

جامعة باتنة -1- الحاج لخضر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

مطبوعة حول:

# البيئة والعقار

محاضرات أقيمت على طلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة

الدكتور: عبد الله لعويجي

السنة الجامعية: 2022/2021

**مقدمة:** قد يبدو للوهلة الأولى أن عنوان المقياس مثير للجدل إذ كيف يمكن الجمع بين قانون العمران الذي لطالما لعب دور المستهلك للمجالات والمتعدي على البيئة وبين قانون البيئة الذي يهدف للمحافظة على التوازنات والمحافظة على حقوق الأجيال، يمكن فهم هذا التوافق بعد صدور قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990 والذي حاول خلق نوع من التوازن بين ضرورة إنتاج الأراضي القابلة للبناء وحتمية المحافظة على البيئة لخلق عمران نظامي يمتاز بالصلابة، وظيفي، له طابع جمالي، ولكن دون التعدي على البيئة والأراضي الفلاحية ودون التعدي على المناطق ذات الخصوصية، من هذا المنطلق سن المشرع ترسانة من النصوص القانونية تنظم العلاقة بين المتعاملين في مجال العمران نذكر منها على سبيل المثال:

- 1- قانون رقم 90-29 ماضي في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- 2- قانون رقم 01-20 ماضي في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 مؤرخة في 15 ديسمبر 2001.
- 3- قانون رقم 02-02 ماضي في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 12 فبراير 2002.
- 4- قانون رقم 03-10 ماضي في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 20 جويلية 2003.
- 5- قانون رقم 07-06 ماضي في 13 مايو 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية عدد 31 مؤرخة في 13 مايو 2007.
- 6- المرسوم التنفيذي 91-175 ماضي في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 ماضي في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 ماضي في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 62 مؤرخة في 11 سبتمبر 2005 ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 ماضي في 28 مارس 2012، الجريدة الرسمية عدد 19 مؤرخة في 01 أبريل 2012.

- 8- مرسوم تنفيذي رقم 91-178 ممضي في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991 المعدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 ممضي في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 62 مؤرخة في 11 سبتمبر 2005 و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 ممضي في 05 أبريل 2012، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 11 أبريل 2012 و معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-189 ممضي في 15 يوليو 2018 مؤرخ في 18 يوليو 2018 الجريدة الرسمية عدد 43.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 07-145 ممضي في 19 مايو 2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 22 مايو 2007 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 18-255 ممضي في 09 أكتوبر 2018 الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 17 أكتوبر 2018 و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-241 ممضي في 08 سبتمبر 2019 الجريدة الرسمية عدد 54 المؤرخة في 08 سبتمبر 2019.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 ممضي في 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 ممضي في 22 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية عدد 71 مؤرخة في 02 ديسمبر 2020.
- بغية أفضل إلمام بالعلاقة بين البيئة والتعمير لابد من دراسة هذا المقياس من خلال تحديد أهداف قانون العمران (فصل أول) ثم التطرق للقواعد العامة للتعمير والتي تطبق في حال غياب أدوات التهيئة والتعمير (فصل ثاني) لكن بالمقابل يجب على البلديات بغية التحكم في العمران وتجسيد مشاريعها التنموية إعداد أدوات للتهيئة والتعمير (فصل ثالث) وبناء على أساس المعطيات الموجودة في أدوات التهيئة والتعمير تمنح الجهات المختصة الرخص والشهادات العمرانية (فصل رابع).

## الفصل الأول: أهداف قانون العمران:

نصت المادة الأولى من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup> على أنه " 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، وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية."

نترك تفاصيل أول هدف من أهداف قانون العمران للفصل الثاني، ونتناول بالدراسة في هذا الفصل تكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي (المبحث الأول) والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة (المبحث الثاني) ونعالج بالدراسة وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي ضمن (المبحث الثالث).

### المبحث الأول: تكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي:

يهدف قانون العمران إلى التوفيق بين إنتاج الأراضي القابلة للبناء، وبين حماية الأراضي الفلاحية والمحافظة على البيئة، من هذا المنطلق ضيق المشرع على عمليات البناء فوق الأراضي الفلاحية وسمح فقط بالمرتبطة بالنشاط الفلاحي لا غير.

