إلى هذه القواعد العامة للتهيئة والتعمير وحدها في حالة انعدام كل من مخططي التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي²⁸⁶.

وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لم اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، و على هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي.

والأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم :

-مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة جميع البنايات التي سوف تستعمل لإستقبال الجمهور، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق .

285 - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص ص 105 . 106.

286 - كمال تكواشت، مرجع السابق ، 106.

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية .
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية ²⁸⁷.

ب / ميعاد التحقيق

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض ، فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب ²⁸⁸.

وقد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وكان يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلا للدولة فإنه يرسل ملف الطلب في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، وذلك في أجل الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدى رأيه وجوبا في هذا الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداعه ²⁸⁹.

وتقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة، بتحضير الملف ويرصد لها أجل مدته شهران (02) اثنان لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف .

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فبنفس الإجراءات، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الملف، والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء ²⁹⁰.

²⁸⁷ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص 156.

²⁸⁸ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 34.

²⁸⁹ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 38.

²⁹⁰ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص 157 . 158.

وإذا كانت مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء وما يستتبعها من حق طالب الـرخصة في الطعن —————ون القضائية²⁹¹.

فإنه على مستوى التشريع الفرنسي وخاصة المادة (14-421.R) من قانون التعمير (30 ديسمبر 1983) قد استحدث إجراء جديدا يعرف بـ " عريضة التحقيق " التي يتمكن من خلالها طالب رخصة البناء الذي لم يتلق ردا من الجهة المختصة خلال 15 يوما من إيداع ملفه لدى البلدية، سواء بقبول ملفه وبداية سريان ميعاد التحقيق، أو باستدعائه لاستكمال الوثائق الناقصة أو إضافة وثائق أخرى ثانوية من إلزام هذه الجهة بالشروع في التحقيق في طلبه²⁹².

وبالإضافة إلى هذا ، فإنه إذا كان الميعاد للتحقيق هو شهرين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب حسب المادة (18-421.R alenia 1) مع إمكانية إضافة شهر واحد عندما يتطلب مشروع البناء فعالية ميدانية، فإن المواعيد الخاصة لمختلف رخص البناء تختلف بحسب حجم البناء وليس بحسب الجهة المختصة فمثلا:

- ميعاد التحقيق هو ثلاثة (03) أشهر إذا كان مشروع البناء يزيد عن 20 شقة أو محلات للاستعمال الصناعي أو التجاري أو إذا كان ليستعمل كمكاتب مساحتها تساوي أو تزيد عن 2000 م² (R. 421-18/2) .

- ميعاد التحقيق هو خمسة (05) أشهر إذا كان العقار مسجلا في الجرد الثانوي للآثار التاريخية (R.421-38-8) .

- ميعاد التحقيق العام هو خمسة (05) أشهر إذا كان مشروع البناء يدخل ضمن التحقيق العام (R.421-18dernier alenia) .

ويبدو أن اعتماد أساس حجم البناء وكثافته في تحديد ميعاد التحقيق أكثر منطقية لأن دراسة مشروع بناء بسيط كسكن فردي دون طوابق من 03 غرف لا يمكن أن تستغرق وقتا للتحقيق كما يستغرقه مشروع بناء عمارة من 50 طابقا مثلا . وهذا خلافا لما رأيناه بخصوص المشرع الجزائري الذي اعتمد معيار الجهة المختصة بمنح القرار حيث رأى أنه كلما زادت أهمية مشاريع البناء باعتبارها وطنية أو جهوية أو إستراتيجية أو تراثية أو غيرها ، كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير²⁹³

291 - عزري الزين ، قرارات العمران وطرق الطعن فيها ، ص 35.

292 - عزري الزين ، قرارات العمران وطرق الطعن فيها ، ص 35.

293 - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص 158 . 159.

وكان ميعاد التحقيق أطول من ميعاد التحقيق الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يختص بمنح رخصة بناء بصفته ممثلاً للبلدية .

ومهما يكن بشأن تلك المواعيد فإنه يتوقف حساب سريانها عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المع-لومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، وذلك ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه النقائص أو المعلومات²⁹⁴.

3/ إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، حيث أن كل من مديرية البناء والتعمير والجهات الإدارية المتخصصة (الحماية المدنية، الآثار، السياحة، التجارة، الصناعة، البيئة، الفلاحة، الغابات، الصحة والسكان، وكل الجمعيات المعنية) والتي تم استشارتها في مرحلة تحضير ملف رخصة البناء يجب أن تأخذ بعين الاعتبار عند إصدار القرار، حيث خول قانون التعمير الجزائري الإدارة المعنية النظر في طلب رخصة البناء حق إصدار عدة أنواع من القرارات²⁹⁵ فالقرار قد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب وقد يكون بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما .

من الطبيعي أن يكون المبدأ هو قبول الإدارة لطلب رخصة البناء عن طريق قرار بمنح الرخصة، والاستثناء وفي حدود حاجة العمران فللإدارة أن لا تستجيب لطلب الرخصة وتصدر بالتالي حسب الحالة القرار الاستثنائي المناسب .²⁹⁶

²⁹⁴ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 36.

²⁹⁵ - عبد العزيز نويري ، " رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء -دراسة تطبيقية- " ، مجلة مجلس الدولة ، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران 2008 ، منشورات الساحل ، ص 72.

²⁹⁶ - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 108.

أ / قرار الموافقة بمنح الرخصة

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، حيث تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-176 على ما يلي²⁹⁷:

" تُبَلِّغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر " .

إن إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر، حسب ما نصت عليه المادة 48 من المرسوم 91/176.

وه لا يمكن أن يطرح التساؤل التالي : لماذا اقتصر المشرع على حصر الغاية من النشر في مجرد إطلاع الجمهور، أليس من المهم هو الإشارة إلى إمكانية إثارة طعون ضد القرار ، ثم تحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون، ثم لماذا تدوم مدة النشر سنة وشهر؟.

إذ لو سلمنا بأن عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء، وإنما يفهم من النص ضمنا، فهل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة السنة والشهر ، فنرى أن على المشرع أن يراجع هذا الميعاد بتقليصه إلى أجل شهرين أو ثلاث على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي حيث ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية أيام من اتخاذ القرار، على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين²⁹⁸.

²⁹⁷ - عزري الزين ، " تنظيم النشاط العمراني تشريعا وقضاء في الجزائر " ، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي حول التسيير العقاري يومي 10 . 11 جوان 2008 ، وزارة

السكن ، الجزائر ، ص 6 .

²⁹⁸ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص ص 36 . 37.

ب / صدور القرار برفض الطلب

يمكن أن يكون القرار الـ -ذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء، وتنحصر صور الرفض في حالتين، الأولى رفض وجوبي بنص القانون، والثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة .

1- الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء

لقد نص قانون التعمير وبالأخص المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على الحالات التي يتم فيها رفض طلب رخصة البناء، وذلك في حالة ما إذا أبرزت دراسة التحقيق لمصلحة التعمير مخالفات ونقائص تتعلق بـ :²⁹⁹.

موقع البناء : من حيث خطورة الزلازل وانزلاق التربة والضجيج والإضرار بالآثار التاريخية والبيئة و

الطرق المؤدية إلى البناء : من حيث عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء والطريق العمومي حسب أحكام المواد 8 و 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 وعلى كل حال تختلف حالات رفض طلب رخصة البناء بين فرضية وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو وثيقة تحل محل ذلك أو انعدامها .

أولا : رفض الترخيص بالبناء في حالة وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك حالة وجود مخطط شغل الأراضي : مصادق عليه ومنشور منذ 60 يوما على الأقل مع مخالفة مشروع البناء لهذا المخطط، كمثال على ذلك رفض مشروع بناية لا يتماشى شكلها المنبثق من حضارة أجنبية ولا لوئها أو المواد المستعملة للبناء مع القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات المحددة في مخطط شغل الأراضي .

حالة وجود مخطط التجزئة مصادق عليه من المصالح التقنية للولاية : إذ لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، وهكذا فمشروع البناء الذي يشيد على أرض مجزأة يمكن أن يرفض

إذا جاء مخالفا لرخصة التجزئة أو لدفتر الشروط المتعلق بها والذي يحدد بعض الشروط التي تستجيب لها البناءات التي تبرمج على هذه التجزئة .

ثانيا: رفض الترخيص بالبناء في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحليل محل ذلك : ويكون ذلك في حالة كون مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير والتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير .
وتجدر الإشارة إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة عمرانية تكتفي بتحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير وهو يشكل بذلك مرجعا لمخطط شغل الأراضي³⁰⁰ فهو لا يحدد بدقة حقوق البناء ومداهما، ولذا لا يتصور بت الإدارة في طلب رخصة البناء على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحده، بل أنها تحتكم أيضا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير³⁰¹
ب-الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحليل محلّه، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير .
وهنا متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قرارا سليما، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد .

وكذلك في القانون الفرنسي، فإن هناك حالات أوجب فيها المشرع أن تصدر الإدارة قرارا برفض الرخصة كما نصت على ذلك المادة (3-421.L) بأنه لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كان مشروع البناء المقترح متفقا مع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بإنشاء البناء أو تخصيصه أو طبيعته أو مظهره الخارجي، أو أبعاده وتنظيم منافذه.

وكذلك إذا كان البناء يتعلق بأبنية شاهقة الارتفاع أو بمؤسسات تشغيل الجمهور فإن رخصة البناء لا يمكن منحها إلا إذا روعيت قواعد السلامة الخاصة بمثل هذه الأبنية، كما أن الإدارة ملزمة

300 - كمال تكواشت، مرجع السابق ، ص 109.

301 - نفس المرجع ، ص 111.

برفض رخصة البناء إذا كان يتعارض مع مخططات التنظيم ومع القواعد المتعلقة بإفراز الأراضي والتجمعات السكنية أو القواعد المتعلقة بالصروح التذكارية والمناظر الطبيعية أو الطرق .

كما منح الإدارة سلطة تقديرية في رفض منح رخصة البناء ، في حالة الأبنية التي يمكن أن تضر بالطرق والسلامة العامة (ART.R.111-2) أو أبنية غير مقامة بطرق كافية

(ART.R.111-4)، حيث قضى مجلس الدولة الفرنسي بمشروعية قرار رفض إعطاء رخصة بناء لإقامة عدد من المساكن لكونها مقامة بطريق عرضها فقط 4 متر .³⁰²

ج/ منح قرار رخصة البناء مصحوب بتحفظ أو التزام

إن القرار الثاني الاستثنائي الذي يمكن أن تصدره الإدارة بعد نظرها في طلب رخصة البناء هو قرار منح رخصة البناء مصحوبا بتحفظ أو التزام .³⁰³

1 -منح الرخصة بتحفظ : إن منح الرخصة مع التحفظ هو في واقع الأمر قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له، من اجل جعله متناسقا مع التنظيم العمراني للبلدية³⁰⁴ .

2 - منح رخصة البناء بالالتزام : إن منح الرخصة مع التزام يكون في حالة كون مشروع البناء بطبيعته او بموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، هنا يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة المطلوبة³⁰⁵ .

د / صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها فللإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة واحدة³⁰⁶، وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 90-29: " يمكن أن يكون

³⁰² - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية في التشريع الجزائري وطرق الطعن فيها ، ص 38 . 39.

³⁰³ - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص109.

³⁰⁴ - المادة 27 المرسوم التنفيذي 91-175.

³⁰⁵ - المادة 09 المرسوم التنفيذي 91-175.

³⁰⁶ - عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء احداث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة ، الطبعة التاسعة ، دار هومو ، الجزائر ، 2009 ، ص 171.

طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد³⁰⁷

وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة ، ينبغي أن يكون معللا أي أن يكون أساس التأجيل مثلا، لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلية ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة (المادة 45 من المرسوم التنفيذي 176-91).

كما أجاز المشرع الفرنسي تأجيل البت في رخصة البناء في حالات منها :

- عندما يكون مخطط شغل الأراضي تحت الإعداد ، أو عند تعديل المخطط القائم ، فإن السلطة الإدارية تستطيع أن تقرر وقف منح الرخصة إذا كان من شأن الأعمال أو البناء³⁰⁸ المطلوب إنجـازها أن تعيق أو تؤدي إلى صعوبة تنفيذ مخطط شغل الأراضي المستقبلي³⁰⁹.

- في المناطق المحمية، فإن السلطة المختصة تستطيع إصدار قرار يوقف منح الرخصة للطلبات المقدمة بين فترة تحديد المنطقة المحمية وفترة المصادقة وإعلان المخططات الخاصة بهذه المناطق (ART.L.313-2).

- عند الشروع في التحقيق الأولي للتصريح بالمنفعة العامة حسب ما نصت عليه المادة (L.111-7) من قانون التعمير .

ويجب أن يصدر قرار تأجيل منح الرخصة مسبقا ولا يجوز أن يتجاوز السنة³¹⁰.

أما حالة عدم إجابة الإدارة المختصة طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض، ولا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية وهي ثلاثة أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وأربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداء من تاريخ إيداع طلب الرخصة

307 - عزري الزين ، " دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير " مجلة الاجتهاد القضائي ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد السادس ، ص 08.

308 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 39.

309 - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص 163.

310 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 39.

حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176، فإن سكوتها يثير مشكلة قانونية هل يفسر قبولاً ضمناً بمنح الرخصة أم رفضاً لها؟³¹¹.

طرح هذه المسألة في فرنسا لا يثير أية إشكالية، فإذا كان المبدأ أن سكوت الإدارة بعد مرور مدة الشهرين يعتبر قرار رفض (طبقاً للمادة 21 من القانون رقم 2000-321 المؤرخ في 12 أبريل 2000 المتعلق بحقوق المواطنين في علاقاتهم مع الإدارات) أكدته المادة (2-421.R) من القانون المتعلق بالقضاء الإداري، غير أن هذه الأخيرة أوردت استثناءات عنها أهمها في مادة رخصة البناء، حيث اعتبرت أنه في حالة تقديم طلب رخصة بناء وفق الشروط القانونية، فإن سكوت الإدارة المختصة عن إجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد، لا يفسر رفضاً ضمناً وإنما قراراً ضمناً بمنح الرخصة³¹².

وفي الجزائر أغلب الفقهاء يذهب إلى أن السكوت يعني الموافقة، لإرغام الإدارة على النظر في مختلف طلبات رخصة البناء وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية، إلا أن هذه الموافقة الضمنية قد لا تكون في بعض الأحيان كما في³¹³:

الحالة الأولى : وهي حالة إجراء تحقيق عمومي مسبق، إذ هنا لا يمكن الاحتجاج بالموافقة الضمنية .

الحالة الثانية : وهي حالة المشاريع التي تخضع لقواعد خاصة مثل المشاريع التي تتطلب دراسة مضادة للزلازل حيث لا يأخذ بالموافقة الضمنية في هذه الحالة.

الحالة الثالثة : وهي حالة كون مشروع البناء يقع في المواقع المحمية إذ لا بد من موافقة مديريات الغابات والفلاحة والسياحة والآثار .

الحالة الرابعة : وهي وجود بناية قائمة وأراد صاحبها التغيير فيها من خلال المساس بهيكلها وأساساتها أو سقفها أو جدرانها الأساسية، فلا بد من رخصة صريحة من البلدية ومعتمدة على تقرير خبرة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء إذ في هذه الحالة لا يحتج بالرخصة الضمنية³¹⁴.

³¹¹ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 43 . 44.

³¹² - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 40.

³¹³ - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 110.

³¹⁴ - نفس المرجع ، ص 110.

ولذا يجب على الإدارة عدم التهاون والتقاعس في إصدار رخصة البناء حتى لا يلجأ الأفراد إلى البناء بدون رخصة³¹⁵ وكذا يجب عليها الرد الصريح على طلباتهم.

4/ شكل قرار رخصة البناء

يفرغ قرار رخصة البناء في قالب مادي صريح ويبرر بتسبيب معين حتى لا يتعرض للطعن بالإلغاء.

أ. **القالب المادي للقرار:** يقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري، أي القالب المادي الذي يفرغ فيه رخصة البناء في قرار مكتوب صادر عن السلطة الإدارية المختصة وهو يتضمن مجموعة من البيانات المتعلقة ب:

- الجهة الإدارية المصدرة له.

- النصوص والأسانيد القانونية المتعلقة بالتعمير والبناء.

- المراجع الإدارية المتعلقة بآراء واقتراحات مختلف المصالح التقنية المساهمة في إثراء دراسة وتحضير الملف التقني لطالب رخصة البناء.

- هوية الشخص المستفيد من البناء.

- الإشارة إلى أهم الالتزامات والقيود المتعلقة بعملية التهيئة والبناء الخاصة بالمشروع.