كما ألزم ملاك المنشآت الصناعية والمنشآت المصنفة ببنائها وفق مقتضيات حماية البيئة، وبطرق تمنع رمي النفايات والمخلفات الضارة خارج الأطر المنصوص عليها قانوناً، ما يسمح بالمحافظة على الأراضي واستغلالها بعقلانية، كما يقتضي التسيير الاقتصادي للأراضي قصد المحافظة عليها أن تتم عملية إعادة تهيئة الأراضي المستعملة في المقالع والمحاجر، وتجميع النفايات عن طريق إعادة المظهر النظيف لهذه الأراضي بغرض استرجاعها بعد الانتهاء من استغلالها، ثم إعادة استغلالها في مجال العمران، وهو ما يجسد فعلاً التسيير الاقتصادي للأراضي وعقلنة استعمالها، فمما لاشك فيه أن الاستعمال العشوائي للأراضي سيؤدي لا محالة إلى ندرة في الأراضي القابلة للتعمير، مما سيؤثر سلباً على تحقيق الموازنة بين إنتاج الأراضي الموجهة للبناء، وبين حتمية المحافظة على البيئة وعلى الأراضي الفلاحية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> القانون 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل الأول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية رقم 52.

<sup>2</sup> عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص ص 36، 37.

### المبحث الثاني: الموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة:

إذا كان دور قانون العمران إيجاد التوازن بين طرفي معادلة المحافظة على البيئة من جهة، وإنتاج الأراضي القابلة للتعمير من جهة ثانية، فإن عمليات البناء تقتضي أن يشمل وظائف السكن والفلاحة والصناعة باعتبار أن هذه الوظائف ملازمة لنشاط الفرد. يمارس الفرد عدة أنشطة سواء كانت فلاحية لتوفير الاحتياجات الغذائية، مع ما تتطلبه من بنايات تتلاءم والنشاط الفلاحي، وكذا التحويل الخاص بالمنتجات الفلاحية، أو أنشطة صناعية لتوفير المنتجات التي تحقق رفاهية الإنسان مع ما تستدعيه هذه الأنشطة من بنايات، وحتى لا تتطور إحدى وظائف السكن أو الفلاحة أو الصناعة على حساب الأخرى تتدخل الإدارة لإيجاد توازن بينها في إطار محيط متوازن ومتكامل يسمح بتحقيق أهداف التنمية على المستوى الوطني والمحلي.

إذ تحرص أدوات التهيئة والتعمير على إيجاد توازن بين مختلف وظائف الأرض، وبين أنماط البناء والأنشطة المتنوعة، من خلال ضبط توقعات التعمير وقواعده وتحديد الشروط التي تسمح بحماية البيئة والأراضي الفلاحية، وتعيين المساحات الخاصة بالنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة، بالإضافة إلى تحديد البنايات المخصصة للتجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمات والنشاطات والسكن.

### المبحث الثالث: حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي:

تضمن قانون العمران تقييد حق البناء على أسس كثيرة، منها حماية البيئة من أفعال الإنسان، إذ تطور التشريع ليحمي الإنسان من سلوكياته، لكن حماية قانون العمران للبيئة منظور له من زاوية الفائدة المنتظرة منها وليس لقيمتها الذاتية، لذا يبحث قانون العمران عن إيجاد نوع من التوازن بين تعمير الأرض من جهة، وبين تنشيط الاقتصاد مع المحافظة على الأوساط الطبيعية والمناظر من جهة أخرى وهو ما يتوافق مع قانون البيئة والذي يهدف إلى ترقية تنمية وطنية مستدامة من خلال تحسين شروط المعيشة والعمل على ضمان إطار معيشي سليم.

يوفر قانون العمران حماية للأقاليم ذات المميزات الطبيعية أو التاريخية أو الثقافية، أو حتى تلك التي تتوفر على مميزات بحكم موقعها الجغرافي أو المناخي والجيولوجي من خلال منع البناء عليها أو هدم البنايات الموجودة فوقها إلا في حدود ضيقة وبشروط معينة، ذلك أن الأمر

يتطلب إبرازها إذا كانت معالم تاريخية أو معمارية وحمايتها من الاندثار في إطار مساحات محمية مراعاة للتوازن الأيكولوجي.<sup>1</sup>

كما يهدف قانون العمران للمحافظة على الأبنية الأثرية وترقيتها لارتباطها بتاريخ الجزائر، كما أن المحافظة على هذه الأبنية يعتبر ردا صريحا على أحد أشكال التخلف الذي يمس النسيج العمراني من خلال النقل من قيمة هذه المعالم، كما تخضع البنايات الواقعة في الأماكن ذات الميزة الثقافية إلى رخصة مسبقة من قبل مصالح وزارة الثقافة في إطار القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.<sup>2</sup>

كما نص القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على تحديد قواعد لحماية وترقية وتسيير مناطق التوسع والمناطق السياحية وأن من أهدافه خلق عمران مهياً ومنسجم ومناسب لتنمية النشاطات السياحية والحفاظ على طابعه المميز، وكذلك الأمر بالنسبة للساحل إذ أن حق البناء فيه يجب أن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل، والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ولذلك تدرج جميع أعمال التنمية في الساحل ضمن بعد وطني لتهيئة الإقليم والبيئة، وذلك ما يوجب على الجماعات المحلية أن توجه توسع المراكز الحضرية نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري، وكذلك القيام بتصنيف المواقع ذات الطابع البيئي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي في مخطط تهيئة الساحل.

وبالنسبة للمساحات الخضراء فقد نص القانون المتعلق بها على أنه يهدف إلى تحديد قواعد تسيير المساحات الخضراء وحمايتها ونثميتها، وذلك عن طريق إدراج المساحات الخضراء في مشاريع البناء العمومية وكذا الإبقاء على المساحات الخضراء القائمة وعدم تدمير الغطاء النباتي.

كما حملت النصوص القانونية المنظمة لمجال الغابات وآخرها قانون الغابات رقم 21-23 المؤرخ في 24 ديسمبر 2023 تدابير لحماية الغابات والأراضي ذات الطابع الغابي والتكوينات الغابية وتضمنت أحكاما تمنع المساس بالثروة الغابية، وتجعل البناء في الأملاك الغابية الوطنية مشروطا بالموافقة المسبقة لمصالح الوزارة المكلفة بالغابات.

<sup>1</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 48، 40.

<sup>2</sup> قانون رقم 98-04 ماضي في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 17 يونيو 1998.

## الفصل الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء:

تتم عملية البناء والتعمير عن طريق ضوابط وميكانيزمات قانونية تقع على عاتق الباني حددها المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء وهذه القواعد تتعلق بموقع البناء والطرق المؤدية إليه وكذا موقع البناءات وحجمها ومنها ما يتعلق بكثافة البناءات في الأرض، وكذا مظهر البناءات بالإضافة إلى إجراءات عامة تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني، ولكن عموما تقسم هذه القيود والشروط إلى تلك التي تتعلق بالسلامة والأمن والصحة (المبحث الأول).

كما أنه من الشروط العامة للبناء أن لا يكون البناء المراد تشييده واقعا في مكان معرض للأخطار الطبيعية والتكنولوجية (المبحث الثاني).

ونظرا لتزايد التعديلات الحاصلة على البيئة والمحيط الطبيعي فرض المشرع على تشييد البناءات الجديدة عدم المساس بالبيئة (المبحث الثالث).

وبما أن الجزائر تملك عدة معالم أثرية وثقافية وسياحية مصنفة غير قابلة للتجديد وضع قيد على عاتق الباني بعدم المساس بهذه المعالم (المبحث الرابع).

كما أنه على كل من يرغب في تشييد البناءات المحافظة على طبيعة الأراضي الفلاحية (المبحث الخامس).

مع العلم أنه يجب انجاز البناءات الجديدة دون المساس بالجانب الجمالي للتجمع الحضري، لذا فرض المشرع قيودا تتعلق بمظهر البناءات (المبحث السادس).

### المبحث الأول: عدم المساس بالسلامة والأمن والصحة

يشترط لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي التأكد من أن البناء المراد إنجازها لا تكون من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها مساسا بالسلامة والأمن العمومي، ومثالها عدم منح رخصة بناء إذا كان مشروع البناء يقل بعده عن 50 مترا من كلا جانبي الطريق السريع أو يقل عن 30 مترا بالنسبة للطرق الوطنية، كذلك لا تمنح رخصة بناء لبنايات لا تصلها الطرق التي تسمح بمكافحة فعالة للحرائق، أو إذا كانت المنافذ المؤدية إليها تشكل خطرا على مستعملي الطرق العمومية وقاطني البناءات. أما القيود المتعلقة بالصحة فتتمثل أساسا في ضمان تعرض البناءات ذات الاستعمال السكني لنور الشمس 2 ساعة في اليوم على الأقل لمدة 200 يوم في السنة، وبالنسبة للمؤسسات المصنفة فإنه