آجال صلاحية الرخصة (تاريخ سريان الرخصة وتاريخ انقضائها)، غير أن السؤال الذي يطرح نفسه لماذا المشرع ضبط آجال محددة لرخصة البناء وما الغاية من ذلك؟³¹⁶

والجواب بالطبع هو حتى لا يكون نظريا ما يسمى بالورشة المفتوحة أو الدائمة، ولكن الواقع على الأرض كله هو عبارة عن ورشة مفتوحة "حفر، آجر وحديد....."، أليس أن هذه الغاية أو هذا النمط لا يتماشى مع المعطيات الاقتصادية أو الاجتماعية المتبعة في بلادنا؟ وهل هناك من رؤية أخرى غير تلك التي في فرنسا؟ حيث على مستوى هذه الأخيرة لا يوجد مشكل عقود ولا مشكل قروض مالية أو مواد أولية أو يد عاملة مؤهلة، وبالتالي أخذ الأمور هكذا من القانون الفرنسي ومحاولة تطبيقها على الواقع الجزائري دون الأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الاقتصادية والسياسية والمهنية أمر لا يستقيم، إذ أن المقدمات والمنطلقات مختلفة بين الجزائر وفرنسا وبالتالي من غير الممكن الوصول إلى نفس

³¹⁵ - محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2001 . 2002 ، ص 88.

³¹⁶ - كمال تكواشت ، مرجع السابق ، ص 110.

النتائج. أم أن المشرع يعلم سلفاً أنه لا يمكن الوصول إلى نفس النتائج ولكن يحاول فقط التخفيف والتقليل من النتائج السلبية للظاهرة فقط؟.

ب. **صراحة القرار:** إن القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 والمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 يفرضان معاً أن يصدر أي قرار في مادة رخصة البناء في شكل قرار إداري صريح .

ج. **تسبيب القرار:**

فهنا يجب أن نميز بين حالتين، الحالة العادية البسيطة والحالة الاستثنائية:

- في حالة قرار منح رخصة البناء البسيطة: فهو الوضع العادي الذي لا يحتاج إلى تبرير.
 - بينما القرارات الاستثنائية ولكونها اتخذت خلافاً للوضع العادي فهي تحتاج لما يبررها، طالما أن القانون والتنظيم قد قاما بحصرها في نطاق وشروط معينة، فيجب تبيان احترامها نتيجة لذلك،
- فالفقرة 2 من المادة 62 من القانون رقم 90-29 تشترط صراحة أن يكون قرار الرفض والتحفظ معللاً قانوناً.

وتجدر الإشارة، أن سلطة رئيس البلدية، في حالة الرفض أو في حالة الموافقة ولكن بشروط إضافية، تكون مقيدة ولا يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسلطة التقديرية المعتادة، بل عليه تسبيب القرار وإلا عد ذلك تعسف من طرفه في حق طالب رخصة البناء، إذ تنص المادة 44 الفقرة الرابعة من المرسوم رقم 91-176 "عندما تمنح الرخصة أو تشتمل على تحفظات فيجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة معللاً"³¹⁷.

أما قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء، فرغم عدم النص على ضرورة التبرير أو التسبيب صراحة بالنسبة له، إلا أن هذا الشرط يبدو واضحاً من خلال النصوص التي تناولت تحديد شروط اتخاذه.

الفرع الرابع : الإجراءات الإدارية التالية لصدور قرار رخصة البناء

وهي تتمثل في التبليغ والنشر

أ. التبليغ:

فالقرارات الإدارية في مادة رخصة البناء يجب أن تبلغ لصاحب الطلب رفقة نسخة من الملف حتى يتمكن من الإطلاع عليها واتخاذ أي إجراء يراه مناسباً للحفاظ على حقوقه .

ب. النشر:

إن قرار منح رخصة البناء سواء كان بسيطاً أو مصحوباً بتحفظ أو إلزام سيؤدي مبدئياً إلى إنشاء بناية أو بنايات أو إلى تغييرها، هذا الوضع الملموس يجعل من قرارات منح رخصة البناء، هذه لا تعني طالبتها فقط بل تعني أيضاً كل من يرى في هذه الرخصة مساساً بمصلحته، ولهذا الغرض يجب أن يستتبع قرار منح رخصة البناء، نشر نسخة من قرار رخصة البناء عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور بلوحة الإعلانات للبلدية لمدة ثلاثة عشر (13) شهراً، من هنا يمكن لكل شخص معني بمشروع البناء الإطلاع على الوثائق البيانية المختلفة المصاحبة لقرار رخصة البناء.

يمكن الملاحظة مما سبق، أنه بالرغم من أن هذه الإجراءات على طولها وتشابكها، تحقق مزايا كثيرة تتمحور في الحفاظ على المصلحة العامة للعمران وكضمان لعدم التسرع في اتخاذ القرار وحماية المواطن من التعسف الإداري، حيث أن هذا التعسف قد يكون إما على مستوى البلدية أو على مستوى مديرية البناء والتعمير أو على مستوى المصالح التقنية محل الاستشارة. غير أن هناك من ينادي بضرورة تبسيطها وتيسير طرق الحصول على الرخصة وإلغاء هذه الإجراءات واستبدالها بإجراءات أبسط حتى يمكن تفعيل أكثر لرخصة البناء كآلية وقائية ضد اللجوء إلى البناء الفوضوي وتخفيف أحد مستنقعاته والقضاء على أحد أسبابه المباشرة³¹⁸.

كما أنه يجب على البلدية في حالة منح رخصة البناء بالموافقة المتابعة الميدانية للأشغال حتى لا يقع المستفيد من رخصة البناء في فخ عدم المطابقة بين المخططات المعتمدة والأشغال المنجزة، كما يجب على البلدية أن تحتزز أكثر بإجراء عمليات الرقابة المستمرة والمتواصلة على أرضية الميدان في حالة عدم منح رخصة البناء لطالبتها أو منحها بشروط أو بتحفظ من رد فعل سلبي لهذا الأخير بالانحراف عن السلوك السوي واللجوء إلى البناء الفوضوي .

كما أنه قبل تسليم قرار رخصة البناء للمعني يجب على أحد أعوان المصلحة التقنية لإدارة البلدية بالمعينة الميدانية وإعداد بطاقة تقنية للمعينة الميدانية والتحقق من عملية التثبيت الصحيح للقطعة الأرضية في الميدان. أي أن أوتاد التثبيت (الحديدية أو الأسمنتية) للقطعة الأرضية جاءت متطابقة بين ما هو مسجل في المخططات المصادق عليها وما هو مجسد في الواقع بمعنى آخر لا يوجد تضارب واختلاف بين ما هو كائن وما يجب أن يكون، وفي ذلك حفاظ على قاعدة تصنيف الحي وعدم الاعتداء على الرصيف وأملاك الغير ومساحات العمل، وإمكانية إيصال مشروع البناء بشبكة قنوات صرف المياه وقنوات الصرف الصحي وقنوات الغاز الطبيعي وإمكانية الاتصال بالطرق العمومية، وعلى هذا المنحى تنص المادة 04 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها "يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة..."³¹⁹.

المطلب الثاني : القرار المتعلق برخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير ودورها لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي .

الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها

إذا كانت رخصة البناء تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، وهو ما لمسه من خلال العناية التي أولاها المشرع الجزائري وكذا كل التشريعات في العالم لهذه الرخصة ، فإن رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء، ولذا وحد المشرع بين هاتين الرخصتين من حيث الإجراءات والكثير من الأحكام .

حيث تعرض المشرع في المرسوم التنفيذي 91_176، لأحكام رخصة التجزئة بادئا بمجال تطبيقها دون تحديد مفهومها، لذا من الضروري الوقوف على تعريف لهذه الرخصة من أجل أن نتحدد لدينا الطبيعة القانونية لهذا العمل القانوني للإدارة بكيفية يسهل معها تصور قواعد وأحكام هذه الرخصة³²⁰.

³¹⁹ - كمال تكواشت، مرجع السابق ، ص 113.

³²⁰ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 42.

1/ التعريف برخصة التجزئة وخصائصها

جاء في المادة 57 من قانون 90-29، أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، واستنادا إلى هذا النص، ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية . وما نستنتجه من هذين النصين أن التجزئة (le lotissement) هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية³²¹.

وقد عرفت بأنها " عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " ³²².

وقد عرفت بأنها " التجزئة تقسيم للملكية إلى قطع بغرض البناء عليها " ³²³ وعرفت أيضا بأنها " عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات " ³²⁴.

وقد وضع الفقه الفرنسي هذه التعاريف، دون الإشارة إلى الرخصة المتعلقة بالتجزئة وإن اكتفى بتعريف للتجزئة لأنها اعتبرت منذ زمن بعيد في فرنسا أنها عملية ذات طابع خاص، أي يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة، إذ هي من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليه في القانون المدني³²⁵.

غير أنه ابتداء من القرن العاشر، اعتبرت التجزئة عملية تهيئة تهم الجماعة المحلية؛ ولذلك صدر قانون 14 مارس 1919 يوجب ضرورة الحصول على ترخيص إداري لكل عملية تجزئة .

³²¹ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 46.

³²² - محمد الصغير بعلي ، مرجع السابق ، ص 38.

³²³ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 43.

324-Jacqueline Morand – Deviller , droit de l’urbanisme ,op.cit . p 220.

³²⁵ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 47.

وبخصوص المشرع الجزائري فقد عرّف التجزئة في المادة 24 من القانون رقم 82-02 (الملغى) بأنها " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها "

ويبدو أن هذا التعريف أكثر وضوحا مما أورده المشرع في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، غير أن هذا الأخير قد جمع بين العملية والرخصة المتعلقة بها .

وعرفها الدكتور عزري الزين في مؤلفه قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها :

" رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"³²⁶.

ومن خلال هذا التعريف، فلا يعتبر ترخيصا بعملية التجزئة، إلا إذا اتخذ التصرف القانوني صورة قرار إداري حتى تخرج بذلك جميع التصرفات القانونية الأخرى، وإن كان الغرض منها القيام بعملية تقسيم للملكية عقارية، كما يجب أن يكون هذا القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة صادرا من سلطة إدارية مختصة³²⁷

فإما أن يختص بإصداره رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى الصفتين، ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة (المادتان 14،15 من المرسوم 91-176) ، أو يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات أخرى (المادة 16 من المرسوم 91-176) ، فهذه الجهة تختص حصريا دون غيرها بمنح رخصة التجزئة، ويجب أن يكون إصدار هذه الرخصة بناء على طلب صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكله، فلا يجوز إصدارها لغير هؤلاء طبقا للمادة الثامنة من المرسوم 91/176، ويشترط أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية على التقسيمات الجديدة³²⁸

التمييز بين رخصة التجزئة ورخصة التقسيم

الملاحظ أن التعريف المذكور في نص المادة 57 من القانون 90-29 يشير لبس بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم حيث ينص المشرع في المادة 59 من القانون السابق الذكر " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام..."

³²⁶ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 43.

³²⁷ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 47.

³²⁸ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 44.

والحقيقة أن الفرق بينهما هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة أما شهادة التقسيم فإن المشرع اشترط أن يكون العقار مبني .

وما يلاحظ أن المشرع في القانون 90-29 عالج شهادة التقسيم في قسم رخصة التجزئة وهو ما يزيد الأمر لبسا وغموضا في مدى فهم الفرق بينهما.

كما أن هناك من يرى بأن الفرق بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم يكمن في عدد القطع حيث أنه إذا كانت عدد القطع أكثر من ثلاثة تسلم رخصة التجزئة وإذا كانت أقل أي قطعتين فتسلم شهادة التقسيم، إلا أن العبرة في الأمر هو شغور العقار أو وجود بناء عليه فإن كان شاغرا تسلم رخصة التجزئة وإن كان مبني تسلم شهادة التقسيم، ولهذا نجد المشرع استعمل في رخصة التجزئة في المادة 57 من القانون 90-29 يقسم إلى عدة قطع وعند التطرق إلى شهادة التقسيم استعمل مصطلح قسمين أو عدة أقسام³²⁹.

2/ نطاق تطبيق رخصة التجزئة

خلافًا للنطاق المكاني والزمني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم للملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها .

ومع هذا فإن المشرع، وحماية 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، والامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا، من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها أية سلطة تقديرية، ويعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرارا معييا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون. غير أنه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

وفي هذه الحالة، فإن قرار الإدارة المختصة تتخذه بناء على سلطتها التقديرية، متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير أو للقواعد العمرانية الجاري العمل بها، عد قرارها مشروعاً³³⁰. فالمقصود بالبناء على أرض غير مجزئة، هو تشييد مشاريع بناء على أراضي غير مخصصة للبناء والتعمير، أي البناء على أراضي صنفها المخطط التوجيهي للهيئة التعمير، بصفتها أراضي زراعية، أو مناطق أثرية أو سياحية، أو مساحات عمومية ومساحات خضراء، أو مواقع مخصصة للمنشآت العمومية ومنشآت ذات المصلحة العامة، كما يمكن أن تكون وفق تخطيطات شبكات الطرق العمومية، أو مشغولة بمخطط حقوق الارتفاق³³¹ مما يعني المنع من البناء عليها.

- ما يمكن ملاحظته أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، فاختلافها عن تلك العمليات قد يظهر من خلال نطاقها الموضوعي والمكاني في آن واحد كما يلي :
- فرخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم للملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية للمالك 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) .
 - أن يشرع في أشغال التهيئة خلال سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة وعليه فموضوع الترخيص هو التقسيم لأجل إقامة البناء، والمهم هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي .

الفرع الثاني : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة بناء على طلب المالك أو موكله، الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يضمه جملة من الوثائق الثبوتية أو

³³⁰ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص ص 44 . 45 .

³³¹ - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2000.2001 ، ص 49 .

التوضيحية تتعلق بالقطعة المجزأة ومشروع التجزئة والجوانب التقنية له، لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف والتحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفض منحها.³³²

أشارت المادة 58 من القانون 90-29 بشكل عام إلى ذلك، حيث جاء فيها: "في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البنايات المزمع تشييدها".

إلا أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء التي سبق عرضها، وهو ما يظهر أهمية رخصة التجزئة وخطورة القرار الصادر بشأنها، والذي ينبغي أن يمر بإجراءات، إن بدت طويلة ومعقدة، فهي للحفاظ على مقتضيات المصلحة العامة العمرانية .

إذن فإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، ينبغي أن يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تشرع في دراسته والتحقيق فيه في المواعيد القانونية وتصدر قرارها بشأن ذلك، وهذا ما نفضله فيما يلي :

1/ طلب الحصول على رخصة التجزئة

لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة، يجب أن يتقدم أمامها المالك أو موكله بطلب مرفوق بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة، وذلك كما يلي³³³:

أ/ صفة طالب الرخصة

طلب رخصة التجزئة يقدمه مالك الأرض أو من ينوب عنه فقط³³⁴، على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء، فإنه اقتصر بشأن طالب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض، وذلك في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-176 فالمالك الذي يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية طبقا للقوانين

³³² - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 49 . 50 .

³³³ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 46 .

ومهما كان سبب هذه الملكية، يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة تجزئة ملكيته سواء كانت قطعة أو عدة قطع أرضية .

كما يمكنه ألا يباشر تقديم الطلب بنفسه، بل يوكل غيره، فيمكن للوكيل وكالة قانونية صحيحة أن يتقدم بطلب منح رخصة تجزئة³³⁵.

وإن كان التساؤل يثور، بداهة، لماذا لم يمنح المشرع المستأجر أو الهيئة العامة حق تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة، إذ يمكن للجهة التي استفادت من نزع ملكية أرض للمصلحة العامة، أن تطلب رخصة تجزئة لإقامة بنايات على هذه الأرض .

وهو ما فعله المشرع الفرنسي حيث حول كل شخص يثبت أنه شاغل دائم لقطعة الأرض أن يطلب هذه الرخصة³³⁶.

ب/ الملف المرفق بطلب الرخصة

رخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء تحتوي على ملف طويل يغلب عليه الطابع التقني حيث يحتوي هذا الملف على ما يلي³³⁷:

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال والتي تمكن من تحديد قطعة الأرض .
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية :
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها .

- منحيات المستوى وسطح التسوية، مع المواصفات التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة .

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، وصرف المياه القدرة، ولذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية .
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة .

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية³³⁸.

335 - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، 50.

336 - المرجع نفسه ، ص 50.

337 - محمد جبري ، مرجع السابق ، ص 84.

338 - المادة 09 المرسوم التنفيذي 91-176.

3-مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي :

-طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة و المحيط .

-طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية .

-تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجاورة للاستعمال الصناعي .

4-مذكرة تشتمل على البنايات التالية :

-قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها .

-نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين .

-الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها .

-دراسة مدى التأثير على المحيط، عند الاقتضاء .

5-برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك، عند الاقتضاء .

6-دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات³³⁹ .

ويبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به بعد عملية التقسيم، وهو ما جعله يتشدد في الوثائق المذكورة آنفا وجعلها إلزامية كلها، ولم يجعل بعضها إجباري وبعضها اختياري³⁴⁰ .

2 / التحقيق في الطلب

إذا استكمل المالك أو موكله ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة وفقا للوثائق المذكورة سالفًا، عليه أن يقدمه في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عليه أن يتثبت من

³³⁹ - المادة 09 المرسوم التنفيذي 91-176.

³⁴⁰ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 48.

مطابقة الملف على النحو المنصوص عليه قانونا ويكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم للمعني عند إرسال طلبه³⁴¹.

أ/ مضمون التحقيق

في خضم دراسة وإعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة حسب كل حالة فإن المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-176 في فقرتها الرابعة تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة وهذا ما يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير في نفس الوقت ويمس بالمصلحة العامة الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق حول التجزئة أمر ضروري ومهم³⁴².

حيث إن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال إنعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

كما يتناول التحقيق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجز عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية . وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير قرار رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح، وعلى هذه الأخيرة أن تصدر ردًا في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، ويعد رأيها بالموافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل (المادة 12 من المرسوم 91-176)³⁴³.

وفي كل الحالات، يجب على هذه الشخصيات والمصالح المستشارة أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء ردت بالموافقة أم غير ذلك . كما للمصلحة المكلفة بتحضير الملف، أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، ويكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة، كما يمكنها أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب.

³⁴¹ - المادة 10 المرسوم التنفيذي 91-176 .

³⁴² - محمد جبري ، مرجع السابق ، ص 90 .

³⁴³ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 49 .

ب/ الجهات المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات، بل قد ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وممثلاً للدولة، وقد يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

1/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي : طبقاً للمادة 65 من قانون 90-29، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعليه هنا أن يوافي الوالي بنسخة من الرخصة، كما قد يسلم الرخصة بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي .

إذن، فهو يختص بإصدار رخصة التجزئة باعتباره ممثلاً للبلدية، وكذا باعتباره ممثلاً للدولة ففي الحالة الأولى عليه أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف، وهناك يتم التحقيق في هذا الملف من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية .

بينما إذا كان يتصرف ممثلاً للدولة، فإن على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة، وذلك في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يتبع الملف المرسل برأيه حول الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف³⁴⁴ .

وما يمكن ملاحظته على المادتين 15، 14 من المرسوم 91-176 المتعلقين بتحديد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة ما يلي :

- لم يحدد المشرع في نص المادة 14، دور مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خاصة وإن الإجراء المتعلق بإرسال نسخة في أجل ثمانية أيام لتاريخ إيداع الملف يعتبر جوهرياً في الوقت الذي جعل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية هي المختصة بتحضير الملف .

- في حالة إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي لرخصة التجزئة باعتباره ممثلا للدولة، جعل من الإجراء المتعلق بإرسال 04 نسخ من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل الثمانية (8) الأيام المالية لتاريخ إيداع الملف، إجراء جوهريا، أيضا لكن لم نفهم سبب إلزام المشرع هذه المصلحة بإبداء رأيها بالموافقة، ألا يمكنها أن ترى رأيا مخالفا، وهو ما تجنبه المشرع في الفقرة الثالثة من المادة 15، بحيث لم يحدد رأي هذه المصلحة، وعليه نرى أنه لا معنى لإلزام المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية رأيا بالموافقة في هذه الحالة .

زيادة على هذه الملاحظات، فإن المادة 23 من المرسوم 91-176 التي جاء فيها : " تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليميا أو من الوزير المكلف بالتعمير، حسب كل حالة " تثير تساؤلا يتعلق بطبيعة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة .

إذ صياغة هذه المادة بعبارة، " في كل الحالات "، تدل على أن المشرع جعل لكل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير، الاختصاص الحصري لهما في إصدار القرار المتعلق بهذه الرخصة ، وهو ما يعني، صراحة، استبعاد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك، وهو ما يدعونا إلى القول بوجود حالة تعارض بين المادتين 14 ، 15 والمادة 23 من المرسوم 91-176 ونرى في هذه الحالة ضرورة استبعاد نص المادة 23، والتأكيد على توزيع الاختصاص بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير.³⁴⁵

2/ اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية :

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

كما تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير، بالنسبة للمشاريع المهيكل ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين³⁴⁶ .

³⁴⁵ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص ص 54 . 55.

³⁴⁶ - المادة 67 من قانون 90-29.

إذن، فإذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تحضير الطلب يكون من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية، وكذلك على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي تلقت نسخا من ملف الطلب في أجل الثمانية أيام المالية لتاريخ إيداع الملف، أن ترسل أربع نسخ مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة .

ج / ميعاد إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

يختلف ميعاد إصدار قرار رخصة التجزئة بحسب اختصاص كل جهة بذلك، فإذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية فإن القرار المتضمن رخصة التجزئة يبلغ إلى صاحب الطلب خلال الثلاثة أشهر المالية لتاريخ إيداع الطلب . أما إذا كان اختصاصه بتسليمها باعتباره ممثلا للدولة، أو كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن تسليم القرار يكون خلال أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب³⁴⁷ .

غير أن هذا الأجل لا يسري، إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، فيتوقف الأجل ويبدأ سريانه من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي .

وعلى غرار رخصة البناء، فإنه يمنع على الجهات المختصة الترخيص بتجزئة إذا كانت الأرض المجزأة ليست موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو ليست مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، كما يمكن للجهة المختصة عدم الترخيص بالتجزئة، في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

إذن فيجب على الجهة المختصة رفض الترخيص بالتجزئة في الحالة الأولى، أي أن قرارها خلاف ذلك، يعدّ قرارا معيبا بعيب مخالفة القانون، ولها حق الرفض في الحالة الثانية، أي لها السلطة التقديرية في إصدار قرار الرفض .

كما يمكن للجهة المختصة ألا تصدر قرارا بالموافقة أو بالرفض، بل ترى تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة، بشرط أن تحترم الآجال المنصوص عليها سابقا (أي الثلاثة أشهر) في إصدار قرار التأجيل على أن يمتد أثره إلى السنة الواحدة³⁴⁸.

ويطرح الإشكال نفسه، الذي عرضناه فيما يتعلق برخصة البناء، وهو عندما لا تصدر الجهة المختصة أي قرار، لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتأجيل، فإن الأنسب هو النص صراحة على أن انقضاء آجال الثلاثة أشهر، أو الأربعة أشهر حسب كل حالة، دون ردّ صريح من الإدارة، يفسّر قرارا ضمنيا بالموافقة وله ذات آثار القرار الصريح، وذلك من أجل إجبار الإدارة على احترام هذه الآجال وإجابة أصحاب الطلبات³⁴⁹.

3/ مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أن رخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يلي :

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف .

-مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه .

وقد أجاز المشرع الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل³⁵⁰.

تقييد تسليم الرخصة ببعض الشروط

تكون الإدارة والمصالح المعنية بتسليم رخصة التجزئة في بعض الأحيان ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسلم الرخصة وهذا ضمانا لحسن إنجاز التجزئة ومساهمة من طالب التجزئة في إعداد هذه التجزئة، حيث يمكن للإدارة أن تشترط ما يلي³⁵¹:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أي في النهاية خلق نشاطات داخل الأراضي المجزئة حيث تدعم هذه التجزئات وتزودها بما هو لازم من تجهيزات قصد تسهيل الحياة فيها وحتى لا تكون هذه التجزئات عبارة عن مراقد جماعية .

³⁴⁸ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-176.

³⁴⁹ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 53.

³⁵⁰ - المادة 20 المرسوم التنفيذي 91-176.

³⁵¹ - محمد جبري ، مرجع السابق ، ص 91.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة .

- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة³⁵².

وبموجب نص المادة 23 فإن إصدار القرار المتعلق بتسليم رخصة التجزئة يكون في شكل قرار من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، ويبلغ إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة الكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما توضع مجموعة أخرى من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع الأرض المجزأة، وتتساءل دائما عن الفائدة من إطلاع الجمهور بهذا النوع من القرارات، إذا لم تكن هناك إمكانية رفع طعون ضدها³⁵³.

وعلى السلطة المختصة أن تنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بكتابة الحفظ العقاري على

نفقة صاحب الطلب، خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه، ومن هذا التاريخ (تاريخ

الإعلان) يصبح القرار المتضمن رخص التجزئة منقضية إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال الأجل المحدد في القرار والذي لا يجب أن يتجاوز ثلاث سنوات³⁵⁴، إلا إذا كان هناك ترخيص من السلطة المختصة على أن يكون تنفيذ الأشغال على مراحل، فإن الآجال الممنوحة والمقررة لإنجاز ذلك تطبق على أشغال المرحلة الأولى فقط، أما إنجاز باقي أشغال المراحل الأخرى فتضاف ثلاث سنوات أخرى إضافية³⁵⁵.

هكذا يبدو أن المشرع ألمّ إلى حدّ كبير بما يجب أن يراعى في التجزئات من حيث إنجاز

الأشغال في مواعيدها، وهي آجال قصيرة، تسهل معها عملية الرقابة، غير أن الواقع العملي يثبت غير ذلك، ففي الكثير من التجزئات المرخص بها لا تحترم المقتضيات التي سبق شرحها من حيث الشروط والآجال وغيرها دون أن تتدخل الجهات المختصة لوضع حدّ لهذه التجاوزات، وهو الأمر الذي يجعل من منازعات القرارات المتعلقة برخص التجزئة قليلة جداً بالمقارنة مع رخص البناء³⁵⁶.

³⁵² - المادة 21 المرسوم التنفيذي 91-176.

³⁵³ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 54.

³⁵⁴ - المادة 23 المرسوم التنفيذي 91-176.

³⁵⁵ - المادة 24 المرسوم التنفيذي 91-176.

³⁵⁶ - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 59.

المطلب الثالث :القرار المتعلق برخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين السابقة.³⁵⁷

حيث تنص المادة 60الفقرة الأولى من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه : " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية ".

حيث اخضع المشرع كل هدم كلي أو جزئي للبناء للحصول على رخصة مسبقة للهدم من الهيئات ذات الاختصاص.

وانطلاقا من هذا النص، فإن رخصة الهدم على غرار البناء والتجزئة، يجب أن تصدر في شكل قرار إداري، ولذلك ينبغي أن نتعرف عليها وعلى خصائصها، وعلى إجراءات إصدار القرار المتعلق بها، ثم أن هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم مهما كان موقع البناء، بل أن هناك مناطق محدّدة يمنع هدم البنايات بها دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لاعتبارات واردة بالمادة 60 من القانون 90-29.³⁵⁸

الفرع الأول : التعريف برخصة الهدم ونطاق تطبيقها

تتشترك رخصة الهدم مع نظيرتيها، البناء والتجزئة، في كون كل منها تصدر بموجب قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية (بناء، تجزئة، أو هدم) ولكن تختلف عنهما من حيث النطاق والإجراءات.³⁵⁹

1/ تعريف رخصة الهدم وخصائصها : لم ترد تعاريف تشريعية، لرخصة الهدم، وإنما تكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم، وإجراءات منحها ولم نجد على مستوى الفقه سوى تعريف للدكتور عزري الزين

"هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"³⁶⁰.

كما أن المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالا قارا

³⁵⁷ - جبري محمد ، مرجع السابق ، ص99.

³⁵⁸ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، ص56.

³⁵⁹ - عزري الزين ،منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 57 .

³⁶⁰ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 57.

و الهدم إما أن يكون كلياً عندما يتم هدم البناء ككل وإما أن يكون جزئياً عندما يتم هدم جزء فقط من البناء سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه³⁶¹.

التمييز بين عملية الهدم و عملية الترميم

تختلف عملية الهدم عن الترميم كونها يترتب عنها إزالة تامة للعقار المعني وذلك كلياً أو جزئياً، أما عملية الترميم فهي تكون دائماً على المباني أو البناءات القائمة التي بها تصدعات والتي يقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها وهذا لتدعيمها وتثبيت صلابتها، في إطار الإجراءات الأمنية التي يقتضيها القانون.

وتستهدف عملية الترميم تحقيق صلابه كل من الجدران أو الأسس أو الأسقف، وذلك لتفادي أي حادث قد تترتب عليه كوارث بشرية أو مادية³⁶².

2 / خصائص رخصة الهدم

لرخصة الهدم خاصيتين هما :

أ / أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة

فلا يصح قانوناً القيام بعملية هدم، وفق الشروط المبينة في التعريف، إلاّ استناداً إلى قرار إداري، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي، رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للمادة 68 من قانون 90-29، فلا يجوز قانوناً أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي، أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات³⁶³.

ب / أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية

ومفهوم الإزالة إماّ محو أثر البناء القائم تماماً وهي إزالة كليّة، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثراً على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم³⁶⁴.

³⁶¹ محمد احمد فتح الباب ، النظام القانوني لاحكام البناء في مصر ، الطبعة الثانية ، دار النهضة العربية ، مصر ، 2000 ، ص 144 .

³⁶² - عمراوي فاطمة ، مرجع السابق ، ص 83 .

³⁶³ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 57 .

³⁶⁴ - عزري الزين ، ((إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)) مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر ، العدد الثالث ، فيفري 2008 ، ص 23 .

2/ دوافع إحداث رخصة الهدم ونطاق تطبيقها

لقد تعرض المشرع لنقاط عديدة تعد دوافع لإحداث وإيجاد هذه الرخصة ومن ضمن هذه

الدوافع مايلي :

- حماية البنايات الواقعة في اماكن مصنفة او في طريق التصنيف في قائمة الاملاك التاريخية او المعمارية او السياحية او الثقافية او الطبيعية .

- حماية البنايات المجاورة اذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه البناية المجاورة .³⁶⁵

وتطبيقا لنص المادة 60 من القانون رقم 90-29، نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-

176 على أنه : " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق 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 " .³⁶⁶

وهكذا يكون المشرع قد حدد من نطاق تطبيق رخصة الهدم، أي لم يجعلها لازمة في كل عملية

هدم بل قصرها على المناطق المذكورة سابقا، كما هو الأمر كذلك بالنسبة للمشرع الفرنسي، الذي

لم يفرضها على كل عمليات الهدم على مستوى التراب الفرنسي بل قصرها على البلديات التي لها

أهمية معينة كالتالي بها عدد سكان يساوي أو يفوق 10.000 ساكن، أو تلك الواقعة على محور 50

كلم من مدينة باريس أو في المناطق المحمية (المحميات ، الأماكن التاريخية، المساحات

الهامة)³⁶⁷.

الاصل ان المالك له الحرية في هدم عقاره كليا اوجزئيا متى شاء دون الحاجة لترخيص³⁶⁸،

بينما الإستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة هدم قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقع

ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، وذلك لأن من شأن تهديم البنايات

بها أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة إحترامها في إطار تنفيذ أية سياسة عمرانية،

وكذلك الأمر إذا كانت البناية آيلة للهدم، تعتبر سندا لبنايات مجاورة، تفرض الحصول على رخصة

³⁶⁵ - محمد جيري ، مرجع السابق ، ص ص 99 . 100 .

³⁶⁶ - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، ص 24.

367-Jacqueline Morand-Deville. Droit de l'urbanisme, 4è édition, p 152.

³⁶⁸ - خوادجية سميجة حنان ، مرجع السابق ، ص 116.

الهدم في هذه الحالة، حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات، وتجسيدها للكثير من المبادئ القانونية³⁶⁹.

وفي هذا الصدد أيضا، يأتي فرض الحصول على رخصة الهدم في التشريع الفرنسي، لهدف آخر، زيادة على حماية المناطق المذكورة أعلاه، وهو حماية المصلحة الاجتماعية طبقا للمادة 1-430 L من قانون التعمير، حيث فرضها فقط في بلديات مدينة باريس التي تقع على محور 50 كلم منها، أو تلك التي يساوي أو يزيد عدد سكانها 10.000 ساكن نظرا لتزايد عدد السكان فتكون الحاجة للبناء ملححة أكثر ومن ثم التضييق على عمليات الهدم بهذه المناطق دون سواها³⁷⁰.

الفرع الثاني : إجراءات منح رخصة الهدم

إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم هي تقريبا نفس الإجراءات المتعلقة بإصدار باقي الشهادات والرخص العمرانية الأخرى فهي تتم على مستوى المجلس الشعبي البلدي التابع له العقار، ورئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الاختصاص في منح رخصة الهدم دون الوالي أو الوزير .

1/ ملف رخصة الهدم

تنص المادة 61 من قانون 90-29 على أنه : "يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني " .

أ/صفة طالب الرخصة

تنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176 على انه : " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة " فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلبا للترخيص له بهدمها، وعليه أن يثبت ملكيته إما بعقد ملكية أو شهادة الحياة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في ديسمبر 1990 ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني .

أما الهيئة العمومية المخصصة فعليها تقديم نسخة عن العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية .

³⁶⁹ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص58.

³⁷⁰ - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، ص24.

وصفة الطالب في التشريع الفرنسي ممنوحة أيضا للمالك أو موكله، أو لكل شخص يثبت شغله للبناء الآيلة للهدم وأنه بإمكانه القيام بعملية الهدم³⁷¹.