يتوجب معها نظام لتصفية الدخان المنبعث منها، إلى جانب حتمية التقليل من مستوى الضجيج، ووجوب تزويد البنايات السكنية بالماء الشروب وضمان وصلها بشبكات الصرف الصحي وضمان صرف مياه الأمطار والمياه الراكدة، كما أنه يجب أن تحتوي كل عمارة جماعية على أماكن لإيداع وعاءات القمامة، وكذا مجاري لإفراز الغازات المحروقة مع ضمان عدم رجوع الرائحة لقاطني هذه العمارات.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: ألا يكون البناء المراد إنجازه في وعاء معرض 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 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة،<sup>2</sup> والذي جاء بمخطط عام للوقاية من الخطر الكبير، والذي يحدد مجموع القواعد والإجراءات الرامية إلى تقليل الإصابة إزاء الخطر والوقاية من الآثار المنجرة عنه.

### المبحث الثالث: عدم المساس بالبيئة

هدف قانون التعمير وقانون البيئة ضمان حماية وسط الحياة الذي هو معقد من حيث مكوناته المختلفة.<sup>3</sup>

إن البناء المراد تشييده يجب أن يأخذ بعين الاعتبار حماية المحيط المرتبط بالأبعاد البيئية،<sup>4</sup> حيث أن البيئة والتنمية وجهان لعملة واحدة مرتبطان ارتباطا لا يقبل التجزئة، فالتنمية لا

<sup>1</sup> للمزيد أنظر مرسوم تنفيذي رقم 91-175 ماضي في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.

1 Henri jacquot, François priet, droit de l'urbanisme, 4 éditions, Dalloz, 2001, p11.

2 Azzouz Kerdoun, environnement et développement durable, publisud, 2000, p53.

3 بلقاسم سلاطونية، بوزغاية باية، " التنمية وتلوث البيئة بالمدينة الجزائرية -مدينة بسكرة نموذجا " مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الحادية عشر، العدد18، مارس 2010، ص89.

4 المواد 2و3 من قانون رقم 03-10 ماضي في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 20 جويلية 2003.

5 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، ص 125.



يمكن أن تقام على قاعدة من الموارد البيئية المتدهورة، كما لا يمكن حماية البيئة عندما لا تضع التنمية في حساباتها تكاليف تخريب البيئة.<sup>1</sup>

فالبيئة تتكون من الموارد الطبيعية اللاحيوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي، وأشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية.<sup>2</sup>

ويمكن القول أن البيئة مجموعة من العناصر هي: الطبيعة، الفصائل الحيوانية والنباتية، الهواء الأرض، الثروة المنجمية والمناظر الطبيعية المختلفة.<sup>3</sup>

إن حماية المجالات الطبيعية 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 لقيمته 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 أداة لتجسيد قواعد العمران ميدانيا حيث ينص القانون على أن رخصة البناء إجبارية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا كانت تتعلق بـ:

---

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، ص 124.

2- المرجع نفسه، 125.

3- نصر الدين هونوي، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني

للمطبوعات التربوية، الجزائر، 2001، ص 186.

- المنشآت الصناعية.
  - النقل المدني البري والجوي.
  - تصفية المياه ومعالجتها.
  - تصفية المياه المستعملة وصرفها.
  - معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.
- فهذه الحالات يمكن أن يكون لها تأثير سلبي بالغ على البيئة إذا تركت دون مراقبة شديدة لهذا شدد المشرع على إخضاعها لرخصة البناء،<sup>1</sup> إذ لا يمكن الاستغناء عن رخصة البناء فهي من الوسائل الهامة في حماية الطبيعة.<sup>2</sup>

علماً أن هناك أعمال وأشغال معفاة من دراسة مدى التأثير في البيئة محددة بموجب المرسوم التنفيذي 07-145 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة<sup>3</sup> فقد ذكر على سبيل الحصر قائمة الأشغال والمشاريع وأعمال التهيئة التي تخضع لدراسة التأثير، وعددها 29 شغل وعمل تهيئي محددة في المادة 03 من المرسوم السابق الذكر التي أحالت لملحق المرسوم، أما الأشغال التي تخضع لموجز التأثير فعددها 14 شغل.