فالفرق بين التشريعين، هو أن التشريع الفرنسي عَمَمَ صفة طالب الرخصة، بعد المالك والوكيل، إلى كل شخص شاغل قانونا للبناء وله ترخيص من المالك بالقيام بعملية الهدم، أما المشرع الجزائري، فجعلها للمالك والوكيل، وأضاف بعد ذلك الهيئة العمومية المخصصة لها البناء بموجب عقد إداري، وهذا يعني أن المستأجر لديه المأذون له مثلا يمكنه في التشريع الفرنسي تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم، بينما في التشريع الجزائري لا يمكنه إلا إذا كان وكيلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناء³⁷².

ب / التحقيق في الملف

يشمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم على ما يلي :

- تصميم للموقع يعد على سَلَم 2000/1 أو 5000/1
- تصميم للكتلة يعد على سَلَم 500/1 من البناء الآيلة للهدم، أو المعدّة للحفظ في حالة الهدم الجزئي .
- عرض لأسباب العملية المبرمجة .
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل .
- حجم أشغال الهدم ونوعها .
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره .
- خبرة تقنية، عند الاقتضاء، لتحديد شروط الهدم المتوقع.
- وعند الاقتضاء تقدم الوثائق التالية :
- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
- توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 .
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناء المعنية³⁷³.

³⁷¹ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 59 . 60.

³⁷² - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 60.

³⁷³ - المادة 62 المرسوم التنفيذي 91-176.

وعلى طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقا بهذا الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، والذي يسلمه وصلا يثبت تاريخ الإيداع³⁷⁴.

ثم يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي .

وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداعه، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها³⁷⁵.

وطبقا للمادة 67 من المرسوم 91-176، 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 الرفض³⁷⁶ أو متجانسا مع توجيهات خاصة، ومهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه (خلال شهر واحد) .

وقد حدّد المشرع أجل الثلاثة أشهر للتحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ إيداعه³⁷⁷.

2/ إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

جعل المشرع الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون 90-29³⁷⁸، وهذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، فكل قرار يتضمن رخصة هدم صادر من جهة إدارية أخرى، غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، يعرض هذا القرار لعيب عدم الاختصاص، وهذا خلافا لما هو موجود في فرنسا، حيث يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم إذا كانت البلدية الواقع بها البناء الآيل للهدم يغطيها مخطط شغل الأراضي (P.O.S) أو المخطط المحلي لل عمران (P.L.U) طبقا للمادة (1-15-430.R)، أما في باقي البلديات فإن الاختصاص يعود إلى الوالي في إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم باسم الدولة بعد موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي³⁷⁹.

³⁷⁴ - المادة 63 المرسوم التنفيذي 91-176.

³⁷⁵ -المادة 64 المرسوم التنفيذي 91-176.

³⁷⁶ - المادة 62 من قانون 90-29.

³⁷⁷ -المادة 56 المرسوم التنفيذي 91-176.

³⁷⁸ - المادة 68 من المرسوم التنفيذي 91-176 .

³⁷⁹ - عزري الزين ،منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص61.

وبعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية، وهي ثلاثة أشهر، على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قراره بشأنها إما بالموافقة أو بالرفض أو بالتحفظ، فإذا كان قراره بالموافقة فعليه أن يبلغه إلى صاحب الطلب بحسب صفته مالكا أو موكلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية، أما إذا كان قراره بالرفض أو موافقة مرفقة ببعض التحفظات فيجب في هذه الحالة أن يكون القرار معللا (طبقا للفقرة الثانية من المادة 62 من قانون 90-29 والفقرة الثانية من المادة 69 من المرسوم التنفيذي 91-176).

وهذا يعني أن قرار الرفض، أو قرار الموافقة بتحفظ إذا لم يكن معللا، فإن هذا القرار يكون مشوبا بعيب القصور في التسبيب، يفتح المجال أمام المعني للطعن فيه، بل حتى في حالة تعليله وعدم اقتناعه بهذا التعليل يمكنه رفع طعن ضد هذا القرار (المادة 63 من القانون 90-29)، أما في حالة عدم صدور أي قرار بشأن الطلب رغم فوات الآجال القانونية للرد، يثار المشكل ذاته دائما، بشأن تفسير موقف الإدارة السلي³⁸⁰.

غير أن المشرع في مجال رخصة الهدم فسخ أمام المعني طريقا لإجبار الإدارة على الرد على طلبه، وذلك في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176، حيث يمكنه أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء آجال التحضير يطلب فيها الرد على طلبه، وإذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء أجل ثلاثين يوما الموالية لتقديم العريضة فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وهو إجراء على ما يبدو، يهدف من خلاله المشرع إلى إرغام الإدارة على الرد، ولكن هناك من يرى أن اللجوء إلى القضاء لا يفي بهذا الغرض، طالما أن المشرع لم يحدد نوع القضاء (استعجالي أم لا) لأن سلوك الدعوى القضائية بإجراءاتها الطويلة سيفقد رخصة الهدم طابعها السريع، سيما وأن المشرع لم يعط للإدارة المختصة حق تأجيل البت في طلب ملف رخصة الهدم على النحو الذي فعله في رخصة البناء أو التجزئة³⁸¹.

ولذلك هناك من يرى أنه من الأفضل استبدال هذا الإجراء، والغاية منه، بفكرة الترخيص

الضميني أي أن فوات الآجال القانونية للرد دون أن يصدر من الإدارة أي قرار يعتبر قرارا ضمينيا

بالموافقة على رخصة الهدم، وهو ما فعله المشرع الفرنسي حيث اعتبر في المادة (L. 430-a dernier

380 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 62.

381 - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، ص 27.

(Alinéa) أن مرور الأربعة أشهر دون رد من الإدارة منذ تاريخ إيداع الملف يعتبر قرارا ضمينا بالموافقة³⁸².

وإذا كان قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بشأن طلب رخصة الهدم، يجب أن يكون معللاً في حالة الرفض أو الموافقة بتحفظ، فإن المشرع قد منح إصدار قرار الرفض متى كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانحياز البناية، أي أن منح الرخصة إجباري في هذه الحالة، وهذا نظراً لخطورة البناية على الأرواح والممتلكات، بل وبالعكس، لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يوصي بهدم الجدران أو المباني والبنائات الآيلة للانهيار أو عند الاقتضاء، الأمر بترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف³⁸³.

وإذا بلغ صاحب طلب رخصة الهدم بقرار الموافقة، فلا يمكنه مباشرة أشغال الهدم إلاّ بعد عشرين يوماً من تاريخ الحصول على الهدم وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة.³⁸⁴

3/ شروط الإدارة عند تسليم رخصة الهدم

حفاظاً على أوضاع معينة قد تضع الإدارة شروطاً لتسليم رخصة الهدم عبر عنها بـ (تحفظات) في نص المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19-176 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 من رخصة الهدم تعليق لافتة في ورشة الهدم تتضمن ما يلي :

- مراجع رخصة الهدم .
 - طبيعة البناية موضوع الهدم³⁸⁵.
 - تاريخ فتح الورشة .
 - تاريخ احتمال نهاية الأشغال .
 - مكتب الدراسات أو المهندس المعماري أو المقاول المكلف بالهدم³⁸⁶.
- وهذه التحفظات أو الشروط هي في الحقيقة في خدمة الطرفين الإدارة والمتضررين من الهدم³⁸⁷.

382 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 62.

383 - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، ص ص 27 28.

384 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 63.

385 - عمراوي فاطمة ، مرجع السابق ، ص 84.

386 - نفس المرجع ، ص 84.

387 - محمد جبري ، مرجع السابق ، ص 101.

الفرع الثالث : انقضاء رخصة الهدم

لقد حدد المشرع الحالات التي تنقضي فيها رخصة الهدم وهي على التوالي :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل (5) سنوات .
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث (3) المالية .
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة³⁸⁸.

المبحث الثاني : الشهادات العمرانية

وهي النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير والمعبر عنها بالشهادات، وهي على التوالي، شهادة المطابقة وشهادة التقسيم وشهادة التقسيم دورها الأساسي تبين وإظهار معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبقة على الأراضي القابلة للبناء.³⁸⁹

المطلب الأول : شهادة المطابقة

تخول رخصة البناء الترخيص بتشييد البنايات لكن هذا لا يعني أنها تثبت انجازها ومطابقتها للمعايير التقنية.³⁹⁰

حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء³⁹¹ فهي ملازمة لرخصة البناء، حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 ، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وكذا المادة 75 من القانون 90-29 التي تنص (يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي) حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة³⁹².

³⁸⁸ - المادة 74 المرسوم التنفيذي 91-176.

³⁸⁹ - jacqueline morand – Deviller , droit de l'urbanisme ,7edition ,daloz,France ,2006,p 116.

³⁹⁰ - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هوم ، الجزائر ، 2009 ، ص 94.

³⁹¹ - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السابعة ، دار هوم ، الجزائر ، 2009 ، ص 103.

³⁹² - المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاييرها وكذا اجراءات المراقبة جريدة رسمية رقم 06.

أو يمكن القول عنها بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعماً بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة³⁹³.

الفرع الأول : طبيعة شهادة المطابقة

يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة³⁹⁴، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية .

الواقع أن السبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه إنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقاً أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادة وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه .

حتى أن إقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقاً للأصول الفنية والمبادئ القانونية والاشتراطات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخراج الترخيص الأمر الذي لا يمكن معه الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال³⁹⁵.

الفرع الثاني : كيفية إجراء المطابقة

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة، نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال، وحالة ثانية يمتنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال.

393 - عبد الرحمن عزراوي، مرجع السابق، ص 633.

394 - المادة 10 القانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها جريدة رسمية عدد 44

395 - حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996، ص 14

1/ حالة التصريح بانتهاء الأشغال

في هذه الحالة وبعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم الموالية لتاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يشهد من خلاله على الانتهاء من الأشغال يودع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين يستلم مقابلها وصلاً .
بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية ³⁹⁶ .

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى. ³⁹⁷
حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، وذلك في أجل ثلاثة (03) أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة، وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من أجل إعطاء فرصة للمستفيد من أجل تحضير نفسه والحضور لموقع البناء .
بعد عملية مراقبة المطابقة، يعد محضر الجرد ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويسند رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعنيون على هذا المحضر ³⁹⁸ .

2/ حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال تجري عملية مطابقة الأشغال وجوباً من طرف إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .
فعند تسليم رخصة البناء لطالبتها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البنايات .

³⁹⁶ - المادة 57 الأمر 176/91 .

³⁹⁷ - أهم المصالح المعنية بتشكيل اللجنة مصلحة الحماية المدنية ومصلحة البيئة .

³⁹⁸ - المادة 58 الأمر 176/91 .

وفي حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغياها الاستناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء بنفس الكيفيات في حالة التصريح بانتهاء الأشغال.³⁹⁹

فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية وهذا راجع إلى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر وقاسي وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويولي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير.

ولكن يمكننا إدراك أسباب هذا الالتزام بسهولة أكثر عندما يتعلق الأمر بتشديد وتشغيل واستغلال مبنى أو محل لممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية والتجارية (الترفيهية مثلا) المزعجة والمقلقة للراحة أو المضرة بالصحة وهي ما تعرف بالمنشآت المصنفة فمثل هذه البنايات والمحلات يشترط تشييدها وإنجازها ترخيص خاص، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بانتهاء أشغال البناء من باب التحصيل الحاصل، إذ من صلاحياتها ومن واجباتها الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل الثبوت من المطابقة ابتداء وبالمآل⁴⁰⁰.

الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة

على أثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء، يحضر أعضاء لجنة المراقبة المعينة لهذا الغرض محضرا بجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، بإبراز مدى مطابقتها لقانون التهيئة والتعمير ممهورا بتوقيعاتهم لتتم دراسة مضمونه على مستوى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، لتبدي رأيها فيه حول مدى المطابقة من عدمها، لتعيد إرساله بدورها مرفقا باقتراحاتها في الموضوع إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة لتصدر هذه الأخيرة قرارها النهائي بتسليم الطالب صاحب رخصة البناء شهادة المطابقة، هذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات وأحكام رخصة البناء التي تم إنجاز أعمال البناء محل البحث على أساسها.

399 - المادة 57 الأمر 176/91.

400 - عبد الرحمان عزاوي، مرجع السابق، ص 637 . 638.

أما إذا حدث العكس، وأبرز محضر الجرد المعتمد معيارا ماديا وتقنيا للمعلومات التي سيبني عليها قرار منح شهادة المطابقة، فيؤجل أمر تسليمها وعلى السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه أو مظاهر وحالات عدم المطابقة.⁴⁰¹

مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.⁴⁰² على أن تحدد له أجلا للقيام بإجراءات المطابقة وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 59 من الأمر 91-176.

على أن يحدد للمعني أجلا لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك أو رفضها عند الاقتضاء، وتشرع بالملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29.

إذ تمنح الإدارة أجل 03 أشهر كحد أقصى لطالب شهادة المطابقة غير المستوفي لشروط منحها بأن يصحح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع أحكام كل من القانون ورخصة البناء، ليتمكن الحصول عليها لاحقا، إظهارا لحسن النية، وهذا قبل إقدامها على اتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الردعية التي قد تنتهي بهدم البناء المخالف للتصاميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء الممنوحة.

وإلى هذا الأجل يضاف أجلا ن آخران :

الأول: 3 أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحاً بانتهاء الأشغال يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة ومنح الشهادة وعند إنقضاء هذا الأجل تدخل الإدارة مرحلة النزاع مع الطالب .

الثاني : وفي حالة سكوت الجهة الإدارية المتظلم لديها سكوتا متجاهلا أو ملبسا يستغرق مدة شهر الموالي للثلاثة أشهر الأول دون رد أو فصل لقرار تنفيذي في التظلم المذكور فإن شهادة المطابقة تعد مكتسبة بقوة القانون بموجب قرار ضمني بالموافقة.⁴⁰³

⁴⁰¹ - نفس المرجع، ص 639.

⁴⁰² - المادة 59 الأمر 91-176.

⁴⁰³ - نذير زويبي، بلقاسم ذيب، فاضل بن الشيخ الحسين، " البيئة بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية "مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة الجزائر، عين مليلة، دار الهدى، جوان 2000، العدد 13، ص 41.

وفي ذلك نوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل والتصرف بإصدار قرار الزمها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محددة، وإلا اعتبرت متعسفة في استعمال سلطتها مما يفضي على موقفها هذا عدم المشروعية، وكجزء لهذا الموقف السلبي من جانبها في حق المتعاملين معها طالبي خدماتها، عاملها المشرع بعكس هذه النية السيئة المحتملة ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قراراً منتجاً لآثاره القانونية كالقرار الصريح أي قراراً ضمناً بالموافقة⁴⁰⁴.

غير أن هذا النوع من القرارات يطرح إشكالا آخر ليس في العلاقة بين طالب شهادة المطابقة والسلطة الإدارية وقانون البناء مباشرة، بل وبينها والغير الأجنبي عن البناء كالجار الذي قد يضر من منح شهادة مطابقة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه، أو طالب شهادة مطابقة في حالة مشابهة، وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تنعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي يمسّه تغيير جذري من حقوق الجوار والارتفاع والطبيعة والمعالم التاريخية والأماكن الأثرية والبيئة، فالبيئة في آخر المطاف هي الخاسرة في هذا الزخم من الإجراءات الإدارية التي تضيع المسؤولية وتنشبت فيما بين ممثلي الدولة والهيئات الحكومية المختصة بمراقبة مطابقة الإنجاز الجديد للقواعد التي حددها القانون.⁴⁰⁵

حالات عدم تسليم شهادة المطابقة

لا تسلم شهادة المطابقة في الحالات التالية :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها .
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها .
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

⁴⁰⁴ - نفس المرجع، ص 41.

⁴⁰⁵ - عبد الرحمن عزواوي، مرجع السابق، ص 644.

الفرع الرابع: منازعات شهادة المطابقة

تثير شهادة المطابقة منازعات منها ما يختص بها القاضي المادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري.

1/ منازعات القضاء العادي

في حالة إنجاز أشغال بناء انتهكت بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية سارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008 مكرر 5 وكذا المادة 77 من القانون 90-29 التي تنص « يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يعرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن أيضا الحكم بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة ».⁴⁰⁶

حيث يمكن لقاضي الاستعجال الحكم بالغرامات التهديدية .

كما تقرر الجهة القضائية (محكمة الجناح) التي تم اللجوء إليها للبث في الدعوى العمومية، أما القيام لمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.⁴⁰⁷

أما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.⁴⁰⁸

وهذا المقتضى يشكل خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات، إذ يجعل حكم محكمة الجناح قابلاً للتنفيذ ولو أنه ابتدائياً، فهو ينفذ حتى في حالة استئنائه وهذا في الشق المتعلق منه بمطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناء، ذلك أن المحكمة الجزائية عندما تقضي بالهدم الكلي أو الجزئي، فإنها

⁴⁰⁶ - مسعودي حسين " صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون 04/05 الصادر بتاريخ 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 الصادر بتاريخ

1990/12/01 المتضمن التهيئة والتعمير " مجلة مجلس الدولة ، مجلس الدولة ، الجزائر ، منشورات الساحل 2008 ، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمارة ، ص 12 .

⁴⁰⁷ - المادة 305 القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بتاريخ 17 ربيع الثاني عام

1429 الموافق لـ 23 أبريل سنة 2008 جريدة رسمية عدد 21 .

⁴⁰⁸ - المادة 76 مكرر القانون 2004-05 .

تحدد للمخالف أجلا للقيام بذلك، فان امتنع بعد انقضاء الأجل الممنوح له، فان القانون سمح لرئيس البلدية أو الوالي بتنفيذ ذلك الحكم تلقائيا، وفي هذا خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين، وعلى قاعدة ابتدائية الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية من الدرجة الأولى، فالحكم أعلاه ينفذ حتى ولو رفع استئناف ضده .

وهذا الخروج عن القواعد العامة ليس له ما يبرره، خاصة وانه لإثبات مدى مطابقة البناء للرخصة المسلمة، قد يكون من اللزوم اللجوء إلى خبرة فنية، وهذا ما يفسر اختيار الحكومة لزمّن تمرير هذا القانون على البرلمان، وهذا في موسم العطلة الصيفية أين كون اغلب النواب غائبون .

مع الإشارة بان القاضي في المواد الجزائية ليس لديه التأهيل الكافي في مسائل البناء والتعمير التي تحتاج إلى تخصص في المادة ⁴⁰⁹، التي تثور بشأنها منازعات كثيرة يصعب على القضاة استيعابها لعدم تدريس هذه المادة وعدم تحكمهم في توزيع الاختصاص والالتزامات التي تنشأ بعد المصادقة على أدوات التعمير في بلدية ما ⁴¹⁰.

كما أن القانون أعطى صلاحية للبلدية في هدم الأشغال المرتبطة بأمر توقيف الأشغال الصادر عن الأعوان المختصين دون اللجوء إلى إصدار قرار بالهدم من القضاء في حالة توفر الشروط التالية :

- 1 - معاينة الأعوان المؤهلين لارتكاب صاحب البناء لمخالفة للقوانين المتعلقة بالبناء والتعمير.
- 2 - معاينة تلك المخالفات بواسطة محضر يحرره هؤلاء الأعوان المؤهلون.
- 3 - صدور أمر بتوقيف الأشغال عن هؤلاء الأعوان وتبليغه لصاحب البناء.
- 4 - مواصلة صاحب المشروع أو البناء للأشغال متتهكا بذلك أمر توقيف الأشغال المذكور أعلاه ⁴¹¹.

2/ منازعات القضاء الإداري

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية أيا كان المختص بإصدارها سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي عندما يكون مختصا بإصدارها طبقا للقانون 08 - 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

409 - لحسين بن شيخ آث ملويا ، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري ، الطبعة الثانية ، دار هومه ، الجزائر ، 2008 ، ص 281.

410 - زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومه ، الجزائر ، 2004 ، ص 21.

411 - لحسين بن شيخ آث ملويا ، المنتقى في قضاء مجلس الدولة ، الجزء الثاني ، الطبعة الثالثة ، دار هومه ، الجزائر ، 2008 ، ص 278.

والإدارية وترفع الدعوى حسب القواعد العامة وفي الآجال المحددة مع إتباع الشكليات المنصوص عليها قانونا.

وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني بتحديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها وإذا رفضت هذه الجهة طلبه دون تسبب هنا يكون له إمكانية لرفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم الشهادة وتكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض بمعنى رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعيته وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأثير في استغلال المبنى كون القانون افترض حسن نية الإدارة في مجال العمران .⁴¹² كون شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة .⁴¹³ وتثبت أن الأشغال تمت وفقا للمواصفات وأن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير.⁴¹⁴

المطلب الثاني : شهادة التقسيم

رغم تداخل شهادة التقسيم مع رخصة التجزئة إلا أنهما يختلفان في العديد من الجوانب التي سنبينها فيما يلي :

الفرع الأول : التعريف

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء.⁴¹⁵ تسلم للمالك عقار مبني وبطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام .⁴¹⁶ وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 90-29 ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام .⁴¹⁷ كما يمكن تعريفها كما يلي : "هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية"⁴¹⁸ فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة .⁴¹⁹

⁴¹² - عبد الرحمان عزراوي، مرجع السابق، ص 644.

⁴¹³ - حماني ساجية: الرقابة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2007-2008، ص 68.

⁴¹⁴ - خوادحية سميجة حنان : قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2007-2008، ص 117.

⁴¹⁵ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 68.

⁴¹⁶ - المادة 59 القانون 90-29.

⁴¹⁷ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 68.

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.⁴²⁰

من هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميره بناء على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة البناء...) وإنما يكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير. وهذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكية للعقارات الناتجة عن التقسيم لمواصفاتها ومشتملاتها وحدودها الجديدة وبالتالي الحق في الانتفاع بها بكل الطرق القانونية، ومنها البناء وحق التصرف في كل جزء بمعزل عن الآخر.⁴²¹

كما أنها ليست شهادة للتعمير فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير.⁴²²

الفرع الثاني: محتويات الملف

للحصول على شهادة التقسيم ينبغي أن يتقدم مالك العقار أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه، ويجب على المعني أن يدعم طلبه للحصول على شهادة التقسيم بما يلي:⁴²³

1/ نسخة من عقد ملكية العقار أو التوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 .

2/ تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .

3/ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية :

⁴¹⁸ - زهيرة ديب، أزمة البناء اللاشرعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000 .

2001، ص23.

⁴¹⁹ - جبري محمد، مرجع السابق، ص106.

⁴²⁰ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص68.

⁴²¹ - زهيرة ديب، مرجع السابق، ص24.

⁴²² - المادة 59 القانون 90-29.

⁴²³ - المادة 27 المرسوم التنفيذي 91-176 .

* حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

* مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية الأرضية والمساحة المبنية من الأرض.

* بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك.

* تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم .⁴²⁴

يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لحل وجود القطعة الأرضية مع الوثائق المرفقة به، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد التحقق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.⁴²⁵

الفرع الثالث: تسليم شهادة التقسيم

إن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلاً للبلدية أو باعتباره ممثلاً للدولة، وذلك بعد إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك لإبداء الرأي بالموافقة هذا في حالة إصدار شهادة التقسيم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة.

أما إذا تصرف بإعتباره ممثلاً للبلدية فإنه في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بإسم البلدية بتحضير الملف، هذا مع ضرورة إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.⁴²⁶

ومهما تكن الجهة المختصة، عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.⁴²⁷

كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.⁴²⁸

⁴²⁴ - المادة 28 المرسوم التنفيذي 91-176.

⁴²⁵ - المادة 29 المرسوم التنفيذي 91-176.

⁴²⁶ - جبري محمد، مرجع السابق، ص 106-107.

⁴²⁷ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 69.

⁴²⁸ - المادة 32 المرسوم التنفيذي 91-176.

فإذا تم مشروع التقسيم كان بها وإلا فيعاد تكوين الملف من جديد وبنفس الطريقة التي تمت بها في الأول⁴²⁹.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منحها هذه الشهادة، وكذا إشكالية صمت الإدارة ومدى تفسير هذا الموقف السلبي لها⁴³⁰.

المطلب الثالث : شهادة التعمير

تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص و الشهادات من حيث انها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار.

الفرع الأول: أصل نشأة الشهادة

يعود أصل الشهادة إلى القانون الفرنسي، أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالعمران تدخل ضمن حيز الممارسات الإدارية.

ولكن مع الخراب الذي خلفته الحرب العالمية الثانية على أوروبا عامة وعلى فرنسا خاصة ظهرت الحاجة إلى إعادة بناء فرنسا من جديد ومع ظهور أزمة عقارية في فرنسا أدت بالمعنيين إلى طلب معلومات إدارية كاملة ووافية حول العقارات. وما كان سائدا، هو أن كل إدارة محلية لها إجراءاتها الخاصة بها تمنح بمقتضاها المعلومات المطلوبة وفي سنة 1950 حدد منشور وزاري جاء بتعليمات دقيقة لمختلف المصالح غير المركزة للدولة حول المعلومات الواجب تصنيفها في هذه الوثيقة كما جاء المنشور الصادر سنة 1968 بتوحيد جميع الممارسات المحلية وتبين طريقة إعداد هذه الشهادة ومحتواها، لكن دون أن ترقى هذه الشهادة إلى مرتبة القرار الإداري كونها لا تتمتع بالطابع الشكلي، فلا يجوز في كل الحالات الطعن فيها لتجاوز السلطة أو لدعوى المسؤولية الإدارية إلا في مجال ضيق حسب الدعوى المكرسة في الاجتهاد القضائي «دخول المعلومات الخاطئة».

وبموجب القانون الصادر سنة 1971 أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعل منها قرار إداري منشأ للحقوق ومستوفى للشروط القانونية الشكلية والموضوعية.⁴³¹

⁴²⁹ - جيري محمد، مرجع السابق، ص107.

⁴³⁰ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص69.

. مقال منشور في موقع الانترنت التالي

⁴³¹ - www.com-urbanisme.org

وفي القانون الجزائري فإن هذه الشهادة لم تنظم إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري⁴³²، وكذا قانون التهيئة والتعمير.⁴³³

وكرس إجراءاتها ومحتواها المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03 المؤرخ في 7 يناير سنة 2006.

الفرع الثاني : التعريف بشهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك،⁴³⁴ وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها،⁴³⁵ فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية.⁴³⁶

« يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية... »⁴³⁷ لذلك المشرع لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها.⁴³⁸

الفرع الثالث: مضمون الطلب

يوضح طلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني وينبغي أن يشتمل على البيانات التالية:

- موضوع الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت .
- تصميم حول الوضعية.

⁴³² - القانون 25/90.

⁴³³ - القانون 29/90.

⁴³⁴ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 64.

⁴³⁵ - زهيرة ديب، مرجع السابق، ص 21.

⁴³⁶ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 70.

⁴³⁷ - المادة 51 القانون 90-29.

⁴³⁸ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 64.

- تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم.

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع.⁴³⁹

الملاحظة أن البيانات المطلوبة عند وضع الطلب جاءت على سبيل الأهمية بحيث لا مانع من وجود بيانات إضافية في الطلب.⁴⁴⁰

الفرع الرابع: تسليم شهادة التعمير

يختص بتسليم شهادة التعمير بالدرجة الأولى رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما قد يكون من اختصاص الوالي أو الوزير المنتدب حسب حالات أخرى.

1/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

قد يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنحها إما بصفته ممثلا للبلدية أو كممثل للدولة
أ/ اختصاصه بصفته ممثلا للبلدية : 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 بإسم هذه الأخيرة وعند الانتهاء من التحقيق، يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن شهادة التعمير.

ب/ اختصاصه بصفته ممثلا للدولة : وهذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال 4 نسخ إلى مديرية البناء والتعمير أما النسخة المتبقية فتحتفظ بها البلدية.

حيث تقوم مديرية البناء والتعمير بدراسة الملف المرسل إليها من البلدية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير وتبيان أين تقع هذه القطعة الأرضية ومعرفة كل ما يمكن أن يكون خاص بها وهذا بمعرفة نوعية هذه الأرض، وفيما هي مخصصة وأيضا معرفة مختلف الارتفاقات والشبكات الموجودة. ومن وراء كل هذه الدراسة تقوم مصلحة التعمير بإرسال وثيقة تبين فيها كل ما هو مخصص لهذه القطعة الأرضية إما لسكن جماعي أو فردي .

يرسل الرد إلى البلدية مع احتفاظ مصلحة التعمير بنسخة من الملف.

439 - المادة 03 الأمر 91-176.

440 - محمد جبري، مرجع السابق، ص 104.

2/ اختصاص الوالي أو الوزير المنتدب

يتم تحضير الملف حسب ما سبق ذكره فترسل مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه وإلى الوالي أو الوزير المنتدب إذا كان هو المختص .
ويكون أمام الوالي أو الوزير المنتدب أجل شهرين لإصدار قراره .⁴⁴¹
كما حددت صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ.⁴⁴²
عند انقضاء هذه المدة يجب تجديد طلب شهادة التعمير مرة أخرى، أي تكون هناك دراسة جديدة إذا تغيرت المواصفات خاصة إذا تم اعتماد مخطط لشغل الأراضي .
وتعتبر المعلومات الواردة بها المتعلقة بأنظمة تهيئة التعمير هي المطبقة خلال مدة صلاحية الشهادة وغير قابلة للبحث والمراجعة من جديد إذا صدرت رخصة بناء خلال هذه المدة .⁴⁴³

الفرع الخامس: مضمون شهادة التعمير

يجب على شهادة التعمير أن تبين ما يأتي:

- 1/ أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
- 2/ الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الخاصة الأخرى.
- 3/ إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
- 4/ الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية ولا سيما:
* ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض .
* حركات التربة (انزلاق، 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 الطاقة.⁴⁴⁴

441 - المادة 4 مرسوم تنفيذي 2006 - 03.

442 - المادة 5 مرسوم تنفيذي 91 - 176.

443 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 65.

444 - المادة 4 مرسوم تنفيذي 2006 - 03.

الفرع السادس: منازعات شهادة التعمير

يرى الدكتور عزري الزين أنه ما دامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرارا إداريا تنفيذيا، فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة عن هذه الإدارة لسبب واحد وهو أن القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه للطعن وما دامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة، بل يقترح أن يكون هناك التماس مراجعة من الإدارة المختصة بمنح هذه الشهادة، أو يمكن القول بأنها وثيقة من طبيعة خاصة، فمن جهة هي وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والارتفاعات المرتبطة بها، ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء فيمكن إثارة الطعن في هذه الوثيقة درءا للطعون التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء.⁴⁴⁵ فرقابة القاضي الإداري تنصرف إلى مراقبة مدى احترام القرارات العمرانية ومن بينها شهادة التعمير للمبادئ القانونية الأعلى مرتبة وكذلك الوثائق العمرانية التي على أساسها اتخذ هذا القرار.⁴⁴⁶

ومهما يكن فإن المشرع مكن طالب شهادة التعمير غير المقتنع برد الجهة المختصة أو في حالة سكوتها عن طلبه أن يرفع طعنا سلميا، وأن يقوم برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.⁴⁴⁷ فإذا اختار الطريق القضائي فإنه يمكنه أن ينازع موقف الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض.

1/ دعوى الإلغاء : للمعني الذي يريد المعارضة على موقف الإدارة أن يرفع دعوى الإلغاء ضد قرار الإدارة سواء عن طريق دعوى أصلية أو عن طريق دعوى استثنائية .

أ/ عن طريق دعوى أصلية

بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض أمام القضاء الإداري الغرفة الإدارية وفي حالة إلغاء القرار فيمكن المعني بتحديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية قصد الحصول على شهادة التعمير.

ب/ عن طريق استثنائي

قد يثير المعني قرار منح شهادة التعمير بمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء .

⁴⁴⁵ - عزري الزين ،مرجع السابق ،ص65.

⁴⁴⁶ - francois -charles bernard,op.cit .p61.

⁴⁴⁷ - المادة 06 مرسوم تنفيذي 91- 176.

2/ دعوى التعويض

تهدف هذه الدعوى إلى إقامة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المرفقي وهذه المسؤولية تنشأ

إما نتيجة :

- التأخر في منح الشهادة .
 - رفض منحها أو منحها بموجب قرار غير مشروع وتم إلغاؤه بموجب قرار قضائي حيث ترفع هذه الدعوى أمام الغرفة الإدارية مع إثبات الخطأ والضرر الذي على مستوى المسؤولية المعمارية للإدارة العامة يتخذ صور أخرى هي شروط لا بد منه للتعويض عنه . فإن القضاء الإداري في إطار المسؤولية في مجال العمران يشترط في ركن الضرر شروطاً تختلف هي الأخرى حسب أساس المسؤولية، فهو يشترط في الضرر أن يكون حقيقياً وثابتاً ومؤكداً ومادياً ومباشراً.⁴⁴⁸ فعدم المشروعية يكون بصورة ملموسة خطأ مرفقياً تقوم على أساسه مسؤولية الإدارة.⁴⁴⁹
- يبقى الأهم وهو تحقيق عناصر العلاقة السببية التي تكون مرتكز تعويض المتضررين من نشاط الإدارة.⁴⁵⁰

448 - عزري الزين « الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران »، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، بسكرة، العدد

الثاني، ص 84.

449 - عزري الزين « المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية »، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، دار الهدى، العدد الأول، مارس 2006، ص 62.

450 - عزري الزين « العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الإدارة في مجال العمران »، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، العدد 22، ديسمبر 2004، ص 91.