ومن المنطقي أنه ليست كل أشغال البناء تخضع لدراسة التأثير أو موجز التأثير، فحسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-145 فإن: " تهدف دراسة أو موجز التأثير على البيئة إلى تحديد مدى ملاءمة إدخال المشروع في بيئته مع تحديد وتقييم الآثار المباشرة و/أو غير المباشرة للمشروع والتحقق من التكفل بالتعليمات المتعلقة بحماية البيئة في إطار المشروع المعني " وتعد دراسات التأثير على البيئة من طرف مكاتب معتمدة من طرف وزارة البيئة على نفقة صاحب الطلب.<sup>4</sup>

---

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

2 نصر الدين هنون، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 186.

3 مرسوم تنفيذي رقم 07-145 ماضي في 19 مايو 2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 22 مايو 2007 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 18-255 ماضي في 09 أكتوبر 2018 الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 17 أكتوبر 2018 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-241 ماضي في 08 سبتمبر 2019 الجريدة الرسمية عدد 54 المؤرخة في 08 سبتمبر 2019.

<sup>4</sup> المادة 22 من قانون رقم 03-10 ماضي في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 20 يوليو 2003.

وقد حددت المادة 15 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة أن الخضوع لدراسة أو موجر التأثير على البيئة يعني مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى و... التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً أو لاحقاً على البيئة، لاسيما على الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية، وكذلك على إطار ونوعية المعيشة.

وعلى العموم يتم تحضير رخصة البناء على ضوء اعتبارات متعددة نصت عليها المواد 33 إلى 53 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>1</sup> حيث يجب أن يراعى في التحضير:

- موقع البناية أو البنايات المبرمجة 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 الفلاحي<sup>2</sup>.

حيث تعد المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة خاصة الصناعية ذات 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<sup>3</sup> التي جاء فيها: " يجب أن تنشأ المصانع والآبار والآلات البخارية، وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافة المبنية في اللوائح وبالشروط التي تفرضها. "

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

وقد وضع المشرع قيوداً على هذه المنشآت حيث أنه إذا أراد شخص طبيعي أو معنوي إقامة بناء أو منشأة أو مصنع يتسبب في أخطار أو مساوئ تنعكس على معيشة السكان أو تضر

1 مرسوم تنفيذي رقم 15-19 ماضي في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015.

2 يوسف بناصر، المرجع السابق، ص 829. 830.

3 أمر رقم 75-58 ماضي في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

بالبيئة والطبيعة وجب عليه أن يخضع لمجموعة من القيود طبقاً للقانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

### 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 ملاتمة المعدات لتصفية كل أنواع الدخان وكل المواد المضرة بالصحة.

-يمنح الترخيص بعد التحقيق العمومي من السلطات المختصة ما عدا المنشآت المصنفة التي تشكل خطراً جسيماً يمنح ترخيصها الوزير المكلف بحماية البيئة، ويقوم بالتحقيق المكلفون بمراقبة المنشآت وهم مفتشون أو خبراء أو مهندسون يعينون من السلطات المختصة.<sup>1</sup>

### 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 البيئة.<sup>2</sup> والجدير 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 مسبباً.<sup>3</sup>

### المبحث الرابع: عدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية

يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن الباني المساس أو التغيير في المعالم الأثرية والتاريخية كما أنه يمكن أن يعلق تسليم رخصة البناء على احترام شروط نص عليها

<sup>1</sup> خواجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2007 - 2008، ص 119.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص 121.

<sup>3</sup> 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.

القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي،<sup>1</sup> الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية وتكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة.

### المبحث الخامس: المحافظة على طبيعة الأراضي الفلاحية

الأصل العام أنه يمنع البناء فوق الأراضي الفلاحية خاصة الخصبة منها، والاستثناء هو الترخيص بالبناء فوق الأراضي الفلاحية لنوع محدد من البنايات ووفق نسب محددة، وهو ما سنوضحه كالتالي:

سمح المشرع بالبناء فوق الأراضي الفلاحية لنوعين لا غير من البنايات، وهما البنايات المساعدة على الاستغلال الفلاحي (مخازن، مستودعات، غرف تبريد، مداجن، حظائر....) أي البنايات التي تزيد من الاقتصاد العام للأرض الفلاحية، والنوع الثاني هو البناء المخصص لسكن الفلاح (سكن فردي وليس جماعي) ولتفادي تلاعب ملاك الأراضي بهذا الاستثناء والتعدي على الأرض الفلاحية وتغيير وجهتها من فلاحية إلى سكنية أو صناعية أو.... تحت هذا الغطاء وضع المشرع نسب محددة للبناء فوق الأراضي الفلاحية.