خاتمة

يمكن القول في نهاية المطاف أن البحث تمخض عن جملة من النتائج، تقتضب في أن المشرع الجزائري نظم عملية التعمير على المستوى المحلي من خلال استحداث نوعين من القرارات العمرانية، تنظيمية وفردية، تتمثل القرارات التنظيمية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الذي يعتبر مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد، آخذا بعين الاعتبار برنامج الحكومة ومخطط الولاية، حيث إن دوره يتمثل في، تحديد الإطار العام للتهيئة وتنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني، يقسم إقليم البلدية إلى عدة مناطق، حسب قابلية هذه المناطق للتوسع العمراني ومواكبة حركة البناء، في ذات السياق يحدد مساعدة الدولة لهذه البلديات فيما يخص البنى التحتية ومختلف المشاريع، التي تلبي حاجات السكان.

يمكن أن يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلدية واحدة، ليتمدد ليشمل أكثر من بلدية تجمع بينها مصالح مشتركة، في هذا الصدد يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بجميع توجيهات المخططات المتعلقة بأدوات تهيئة الإقليم، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي النوع الثاني من القرارات التنظيمية، وهو مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

فمخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة، تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري، حيث انه يحدد للقطاعات العمرانية الشكل الحضري، في ذات السياق يحدد الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنيات، ويحدد المساحات العمومية وكذا المساحات الخضراء ومواقع المنشآت العمومية، كما يحدد الارتفاعات، بالإضافة إلى مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها، في غضون ذلك يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب وقايتها وحمايتها ولذا يجب أن تغطي كل بلدية بمخطط لشغل الأراضي أو أكثر، مع العلم أن كلا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي يتم إعدادهما بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أما القرارات الفردية فيصدرها الأفراد، أولها وأكثرها أهمية رخصة البناء، حيث إن الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران، هي أن تستند أعمال البناء لرخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم في مجال البناء، فرخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاها الحق لشخص أيا كان طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء، التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.

وثاني القرارات الفردية رخصة التجزئة فهي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله، أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.

أيضاً من أبرز القرارات الفردية رخصة الهدم، التي هي قرار يمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان البناء واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف هدفها حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف، وكذا حماية البنايات المجاورة، ضف إلى ذلك أن رخصة البناء تخول تشييد الأبنية لكن هذا لا يعني أنها جاءت مطابقة للقوانين واللوائح، لذا يجب استخراج شهادة المطابقة عند انتهاء البناء، حتى يمكن استغلال هذا البناء، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية.

وأيضاً من بين القرارات الفردية نجد شهادة التقسيم التي هي وثيقة عمرانية هامة في إطار عمليات البناء، تسلم لمالك عقار مبني بطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام، فهي تخص العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة، وآخر القرارات الفردية شهادة التعمير والتي هي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بالمعلومات، من أجل أن يتصور مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك.

فعند تخلي الإدارة عن القيام بدورها، وإصدار القرارات العمرانية تكون قد ساهمت في تدهور البيئة الحضرية وما ينجم عنه من ازدياد حالات العنف والإرهاب والإدمان والاكتئاب، كما أن غياب المسكن الصحي والبيئة المعمارية المناسبة والأمن والمبهجة يؤدي إلى إستشراء الأمراض النفسية والاجتماعية.

نعم لدينا أبنية نعيش فيها لكن هذه الأبنية يتدهور بها الحال من مستوى المسكن إلى مستوى المأوى، نعم لدينا شوارع لكن يهبط فيها الشعور بالأمن إلى ادني مستوى لما يوجد فيها من اضطراب واكتظاظ وفوضى، نعم لدينا أرصفة لكنها إما أن تكون محتلة بأشغال متنوعة تطرد الإنسان أو محفورة أو محطمة بحيث تعرض من يسير عليها لخطر السقوط أو الإصابة التي قد تؤدي إلى العجز، نعم لدينا مساحات خضراء لكنها نادرة ومهملة ومغبرة وفي حالة سيئة، لدينا كل ما لدى الأمم المتقدمة ونزيد عليهم أحياناً بما لدينا من تراث معماري واثري لكنه مهمل أو محجوب عن الأعين أو يتعرض

للتدهور، لهذا سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم عملية التعمير بعدد الآليات القانونية المذكورة سابقا، لم تصدر دفعة واحدة وإنما صدرت تباعا في مجموعة قانونية متنوعة، إلا أن العناصر الأساسية في هذا التنظيم عرفت الانطلاقة الفعلية لها وبمظاهرها الحالية خاصة مع صدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990 في إطار التوجه الجديد للدولة الجزائرية.

ورغم هذه الترسنة الردعية، وصرامة التقييدات التي وضعها القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث يتزايد يوميا وعلى مرأى من السلطات البلدية عدد المباني المخالفة للقانون دون أي تدخل فالإحصائيات والمعطيات تبين إن عدد قليل فقط من بين المباني المخالفة للتشريعات والتي أحصتها المصالح المختصة تم هدمها، والواقع أن الجماعات المحلية تتصرف بالنسبة لهذا الأمر على هاجس الخوف من أعمال الشغب، التي تطبع في أغلب الأحوال هذه العملية، أو بالعمل على تحقيق مصالح انتخابية أو لعجزها عن توفير المأوى بعد الإخلاء القسري لأصحاب هذه المباني. كما أن هذه الترسنة من القوانين والآليات التي أوجدتها لم تنجح في تنظيم العمران الجزائري بصفة منظمة وتامة ، وذلك بسبب خصوصية المجتمع و العمران وخاصة وإن إعداد المخططات العمرانية يتم دون الاعتماد على الخصائص والمقومات المعمارية سواء المحلية منها أو الجهوية أو الوطنية، مما يجعل من الصعب تبنيها وتطبيقها على أرض الواقع بسبب مجانبتها للهوية الوطنية ، وبسبب عدم تفعيل آليات التشاور والتحاور مع أصحاب الأراضي المشمولة عند إعداد المخططات ، مما يجعل من المخططات العمرانية مجرد رسومات لا ترقى إلى وسائل تنفيذ يمكن تطبيق محتواها على أرض الواقع ، وأيضا نقص التغطية الاشهارية اللازمة من أجل إعلام المواطنين وتحفيزهم من أجل المشاركة وإبداء آرائهم .

كما أن التوسع في الاستثناء المتعلق بمجال فرض طلب رخصة البناء و الذي جاءت به المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-176 والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 06-03 والتي تقضي بإعفاء بعض الدوائر الوزارية والهيئات والمؤسسات العمومية من الحصول على رخصة البناء في إطار ما يسمى بالمشاريع ذات الطابع الاستراتيجي، تعد كمسالة في غير صالح العمران وبالأخص أمام جلب المستثمرين التي قد تؤدي بالحكومة إلى التضحية بالنسيج العمراني . كما أن طالبي رخصة البناء قد يتعرضون إلى التعسف الإداري ، بالأخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأسباب غير وجيهة ، والتي قد تحرمهم من حق البناء و الذي يعد احد أوجه حق الملكية، مما يدفعهم بالتالي لسلوك مسلك البناء الفوضوي .

كما أن حركة البناء الريفي تعاني من جهتها من الشح وقلة المراقبة ، بسبب عدم وجود فرق متخصصة تنحصر مهمتها في المتابعة والمراقبة الإدارية لأشغال البناء خارج المحيط العمراني مما يعني أن الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا معرضة للتشويه والتلف بالبناء غير المراقب .

كما انه يمكن لصاحب البناية غير المستفيد من شهادة المطابقة ، الاستفادة من منافع المدينة بربطها بمختلف شبكات الكهرباء وقنوات الغاز الطبيعي والماء الشروب ومياه الصرف، حيث يكفي لصاحب هذه البناية التقرب من المؤسسات الاقتصادية العمومية المكلفة بتسيير موارد الكهرباء والغاز والماء وتقديم طلب الربط رفقة نسخة من رخصة البناء والتصريح بفتح ورشة الأشغال ، وهذا يعني التقليل من أهمية شهادة المطابقة والتشجيع بطريقة غير مباشرة على عدم الاكتراث بإتمام البناء ، وبقاء ورشة الأشغال مفتوحة ودائمة وهذا يتنافى مع روح قانون التهيئة والتعمير، علما أن شهادة المطابقة تعد كشهادة تأهيل إدارية للاستخدام العادي للبناية المنجزة من قبل صاحب البناية وبقية الجمهور ، بحسب طبيعة البناية وفي حالة تراخي الإدارة في منح شهادة المطابقة فأنها تمنح ضمنا مهما كانت طبيعة البناء وموقعه وتأثيره، والبيئة في آخر المطاف هي الخاسر الأكبر في هذا الزخم من الإجراءات الإدارية، التي تضيع المسؤولية وتشتت فيما بين ممثلي الدولة والهيئات الحكومية المختصة بمراقبة مطابقة الانجاز الجديد للقواعد التي حددها القانون.

لذا حاولنا في هذا المقام، وفي ضوء ما توصلت إليه الدراسة من إستنتاجات، أن نضع جملة من النصائح التي ربما تكون مناسبة لحل المشكلات وتذليل العقبات، يمكن الاستفادة منها بمثابقتها حلول مستلهمة من واقع الدراسة البحثية:

- إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتعمير والتقليص 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.
- دعم القاعدة التقنية والفنية للبلديات خاصة بالنسبة للمدن الكبرى، وذلك بالتأسيس لاستخدام التقنيات الحديثة في التسيير ومراقبة العمران، لرفع كفاءة الاستجابة لاحتياجات المدن والسكان والاقتصاد والبيئة .
- الاستفادة من التعاون الدولي، وخاصة العربي، في إطار منظمة المدن العربية ومعهد الإنماء العربي اللذان يقدمان للبلديات العربية ، الدعم التقني والمالي، والدورات

التدريبية المتخصصة، وتبادل الخبرات، وفي إنشاء شراكة فعالة، تنخرط فيها معظم المدن العربية.

- ضرورة انفتاح البلديات على المجتمع المحلي، مواطنين جمعيات جامعات ومراكز بحث، وذلك بنشر المعلومات بالوسائل الإعلامية الحديثة كالانترنت والمواقع الالكترونية، والاضطلاع بأنشطة علاقات عامة وتفاعلية مع المواطن، لتحسيسه وإشراكه في صياغة البرامج والأهداف.

- برمجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال على المستوى المحلي حتى يمكنهم مواكبة آخر التطورات التقنية والقانونية .

- تكوين قضاة متخصصين في العقار والتهيئة العمرانية، بكل جوانبه التقنية ذلك أن جل القضاة عند فصلهم في المنازعات العقارية يجدون أنفسهم بحاجة إلى خبير عقاري .

- تفعيل دور شرطة العمران، من اجل القضاء على البناء الفوضوي الذي يشوه صور مدننا ويعيق التنمية المستدامة.

- محاولة زيادة الوعي الشعبي بمخاطر البناء الفوضوي، وما قد ينجر عنه من مخاطر تضر المواطن الذي قام بالبناء الفوضوي بالدرجة الأولى .

من خلال دراسة هذا البحث يتضح بأنه نافذة تصلح كمنطلق للبحوث القادمة والمواضيع المستقبلية والتي ستصب حتما في بوتقة التنمية الاجتماعية والإقتصادية للبلد، يمكن ذكر بعض منها على سبيل المثال: كمدى تكامل قانون العمران مع قانون البيئة، وكذا قانون العمران في ظل التنمية المستدامة، وكذا مدى فعالية قانون العمران في القضاء على البناء الفوضوي.

يعتبر هذا البحث محاولة بشرية متواضعة ونواة بسيطة، فمصدرية إنجازها دليل نقصه ومظنة قصوره، حيث كانت النية أن تكون الدراسة شاملة لجميع الجوانب والمرامي في مجال العمران غير مقتصرة فقط على القرارات التنظيمية والفردية في المجال العمراني، لكن هناك قيود عديدة حالت دون بلوغ هذا المرام. وفي الأخير ندعوا الله عز وجل أن نكون قد وفقنا في التعاطي مع الموضوع وهذا جهد المقل، فالله الموفق للصواب وإليه المرجع والمآب وهو ولي التوفيق والسداد والهادي إلى سبيل الرشاد.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

رقم :/2011.

رخصة البناء

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- * بمقتضى القانون رقم : 08/90 المؤرخ في: 1990/04/07 المتعلق بالبلدية.
- * بمقتضى القانون رقم: 90/25 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
- * بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 06/03 المؤرخ في : 2006/01/07 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 91/176 المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- * بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... بتاريخ:
- * بناء على طلب رخصة البناء بتاريخ :.....المقدم من طرف السيد:.....حي
- التجزئة الترابية.....رقم القطعة:.....بلدية
- * بناء على رأي الموافقة رقم:.....بتاريخ:.....المقدم من طرف فرع التعمير والبناء.

يقرر

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء لصالح السيد:

المادة الثانية: يجب على المعني احترام التصميم المقدم وكل الملاحظات المسجلة ضمن الموافقة التقنية المرفقة وكل قوانين التنظيم الجاري بها العمل في ميدان التعمير.

المادة الثالثة: هذه الرخصة صالحة لمدة عامين ابتداء من تاريخ إمضاءها.

حرر بـ:.....في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

قرار رقم: 2011/..... يتضمن رخصة التجزئة

دائرة:

بلدية : بحي..... لفائدة ورثة.....

رقم: 2011/.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في: 1990/04/07 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 09/90 المؤرخ في: 1990/04/07 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 307/09 بتاريخ: 03 شوال عام 1430 الموافق ل: 22 سبتمبر 2009 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل: 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المؤرخ في: 2005/09/10 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في: 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 318/05 المؤرخ في: 2005/09/10 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في: 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأرض والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.
- بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... بتاريخ:
- بناء على طلب رخصة التجزئة المقدمة بتاريخ:
- بناء على مخطط التجزئة الموافق عليه من طرف مديرية التعمير والبناء بالمسيلة تحت رقم: بتاريخ:

المادة الأولى: تمنح رخصة التجزئة لفائدةالكائن

بحي..... فوج ملك والتي تبلغ مساحتها..... وذلك إلى..... من..... إلى..... قطعة.

حدودها كالتالي: - من الشمال:

- من الجنوب:

- من الشرق:.....

- من الغرب:.....

المادة الثانية: تمنح رخصة التجزئة المذكورة في المادة الأولى أعلاه حسب المقاييس المذكورة في المرسوم التنفيذي

رقم:..... المؤرخ في:..... المذكور أعلاه.

المادة الثالثة: يصبح القرار المتضمن رخصة التجزئة منقضيًا إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال ثلاث سنوات ابتداء من

تاريخ صدور هذا القرار.

المادة الرابعة: بعد نهاية آجال أشغال التهيئة يقوم المستفيد من طلب رخصة التجزئة بطلب الحصول على شهادة تنفيذ

الأشغال طبقاً للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المذكور أعلاه.

المادة الخامسة: يبلغ القرار الذي يرفق بنسخة مصادق عليها في الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة

بالتعمير وتوضع مجموعة من الملفات تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية موقع وجود الأرض المجزأة ويحفظ الملف الرابع في أرشيف
الولاية.

المادة السادسة: تشهر نسخة من هذا القرار بالمحافظة العقارية بالمسيلة على نفقة المستفيد وذلك طبقاً للتشريع المعمول به.

المادة السابعة: السادة الأمين العام للبلدية، رئيس فرع التعمير والبناء، مدير مديرية التعمير والبناء ب.....، مدير المديرية

الولاية للتسيير والتنظيم العقاريين ب.....، المحافظ العقاري لولاية.....، مكلفون بتنفيذ هذا القرار كل حسب اختصاصه.

حرر ب:..... في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

قرار رقم :/2011 بتاريخ :

متضمن إنشاء شهادة التقسيم

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في: 1990/04/07 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

- بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ:
- بناء على طلب المقدم من طرف السيدان: المتضمن لموافقة على رخصة التقسيم إلى (قسمين: أ و ب) قسمين الخاص بالقطعة الترابية رقم: للجزيرة رقم: التجزئة الترابية: قطعة.
- بناء على المخطط المعد من طرف المهندس المعماري السيد:
- بناء على رأي الموافقة مصالح فرع التعمير والبناء بولاية: بتاريخ: تحت رقم:

وباقتراح من الأمين العام للبلدية

يقدر

- المادة الأولى:** تمنح رخصة التقسيم للسيد: وذلك من أجل تقسيم البقعة رقم: الجزيرة
- إلى (قسمين: أ و ب) مساحة كل منها تقدر ب(.....)م 2 الواقعة بالتجزئة الترابية: قطعة طبقاً للطلب المقدم والمرفق مع المخطط والملاحظ عليه: بالموافقة من طرف رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء بأولاد دراج.
- المادة الثانية:** يجب على المعني احترام التصميم المقدم وكل القوانين الجاري بها العمل في ميدان التعمير وخاصة المقياس المذكور في المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المذكور أعلاه.
- المادة الثالثة:** حددت مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.
- المادة الرابعة:** السادة الأمين العام للبلدية، ورئيس قسم فرع التعمير والبناء مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ هذه الشهادة.

..... في

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

الرقم: 2011/.....

رخصة الهدم

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم: 09/08 المؤرخ في 1990/04/01 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14

- بمقتضى المرسوم رقم: 83/699 المؤرخ في 1983/11/26 المتعلق برخصة الطريق والشبكات

- بناء على قرار الوالي رقم 42 الصادر بتاريخ: 1997/01/20 والذي يحدد كفايات حفر الطريق داخل المناطق العمرانية .

- بناء على موافقة فرع مديرية البناء والتعمير لبلدية بتاريخ: 2006/01/30 تحت رقم ف م 06/1:27

- بناء على الموافقة لتجديد رخصة البناء رقم 09/19 المقدم من طرف فرع التعمير والبناء لدائرة

- بناء على طلب السيد: الساكن بجي

- بناء على رخصة البناء رقم: الصادرة بتاريخ:

- بناء على موافقة سونلغاز

وباقتراح من السيد الأمين العام

يقرر

المادة الأولى: تمنح رخصة الهدم لصالح السيد

المادة الثانية: إن هذه الرخصة الصالحة لمدة 30 يوم ابتداء من تاريخ استلامها.

المادة الثالثة: الهدم بالنسبة للجدران المجاورة للبنىات الموجودة يكون يدويا وأن ترفع الأتربة وبقايا الانجاز خلال مدة الأيام المرخص بها.

المادة الرابعة: في حالة حدوث أضرار مادية وجسمانية يتحمل صاحب الترخيص كل المصاريف.

المادة الخامسة: في حالة الإخلاء بما جاء في المواد المذكورة أعلاه تتخذ كل الإجراءات الجزائية والقضائية اللازمة

..... في

رئيس المجلس الشعبي البلدي

تأشيرة الشرطة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

الرقم:...../2011

شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

*بناء على الطلب المقدم من طرف السيد:..... والمتعلق بشهادة المطابقة لمشروع

بناء :.....

*واستنادا إلى الموافقة على رخصة البناء رقم.....بتاريخ:.....

*واستنادا إلى رخصة البناء بتاريخ.....تحت رقم.....

*بناء على محضر المعاينة المعد من طرف اللجنة بتاريخ.....

*واستنادا إلى محضر الجرد المقدم من طرف فرع التعمير والبناء رقم.....بتاريخ.....تمنح هذه

الشهادة لفائدة السيد مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري ب..... وهذا اعترافا للمعني بإنجاز

مشروع.....والمتمثلة في الجناح.....

من المشروع وفق التصاميم بنسبة 100% من الأشغال المسجلة في المخطط الخاص بالمشروع

سلمت هذه الشهادة لاستعمالها فيما يسمح به القانون

حرر ب في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

المديرية التقنية.

مصلحة التعمير والبناء.

رقم الهامش:...../.....

شهادة التعمير

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المتعلق بتحديد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

بناء على طلب شهادة التعمير المقدم يوم:...../...../..... من طرف السيد(ة):.....

بناء على موافقة السيد مدير التعمير والبناء بتاريخ:...../...../..... تحت رقم:...../.....

بناء على موافقة السيد مدير مؤسسة سونلغاز بتاريخ:...../...../..... تحت رقم:...../.....

بناء على موافقة السيد مدير الري بتاريخ:...../...../..... تحت رقم:...../.....

بناء على موافقة السيد مدير السياحة بتاريخ:...../...../..... تحت رقم:...../.....

بناء على موافقة السيد مدير الأشغال العمومية بتاريخ:...../...../..... تحت رقم:...../.....

يشهد

المادة الأولى: تمنح شهادة التعمير قصد

المادة الثانية: أنظمت تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية كما يلي:

احترام قواعد التعمير العامة.

إعطاء نوعية عمرانية وهندسية جيدة وذلك للموقع الإستراتيجي للمشروع.

دمج مساحات خضراء وكذا مواقف للسيارات بطريقة مدروسة مع ضرورة المصادقة المسبقة على مخطط الكتلة لدى مصالحنا قبل تقديم رخصة البناء.

احترام مسافة الإرتفاق للطريق الوطني رقم 05 وكذا انحرافه.

ترك المساحة المخصصة لتهيئة مفترق الطرق للمدخل الغربي (أنظر المخطط المرفق) على أن لا يكون المدخل إلا من جهة الطريق الوطني رقم 05 القديم

وليس من الانحراف الجنوبي وهذا حسب تحفظات مديرية الأشغال العمومية في مراسلاتهم المذكورة أعلاه.

على صاحب المشروع تزويد المشروع بالمياه الصالحة للشرب بوسائله الخاصة حسب تحفظ مديرية الري في إرسالهم المذكور أعلاه.

تقديم ملف خاص بالتهيئة من أجل دراسة الأخطار حسب تحفظ مديرية الحماية المدنية في إرسالهم المذكور أعلاه.

المادة الثالثة: خدمة القطعة الأرضية لشبكات من الهياكل القاعدية:

عدم المساس بالشبكات الباطنية إن وجدت.

المادة الرابعة: حددت مدة صلاحية هذه الشهادة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ:

سلمت هذه الشهادة للإدلاء بها عند الحاجة في حدود ما يسمح به القانون.

في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

ولاية:.....

مديرية التعمير والبناء

بلدية:.....

محضر: رقم..... مؤرخ في:.....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة

نحن (الاسم، اللقب والصفة)..... المؤهل، بمقتضى

القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة

أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

طبيعة الأشغال التي شرع

فيها:.....

الكائنة ب: (العنوان، الحي، المدينة).....

المخالف: الاسم..... اللقب:.....

تاريخ ومكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة:.....

تصريحات محتملة:.....

.....

.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ممثل

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة رفض الإمضاء



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

ولاية:.....

مديرية التعمير والبناء

بلدية:.....

محضر: رقم..... مؤرخ في:.....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة هدم

سنة..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة

نحن (الاسم، اللقب والصفة)..... المؤهل، بمقتضى القانون

رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال

البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها:.....

.....

.....

.....

الكاتبة ب: (العنوان، الحي، المدينة).....

.....

.....

المخالف: الاسم..... اللقب.....

تاريخ ومكان الازدياد.....

عنوان الإقامة.....

تصريحات محتملة.....

.....

.....

.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

ولاية:.....

مديرية التعمير والبناء

بلدية:.....

محضر: رقم..... مؤرخ في:.....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة

نحن (الاسم، اللقب والصفة)..... للمؤهل، بمقتضى القانون

رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال

البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بما:

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم المسلمة.....

.....

الكاتبة ب: (العنوان، الحي، المدينة).....

.....

المخالف: الاسم..... اللقب:.....

تاريخ ومكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة:.....

تصريحات

محتملة.....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة رفض الإمضاء



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن
مديرية التعمير
مديرية التعمير والبناء
ولاية:.....
دائرة:.....
بلدية:.....

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية

لقانون التعمير والهندسة المعمارية والغرامة المالية

(المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل: 18 مايو 1994)

رقم:.....

في سنة..... وفي يوم..... من شهر..... على الساعة.....
أنا الممضي أسفله (الاسم واللقب)..... مفتش التعمير، الخلف قانونا و المكلف بمقرر وزاري رقم..... وعملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق 18 مايو 1994، قد عاينت المخالفة الآتية من ارتكاب السيد(ة)..... القاطن(ة) في:..... بلدية.....

تشديد بناء بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأمولاك العمومية، الخاصة أو الوطنية.

تشديد بناء على أرض ملك الغير

تشديد بناء بدون رخصة بناء على أرض ذات عقد ملكية .

تجاوز معامل شغل الأرض بمقدار % في النسب المقررة .

تجاوز معامل أرضية البناء (المساحة المبنية على الأرض) بمقدار..... % في النسب المقررة.

عدم احترام العلو المخصص به.

الاستيلاء على جزء من ملكية الغير

تعديل الواجهة

إنجاز منافذ غير مقرر أو غير قانونية

عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء

عدم التصريح بانطلاق الأشغال

عدم التصريح بانتهاء الأشغال

ولهذا السبب يعاقب السيد(ة):..... بغرامة مالية قدرها..... د ج التي يجب أن تدفع لخزينة الولاية خلال أجل لا يتجاوز 30

يوما ابتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر وإلا تعرض مرتكب المخالفة للمتابعة القضائية.

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- السيد الوالي.

- السيد رئيس البلدية.

- السيد مدير التعمير في الولاية.

حرر ب:..... يوم.....

(أشطب العبارات غير الصالحة)،

(ضع علامة 'X' في الخانة المناسبة).

التأشير والتوقيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

وزارة السكن

مديرية التعمير

مديرية التعمير والبناء

نموذج

محضر رقم:

1 - أمر بتحقيق مطابقة البناء. ☐

2 - أمر بتوقيف الأشغال ☐

3 - استئناف الأشغال ☐

في سنة وفي يوم من شهر أنا الممضي أسفله (الاسم واللقب) مفتش
التعمير، المحلف قانونا والمكلف بمقرر وزاري رقم عملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-
07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق لـ 18 مايو 1994.

1 - قد أمر السيد(ة) القاطن(ة) بتحقيق مطابقة بنايته(ها) وأعطيته(ها) ☐

مهلة (2 إلى 5)، (5 إلى 10)، (10 إلى 15) يوما لتطبيق أحكام المحضر رقم المؤرخ يوم

2 - قد عاينت رفض تحقيق مطابقة الأشغال التي أنجزها السيد(ة) القاطن(ة) وعدم ☐

تطبيق أحكام المحضر رقم المؤرخ في

ولهذا نأمر بتوقيف الأشغال غير المطابقة للأحكام القانونية المعمول بها.

3 - قد عاينت استئناف إنجاز أشغال البناء غير المطابقة للتنظيم التي أنجزها ☐

السيد(ة) القاطن(ة) رغم أمره بتوقيف الأشغال بموجب المحضر رقم المؤرخ

في وعليه يتعرض مرتكب المخالفة لتطبيق أحكام المادة 53 من المرسوم المذكور أعلاه.

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- السيد الوالي.

- السيد رئيس البلدية.

- السيد مدير التعمير في الولاية.

حرر ب: يوم

(أشطب العبارات غير الصالحة)،

(ضع علامة 'x' في الخانة المناسبة).

التأشيرة والتوقيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....

وزارة السكن

دائرة:.....

مديرية التعمير

بلدية:.....

مديرية التعمير والبناء

شهادة التسديد وتحقيق المطابقة

في سنة..... وفي يوم..... من شهر..... أنا الممضي أسفله (الاسم واللقب)..... مفتش
التعمير، المحلف قانونا والمكلف بمقرر وزاري رقم.... عملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي
رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق لـ 18 مايو 1994، أشهد بأن
السيد(ة)..... القاطن(ة) في..... بلدية.....

1 قد برأت (ت) ذمته (ها) من العقوبة المالية المسلطة عليه (ها) بموجب المحضر رقم المؤرخ
في.....

☐

..... وهذا بدفع..... د ج لخزينة الدولة بتاريخ.....

2 قد قام (ت) بإعادة تهيئة المكان إلى حالته الأصلية طبقا لمحضر المعاينة رقم..... المؤرخ
في.....

☐

3 قد نفذ (ت) تحقيق مطابقة البناء موضوع العقوبة مع احترام مواصفات رخصة البناء التي
سلمتها له (ها) (البلدية-الولاية- الوزارة) بموجب المحضر رقم..... المؤرخ
في..... ولهذا الغرض تلغى التدابير المتخذة ضد السيد(ة)..... ويسمح
له (ها) باستئناف أشغال البناء مع احترام التنظيم والتصاميم التي وافقت عليها المصالح
المختصة.

☐

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- السيد الوالي.

- السيد رئيس البلدية.

- السيد مدير التعمير في الولاية.

حرر ب:..... يوم.....

(أشطب العبارات غير الصالحة)،

(ضع علامة 'X' في الحانة المناسبة).

التأشير والتوقيع

قائمة المصادر والمراجع

01 / النصوص التشريعية :

أ/ القوانين :

- 01 - قانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الصادر بتاريخ 09 فبراير 1982 جريدة رسمية رقم 06 .
- 02 - قانون 83-03 المؤرخ في 05 فيفري 1983 والمتعلق بحماية البيئة الصادر بتاريخ 08 فبراير 1983 جريدة رسمية رقم 06.
- 03 - قانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية الصادر بتاريخ 28 جانفي 1987 جريدة رسمية رقم 05.
- 04 - قانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 افريل 1990 المتعلق بقانون البلدية الصادر بتاريخ 11 ابريل 1990 جريدة رسمية رقم 15.
- 05 - قانون رقم 90-09 المؤرخ في 07 افريل 1990 المتعلق بقانون الولاية الصادر بتاريخ 11 ابريل 1990 جريدة رسمية رقم 15.
- 06 - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 جريدة رسمية رقم 49.
- 07 - قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 52.
- 08 - قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 52.
- 09 - قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الصادر بتاريخ 08 ماي 1991 جريدة رسمية رقم 21.
- 10 - قانون رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر بتاريخ 25 ماي 1994 جريدة رسمية رقم 32.
- 11 - قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الصادر بتاريخ 17 جوان 1998 جريدة رسمية رقم 44.

- 12 - قانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 2001 جريدة رسمية رقم 77.
- 13 - قانون رقم 02-01 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات الصادر بتاريخ 06 فبراير 2002 جريدة رسمية رقم 08.
- 14 - قانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الصادر بتاريخ 14 جوان 2002 جريدة رسمية رقم 34.
- 15 - قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية الصادر بتاريخ 19 فبراير 2003 جريدة رسمية رقم 11.
- 16 - قانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الصادر بتاريخ 20 جويلية 2003 جريدة رسمية رقم 43.
- 17 - قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 15 أوت 2004 جريدة رسمية رقم 51.
- 18 - قانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة الصادر بتاريخ 12 مارس 2006 جريدة رسمية رقم 15.
- 19 - قانون رقم 07-06 المؤرخ في 07 أكتوبر 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها الصادر بتاريخ 13 جوان 2007 جريدة رسمية رقم 31.
- 20 - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بتاريخ 17 ربيع الثاني عام 1429 الموافق لـ 23 ابريل سنة 2008 جريدة رسمية عدد 21 .
- 21 - قانون رقم 08-15 المؤرخ في 05 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الصادر بتاريخ 03 أوت 2008 جريدة رسمية رقم 44.
- 22 - قانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية رقم 14

ب / الأوامر :

- 01 - أمر رقم 74-24 المؤرخ في 07 فيفري 1974 يحدد إجراءات التنازل عن أراضي الاحتياطات العقارية، جريدة رسمية رقم 48
- 02 أمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات الصادر بتاريخ 05 مارس 1974 جريدة رسمية رقم 19
- 03 أمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء الصادر بتاريخ 17 أكتوبر 1975 جريدة رسمية رقم 34
- 04 أمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقالاً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها الصادر بتاريخ 14 أوت 1985 جريدة رسمية رقم 34
- 05 - أمر رقم 02-02 المؤرخ في 15 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه الصادر بتاريخ 12 فبراير 2002 جريدة رسمية رقم 10

ج/المراسيم:

- 01 مرسوم رقم 75-110 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن تنظيم البنايات التابعة للأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء الصادر بتاريخ 17 أكتوبر 1975 جريدة رسمية رقم 83
- 02 مرسوم تنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك الصادر بتاريخ 26 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 56
- 03 مرسوم تنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء الصادر بتاريخ 01 جوان 1991 جريدة رسمية رقم 26
- 04 مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الصادر بتاريخ 01 جوان 1991 جريدة رسمية رقم 26

- 05 مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الصادر بتاريخ 01 جوان 1991 جريدة رسمية رقم 26
- 06 مرسوم تنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الصادر بتاريخ 01 جوان 1991 جريدة رسمية رقم 26
- 07 مرسوم تنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995 والذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير الصادر بتاريخ 18 أكتوبر 1995 جريدة رسمية رقم 61
- 08 مرسوم تنفيذي رقم 03-313 المؤرخ 00 سبتمبر 2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي التابعة للأموال الوطنية المدججة في قطاع عمراني الصادر بتاريخ 21 سبتمبر 2003 جريدة رسمية رقم 57
- 09 مرسوم تنفيذي 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الصادر بتاريخ 11 سبتمبر 2005 جريدة رسمية رقم 62
- 10 مرسوم تنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الصادر بتاريخ 08 جانفي 2006 جريدة رسمية رقم 01
- 11 مرسوم تنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 والذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 05 فبراير 2006 جريدة رسمية رقم 06

02 / الكتب باللغة العربية :

أ / المراجع العامة :

01-بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2007 .

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

03-لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري، الطبعة الثانية، دار هومه ، الجزائر، 2008 .

04-لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة ، دار هومه، الجزائر ، 2008 .

05-عوابدي عمار، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الخ .امسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2008 .

06-فريجة حسين، شرح القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009 .

ب / المراجع المتخصصة :

01- بن يـوسف إبراهيم، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة ابن داود، الجزائر ، 1992 .

02-هنوني نصر الدين، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.

03-زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر ، 2004 .

04-حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996.

05-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2009.

06-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخ—اصة، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر (د س ط) .