**المطلب الأول: البنايات المساعدة على الاستغلال الفلاحي:** يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنايات الضرورية لمنشآت التجهيزات المرتبطة بالاستغلال الزراعي 50/1 من المساحة الكلية، عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 5 هكتار، وترفع هذه المساحة بـ 50 مترا مربعا لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة الكلية الحد المذكور، وهذا طبعا بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلقائية.

**المطلب الثاني: البنايات ذات الاستعمال السكني:** يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تشيد فوقها البنايات ذات الاستعمال السكني 250/1 من مساحة الملكية إذا كانت هذه الأخيرة أقل من 5 هكتارات ويضاف 20 مترا مربعا لكل هكتار، إذا كانت المساحة تتراوح ما بين 5 و 10 هكتارات، أما إذا تجاوزت المساحة هذا الحد، تحسب 10 أمتار مربعة لكل هكتار وهذا طبعا

<sup>1</sup>المادة 31 من القانون 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1988 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 17 يونيو 1998.

بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الإمكانات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة، والأراضي الصحراوية المستصلحة، والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلقية.

**المبحث السادس: القواعد المتعلقة بمظهر البنايات:** ركز المشرع على كون البنايات المراد تشييدها لا تؤثر بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة، لاسيما المناظر الطبيعية، كأن يترتب على الأشغال المزمع إنجازها إتلاف المناظر الحضرية، أو من شأنها المساس أو تغيير المعالم الأثرية والتاريخية.

كما يجب أن تبدي البنايات وحدة في الشكل وبساطة في الحجم وتتسجم مع المنظر العام للمدينة وذلك حتى بالنسبة للجدران العمياء، والتي يجب تتسجم مع الواجهات الرئيسية، ضف إلى ذلك ضرورة انسجام البنايات الملحقة والمحولات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية للبنائية.

وفرض المشرع قيودا تتعلق بعلو البنايات، فلا يفوق معدل علو البناية المراد تشييدها معدل علو البنايات المجاورة، أما البنايات التي تقع خارج المناطق المعمرة للبلديات فلا يفوق علو البنايات فيها 9 أمتار، مع العلم أن المشرع منح للإدارة سلطة رفض ملفات رخص البناء إذا كانت المساحات الخضراء تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها، أو إذا كان مشروع البناء ينجم عنه قطع عدد من الأشجار، وفرض المشرع قيودا تتعلق بالسياج إذ يتعين إنجاز السياج بانسجام كامل مع البناية الرئيسية.

### الفصل الثالث: أدوات التهيئة والتعمير

بما أن مشاكل التعمير والبيئة لا يمكن حلها على المستوى المركزي منحت الجماعات المحلية مكانات قانونية لتسيير العمران والمحافظة على البيئة من خلال إعداد أدوات التعمير، كقرارات تنظيمية تطبق على إقليم جغرافي محدد ملزمة للإدارة كما هي ملزمة للأفراد، تختلف أحكامها باختلاف الرقعة الجغرافية تبعا لطابعها ومقوماتها بداية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مبحث أول) لينجز بعده مخطط شغل الأراضي يأخذ بخصوصية كل منطقة من المناطق المشمولة به (مبحث ثاني).

### 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 بالولاية،<sup>1</sup> وإحاطة أفضل بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لآبد من التطرق لتعريفه وتحدد أصوله التاريخية (المطلب الأول).

علما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتكون من وثائق ومخططات بيانية تعدها مكاتب دراسات متخصصة (المطلب الثاني).

تتولى الجماعات المحلية إثراء ومناقشة محتوى المخطط في جو ديمقراطي وتشاركي مع الأطراف الفاعلة على المستوى المحلي (المطلب الثالث).

بعد عملية الإثراء والمناقشة حول محتوى المخطط التوجيهي تتم في مرحلة أخيرة المصادقة على محتواه ليصبح ملزما للإدارة التي أعدته ولأفراد على حد سواء (المطلب الرابع).