07-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة التاسعة، دار هومه، الجزائر، 2009

- 08- يحياوي إعمار، منازعات أملاك الدولة، دار هوم، الجزائر، 2004.
- 09- مارك كوت، الجزائر المجال بالمقلوب، ترجمة خلف الله بوجمعة، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 10- محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 2000 .
- 11- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006 .
- 12- مرجان السيد أحمد، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002 .
- 13- نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص الب. ناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
- 14- نعيم مغبغب، عقود مقاولات البناء والأشغال الخاصة، الطبعة الثالثة، مصر، 2001.
- 15- نعيم مغبغب، مقاولات البناء الخاصة، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي، لبنان، 2009 .
- 16- عبد الفتاح محمد وهيبه، في جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت، 1980.
- 17- صبري فارس الهيتي، التخطيط الح. ضري، دار اليازوردي العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
- 18- التجاني البشير، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر. (د س ط)

03 / الكتب باللغة الفرنسية :

- 01- Alary roger saint, corinne saint-Alary-Houin, droit de la construction, 8 édition, Dalloz, 2006.
- 02- auzelle robert , clefs poue l'urbanisme ,éditions seghers , 1971.
- 03- Bernard François-Charles, pratique des contentieux de l'urbanisme, deuxième édition, le moniteur , 2001.
- 04- Drobenko Bernard , droit de l'urbanisme ,3 édition ,gualino éditeur ,2006.

05- gerard patrick , pratique du droit de l'urbanisme, 3edition , Eyrolles, 1993.

06- gilli jean –paul , hubert charles , jacques de lanversin , les grand arrêts du droit de l'urbanisme , 4 édition , Dalloz,1996.

07- Jacquignon Louis, le droit de l'urbanisme, Edition ,Eyvelles –1975.

08- Jacquot Henri, Droit de l'urbanisme, Deuxième édition ,Dalloz,1989.

09- Jacquot Henri , François Priet , Droit de l'urbanisme , 3 édition , Dalloz, 1998 .

10- jacquot henri , François priet, Droit de l'urbanisme , 4 édition ,Dalloz, 2001.

11- Kerdoun Azzouz, environnement et développement durable ,publisud,2000.

12- lacaze jean-paul , les méthode de l'urbanisme ,deuxième édition, que sais je, France, 1993.

13- le corbusier, manière de penser l'urbanisme , édition Gonthier, France.

14- Mallat Hyam, Le droit de l'urbanisme de la construction de l'environnement et de l'eau au Liban , Brylant ,DELTA et L.G.D.J 1997 .

15- MERLIN pierre, les techniques de l'urbanisme, que sais – je,1edition ,1995.

16- Morand – Deviller Jacqueline, Droit de l'urbanisme ,2 édition ;Dalloz ,1994.

- 17- Morand-Deville Jacqueline, Droit de l'urbanisme, 4 édition, Dalloz ,1998.
- 18- Morand – deviller Jacqueline, la commune l'urbanisme et le droit ,DEXIA, paris ,2002.
- 19- morand – Deviller jacqueline, droit de l'urbanisme ,7édition, France ,2006.
- 20- Peiser G. , Droit administratif –Edition Dalloz ,1971.
- 21- said oui. Maouia, Elément d'introduction à l'urbanisme, Cosiboh édition, Algérie.
- 22- Sarasa jose luis Andres, urbanisation et croissance ,publisud, 2000.

04 / المقالات المنشورة بالعربية :

- 1- بوسكرة أحمد، قسمية محمد، " الإطار القانوني لحماية البيئة في ظل التنمية المستدامة "، أبحاث الملتقى الدولي حول أداء وفعالية المنظمة في ظل التنمية المستدامة 10-11 نوفمبر 2009 الجزء الأول، منشورات مخبر السياسات والاستراتيجيات الاقتصادية في الجزائر، جامعة المسيلة.
- 2- بورويس زيدان، " علاقة التوثيق بالنشاط العمراني "، مجلة الموثق، (د س ط).
- 3- بلقاسم ديب، " البيئة المشيدة بين مطرقة القانون وسندان المستعمل " مجلة العمران والتقنيات الحضرية، مجلة علمية محكمة تصدر عن فرقة البحث المخصصة بمخبر البيئة والعمران، العدد الأول، الجزائر، (د س ط).
- 4- بن ناصر يوسف، " رخصة البناء وحماية البيئة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية السياسية، العدد الرابع، 1993.
- 5- بعلي محمد الصغير، " تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري "، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد الأول، مارس 2007.

6- دليمي عبد الحميد، " المدن الجزائرية والعولمة "، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 15، جوان 2001.

7- دليمي عبد الحميد، " المدينة الجزائرية بين استحالة الهروب وصعوبة الصراع "، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، نوفمبر 2007، منشورات جامعة بسكرة .

8- زربي نذير، بلقاسم ذيب، فاضل بن الشيخ الحسين، " البيئة بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، عين مليلة، دار الهدى، جوان 2000، العدد 13.

9- زربي نذير، محمد فاضل بن الشيخ الحسين، بلقاسم الذيب، " إدراك البيئة الحضرية وأثرها على السلوك الإنساني"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 14، ديسمبر 2000 .

10- حوحو رمزي، " رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري "، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع .

11- لباد ناصر، " بيع الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة وأثارها على تحسين المحيط "، حوليات مخبر الدراسات والبحوث حول المغرب والمتوسط ، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد السادس، 2005، مطبعة القصبة، قسنطينة.

12- لعروق محمد الهادي، " التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية "، مداخلة مقدمة في ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية 09-10 جانفي 2008، مخبر المغـرب الكبير الاقتصاد والمجتمع .

13- موسى مصطفى شحادة، "الجزاءات الإدارية في مواجهة المنشآت المصنفة الضارة بالبيئة ورقابة القضاء الإداري في فرنسا عليها"، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الأول، 2004، دار الجامعة الجديدة، مصر.

14- مسعودي حسين، " صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون 04/05 الصادر بتاريخ 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 الصادر بتاريخ 1990/12/01 المتضمن التهيئة والتعمير " مجلة مجلس الدولة، مجلس الدولة، الجزائر، منشورات الساحل، 2008، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران.

- 15-نويري عبد العزيز، " رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء -دراسة تطبيقية-"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، منشورات الساحل.
- 16- سلاطنية بلقاسم، بوزغاية باية، " التنمية وتلوث البيئة بالمدينة الجزائرية -مدينة بسكرة نموذجا " مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الحادية عشر، العدد18، مارس 2010
- 17-سعيدوني معاوية، " من أجل محافظة واعية على تراثنا العمراني (قراءة في مفهوم التراث العمراني) " مجلة دراسات إنسانية، جامعة الجزائر، العدد الأول، سنة 2001.
- 18-عزري الزين، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري "، الفكر البرلماني، العدد التاسع، جويلية 2005 .
- 19-عزري الزين، ((إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)) ، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008 .
- 20-عزري الزين، " الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، بسكرة، العدد الثاني.
- 21-عزري الزين، " دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم "، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، منشورات الساحل
- 22-عزري الزين، " المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، دار الهدى، العدد الأول، مارس. 2006.
- 23-عزري الزين، " العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الإدارة في مجال العمران "، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، العدد22، ديسمبر 2004.
- 24-عزري الزين، " دور الجماعات الحلية في مجال التهيئة والتعمير "، مجلة الاجتهاد القضائي ، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس .
- 25- عريشي اعمر، " المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية "، مجلة مجلس الدولة ، العدد السابع، 2005، منشورات الساحل .
- 26-شايب عائشة، خلف الله بوجمعة، " مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة للفضاءات الخارجية "، مجلة العمران، مجلة علمية محكمة تصدر عن فرقة البحث المخصصة بمخبر البيئة والعمران، العدد الأول، الجزائر .

05 / المقالات المنشورة بالفرنسية :

01- Chabane ben AKZOUH, « de la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme », revue idara, n22,2001,Algérie,

06 / مذكرات :

أطروحات الدكتوراه :

1- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006

2- عزري الزين، منازعات القرارات الفودية في مجال العمران ، أطروحة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة .

مذكرات الماجستير :

1- ابن السعدي إسماعيل، معوقات التنمية العمرانية ، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الريفي الحضري، معهد علم الاجتماع، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 1990. 1991 .

2- اودينة فاتح، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية ، مذكرة ماجستير تسيير وتقنيات حضرية، فرع التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، نوقشت يوم 2009/04/11 .

3- بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية، 2008-2009.

4- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر .

5- ديبح زهيرة، أزمة البناية اللاشرعية وطرق معالجتها ، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001.2000.

6- دليمي عبد الحميد، أزمة الإسكان في مدينة قسنطينة ، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، معهد علم الاجتماع، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 1990 . 1991 .

- 7-حماني ساجية، الرقابة التقنية للبناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007- 2008 .
- 8-سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002 .
- 9-عمرأوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ) والمقاول ، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001
- 10-تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2008- 2009 .
- 11-خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2007 - 2008 .

07 / قرارات :

قرار المحكمة العليا الصادرة بتاريخ 14/01/1989، المجلة القضائية لسنة 1990، العدد 04.

08 /المجلات :

- 1-مجلة مجلس الدولة، مجلس الدولة، الجزائر، ، العدد الرابع، 2003 منشورات الساحل
- 2-الإجتهد القضائي مجلة مجلس الدولة،الجزائر، العدد الخامس، 2004، منشورات الساحل.
- 3-الاجتهاد القضائي، مجلة مجلس الدولة،الجزائر، العدد السابع، 2005، منشورات الساحل.

09 / المقالات غير المنشورة :

- 01- بوبعاية حسان ، لعـويجي عبد الله، " دور الجماعات المحلية في إعــــــــداد المخططات العمرانية " ، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول "تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات " كلية العلوم الاقتصادية والتسيير ، جامعة سعد دحلب البليدة ، 17/18 ماي 2010

02 -عزري الزين، " تنظيم النشاط العمراني تشريعا وقضاء في الجزائر " ، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي حول التسيير العقاري يومي 10 . 11 جوان 2008 ، وزارة السكن ، الجزائر .

10 / المواقع الالكترونية :

01- www.urbanisme.org

الفه رس

الفهرس :

01.....	مقدمة
06	الفصل الأول : القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير
07	المبحث الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
09	المطلب الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
13	المطلب الثاني : محتوى ومضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
13	الفرع الأول :موضوع المخطط
15	الفرع الثاني : المخطط التوجيهي يساهم في تخطي عتبة المركزية
16	المطلب الثالث : إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
20	المطلب الرابع : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
21	المطلب الخامس : دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
21	الفرع الأول : القضاء على الطابع التقني الانفرادي
22.....	الفرع الثاني : تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية
22	المطلب السادس : قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
23	الفرع الأول : القطاعات المعمرة
24	الفرع الثاني : القطاعات المبرمجة للتعمير
25	الفرع الثالث : قطاعات التعمير المستقبلية
25.....	الفرع الرابع : القطاعات غير القابلة للتعمير
28.....	المطلب السابع : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
28.....	المطلب الثامن : صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
29	الفرع الأول : تغيير موقع المشروع
29	الفرع الثاني : الإخلال بالارتفاعات
29.....	1 الارتفاعات العامة
30.....	2 الارتفاعات الخاصة

30.....	المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي
30.....	المطلب الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي
31.....	المطلب الثاني : موضوع مخطط شغل الأراضي
32.....	المطلب الثالث : تشكيلة مخطط شغل الأراضي
32.....	الفرع الأول : لائحة تنظيم
34.....	الفرع الثاني : الوثائق والمستندات البيانية
35.....	المطلب الرابع : إعداد مخطط شغل الأراضي
38	المطلب الخامس : المصادقة على مخطط شغل الأراضي
39.....	المطلب السادس : وظيفة مخطط شغل الأراضي
41.	الفرع الأول : الكثافة القصوى للبناء
42.....	الفرع الثاني : معامل شغل الأراضي
43	الفرع الثالث : معامل ما يؤخذ من الأراضي
43.....	الفرع الرابع : حماية الأراضي ضمن مخطط شغل الأراضي
47	المطلب السابع : واقع مخطط شغل الأراضي
50.....	المطلب الثامن : صور مخالفة مخطط شغل الأراضي
51.	الفرع الأول : تجاوزات الإطار غير المبني
52.....	الفرع الثاني : تجاوزات الإطار المبني
54.....	المبحث الثالث : الأحكام المشتركة للمخططات العمرانية
54.....	المطلب الأول : من خلال التوجيهات العامة للتهيئة
56.....	الفرع الأول : أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي
56.....	الفرع الثاني : بيان توقعات التعمير وقواعد الوقاية من الأخطار الكبرى
57.	المطلب الثاني : من حيث التطبيق
57	الفرع الأول : على المستوى المكاني
58.....	الفرع الثاني : على المستوى الزمني
58	المطلب الثالث : من خلال جوانب اهتمام المشرع العمراني

58.....	الفرع الأول : الجانب الجمالي
59	الفرع الثاني : الجانب الجمالي الوظيفي
60	الفرع الثالث : الجانب الجمالي الوظيفي والسلامة
61..	المطلب الرابع:من خلال الارتفاقات المقيدة لحق البناء والقيود المفروضة على الباني
64.....	الفرع الأول : عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي
64.	الفرع الثاني : عم تواجد البناء المراد انجازه في وعاء معرضة للأخطار
64.....	الفرع الثالث : عدم المساس بالبيئة
68.....	الفرع الرابع : عدم المساس بالمعالم الأثرية و الثقافية
68.....	الفرع الخامس : احترام القواعد الدنيا للتهيئة
69.....	المطلب الخامس : واقع المخططات العمرانية في الجزائر
69.....	الفرع الأول : ضعف القدرات الفنية
70.	الفرع الثاني : العامل الزمني
71	الفرع الثالث : تشابك أدوات التهيئة والتعمير وأدوات التهيئة المجالية
71	الفرع الرابع : تعدد أدوات التهيئة والتعمير
73.	الفرع الخامس : التعدي على التوجيهات التخطيطية
74	الفصل الثاني : القرارات الفردية في مجال التهيئة والتعمير
74.	المبحث الأول : الرخص العمرانية
74	المطلب الأول : القرار المتعلق برخصة البناء
74.	الفرع الأول : التطور التشريعي لرخصة البناء
77.....	الفرع الثاني : مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها
79.....	1 تعريف رخصة البناء
85.....	2 أهمية رخصة البناء
87	3 نطاق تطبيق رخصة البناء
95.	الفرع الثاني : إجراءات منح رخصة البناء
96	1 طلب الحصول على رخصة البناء

2	مضمون الطلب ومكوناته.....	99
	الفرع الثالث : كفاءات إصدار القرار المتعلق برخصة البناء	104
1	الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء.....	104
2	التحقق في طلب رخصة البناء.....	107
3	إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.....	112
	الفرع الرابع : الإجراءات التالية لصدور رخصة البناء	119
1	التبليغ.....	119
2	النشر.....	119
	المطلب الثاني : القرار المتعلق برخصة التجزئة	122
	الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها	122
1	تعريف رخصة التجزئة وخصائصها.....	122
2	نطاق تطبيق رخصة التجزئة.....	124
	الفرع الثاني : إجراءات إصدار رخصة التجزئة	126
1	طلب الحصول على رخصة التجزئة.....	127
2	التحقق في الطلب.....	129
3	مضمون قرار رخصة التجزئة.....	134
	المطلب الثالث : القرار المتعلق برخصة الهدم	137
	الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم ونطاق تطبيقها	137
1	تعريف رخصة الهدم و تمييزها عن عملية الترميم.....	137
2	خصائص رخصة الهدم.....	138
	الفرع الثاني : إجراءات منح رخصة الهدم	140
1	الملف المتعلق برخصة الهدم.....	140
2	إصدار رخصة الهدم.....	142
3	شروط الإدارة عند تسليم رخصة الهدم	144
	الفرع الثالث : انقضاء رخصة الهدم	145

المبحث الثاني : الشهادات العمرانية	145.
المطلب الأول : شهادة المطابقة	145.
الفرع الأول : طبيعة شهادة المطابقة	146.
الفرع الثاني : كيفية إجراء المطابقة	147
الفرع الثالث : تسليم شهادة المطابقة	148.
الفرع الرابع : منازعات شهادة المطابقة	151.
1 منازعات القضاء العادي	151.
2 منازعات القضاء الإداري	153
المطلب الثاني : شهادة التقسيم	153
الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم	154.
الفرع الثاني : ملف شهادة التقسيم	155.
الفرع الثالث : تسليم شهادة التقسيم	156.
المطلب الثالث : شهادة التعمير	156.
الفرع الأول : أصل نشأة الشهادة	157.
الفرع الثاني : تعريف شهادة التعمير	158.
الفرع الثالث : مضمون طلب شهادة التعمير	158.
الفرع الرابع : تسليم شهادة التعمير	159.
الفرع الخامس : مضمون شهادة التعمير	160.
الفرع السادس : منازعات شهادة التعمير	160.
خاتمة	164.
ملاحق	170.
قائمة المصادر والمراجع	181.