يحمل المخطط التوجيهي أهمية كبرى في التخطيط على المستوى المحلي، والاستقلال عن السلطات المركزية في مجال التخطيط العمراني (المطلب الخامس).

ويقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إقليم البلدية أو البلديات التي يغطيها إلى قطاعات تبعا لوتيرة التنمية على المستوى المحلي (المطلب السادس).

من الايجابيات المسجلة على المخطط التوجيهي مرونته واستجابته للتطورات الحاصلة على المستوى المحلي من خلال إمكانية مراجعته ليستجيب لتطلعات المنتخبين المحليين (المطلب السابع).

### المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 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 الأراضي،<sup>2</sup> متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.<sup>3</sup>

كما أنه 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

<sup>1</sup> عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 290.

<sup>2</sup> المادة 16 القانون 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل الأول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية رقم 52

<sup>3</sup> المادة 17 القانون 90-29.

وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على مستوى المحلي والإقليمي، ويراعي جوانب الانسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة.<sup>1</sup>

فهذا المخطط يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار، ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، وهو من ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء، وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية، ولأنه يحمل كل هذه الأهمية أوجب المشرع لزوماً أن تغطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي وتحت مسؤوليته.<sup>2</sup>

إضافة إلى كونه يهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري، فإنه يرسم ويحدد آفاق توسعه، وعلاقاته الوسطية مستقبلاً كجزء من الكل على المستوى الإقليمي، كخلية عمرانية للنسيج الحضري والعمراني على المستوى الوطني،<sup>3</sup> كما يقوم هذا المخطط على أساس الاستعداد للمستقبل بإعداد المشروعات المناسبة له على المستوى الذي يشملها، فهو يقوم على جملة من الافتراضات يتوقع حدوثها مستقبلاً خلال فترة معينة.<sup>4</sup>

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تعميم ذات وجهين قانوني وتقني 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 وغير المعمر.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 81.

<sup>2</sup> محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005، ص 12.

<sup>3</sup> Chabane ben AKZOUH, « de la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme », revue idara, n22, 2001, Algere, p05

<sup>4</sup> منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2008، ص 113.



كما يبين الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي 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 تكون البلديات مجبرة في تسييرها إلى الخضوع 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 غير القانوني والتصدي لها، أيضا على أساس هذه المخططات وما جاء فيها من برامج تنمية مختلفة تتحدد مساعدة الدولة لهذه البلديات فيما يخص البني التحتية، ومختلف المشاريع التي تلبي طلبات وحاجات السكان والمدينة من هذه المواد.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة لتحديده للتوجهات الأساسية للتهيئة والتعمير لبلدية واحدة، فإنه يمكن أن يشمل عدة بلديات متجاورة، تجمع بينها عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية واحدة أو أكثر عبر عدة بلديات، أو في الاشتراك في شبكة أنابيب مياه الشرب، ووسائل النقل الحضري العمومي، وغيرها من الهياكل والتجهيزات الأساسية كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع توجيهات المخططات المتعلقة بأدوات تهيئة الإقليم، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: محتوى ومضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

باستقراء المادة 16 و18 من القانون 90-29 يظهر بأن المخطط التوجيهي هو عبارة عن أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، فهو إذن يحدد الصيغ المرجعية والتوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية ما أو عدة بلديات معينة، آخذا 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:

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص ص 81 و82.

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية واحدة 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<sup>1</sup>.

2- تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 و 21 و 22 و 23 من القانون 90-29.  
ولهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي:

أ) التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02<sup>2</sup>.

ب) الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

ج) الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

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.

<sup>1</sup> المادة 17 مرسوم تنفيذي رقم 317-2005.

<sup>2</sup> قانون رقم 02-02 ممضي في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتنظيمه، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 12 فبراير 2002.

و) المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة، والتدفقات الوحلية وإرتصاص التربة والتمميع 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 الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجديدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

ج) مخطط ارتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

د) مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق، وأهم سبل إيصال مياه 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

بالزلزال 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.<sup>1</sup>

### 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 والتعمير.<sup>2</sup>

إن الخطوة الأولى لإعداد المخطط التوجيهي، يكون عن طريق المداولة، والتي هي إطار ممارسة الديمقراطية وتعميق طرق التشاور والتحاور وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى المواطن.

إذا 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 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 اليومية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 17 المرسوم التنفيذي 05 - 317.

<sup>2</sup> المادة 13 القانون 90-29.

<sup>3</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص22.

عليه 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 البلدية.<sup>1</sup>

جدير بالذكر 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 المواطنون،<sup>2</sup> 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 الغرض.<sup>3</sup>

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 ممثل في حالة ثبوت إرادتهم هذه.<sup>4</sup>

كما حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 12-148 الهيئات والإدارات والمصالح التي تستشار بصفة وجوبية بعد انقضاء مهلة 15 يوما الممنوحة، وهي كالتالي:

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

- التعمير،
- الفلاحة،
- التنظيم الاقتصادي،
- الري،

<sup>1</sup> قانون 10-11 المتعلق بالبلدية.

<sup>2</sup> المادة 03 مرسوم تنفيذي 91-177.

<sup>3</sup> المادة 06 المرسوم التنفيذي 91-177.

<sup>4</sup> المادة 07 المرسوم التنفيذي 91 - 177.

- النقل،
  - الأشغال العمومية،
  - المباني والمواقع الأثرية والطبيعية،
  - البريد والمواصلات،
  - البيئة،
  - التهيئة العمرانية،
  - السياحة،
  - الصناعة وترقية الاستثمار.
- ب) بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي:
- توزيع الطاقة،
  - النقل،
  - توزيع الماء،
  - الضبط العقاري.

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 المعنية.<sup>1</sup>

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 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها والتي هي 60 يوم تعتبر موافقة على المشروع،<sup>2</sup> حيث يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا بهذا الصدد:

<sup>1</sup> المادة 08 المرسوم التنفيذي 91-177 .

<sup>2</sup> المادة 09 المرسوم التنفيذي، 91-177 .

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

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها،  
- يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي.<sup>1</sup>

حيث ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقضاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقضاء العمومي كما تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص إقليمياً،<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

عند إقفال سجل الاستقضاء بعد انقضاء المهلة القانونية، وبعد توقيعه من طرف المفوض المحقق أو المفوضون المحققون يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوماً الموالية بإعداد محضر قفل الاستقضاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقضاء مع استنتاجاته.<sup>4</sup>

مهما 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.<sup>5</sup>

#### 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 الاستقضاء ومحضر قفل الاستقضاء، والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو

<sup>1</sup> المادة 10 المرسوم التنفيذي، 91-177 .

<sup>2</sup> المادة 11 المرسوم التنفيذي، 91-177 .

<sup>3</sup> المادة 12 المرسوم التنفيذي، 91-177 .

<sup>4</sup> المادة 13 المرسوم التنفيذي 91-177.

<sup>5</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 23 .

المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ استلام الملف.

الملاحظ أننا في كل مرة تتردد علينا كلمة أو مصطلح "بمداولة"، تفيد التأكيد على ضرورة المشاورة ومما يفيد كذلك انتهاج السبيل الديمقراطي للتشاور والحوار، وهذا شيء جد إيجابي على هذا المستوى، وعليه يكون فيه احترام الهيئات المنتخبة ابتداءً من المجلس الشعبي البلدي إلى المجلس الشعبي الولائي، وهذا فعلاً ما يجب تنميته وتعميمه على جميع المستويات، وفي جميع الأحوال لأنه مكسب عظيم ينبغي أن يسود، وفي الحقيقة قلما نجد عملاً يمر بهذه الخطوات الإيجابية التي تعمق مشاركة المجالس المنتخبة، كذلك أيضاً فإنه يصادق نهائياً على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوباً برأي المجلس الشعبي الولائي حسب الحالات الآتية ذكرها تبعاً 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 فأكثر<sup>1</sup>، وهذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، حيث يجب أن يكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة 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،

<sup>1</sup> المادة 27 القانون 90-29.



## - الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

فضرورة المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير توحى بوجود وصاية على الهيئات المنتخبة في هذا المجال، وعليه فميدان التعمير يخضع لوصاية الهيئات المركزية التي يجب الرجوع إليها في أعمال الهيئات المحلية في مجال التعمير والبناء.<sup>2</sup>

### المطلب الخامس: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يلعب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير دورا مهما على المستوى المحلي، ويظهر ذلك جليا من خلال ضرورة التنسيق بين الهيئات العامة في إعداد المخطط المذكور ( الفرع الأول ). يشترط على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الاحتكام إلى المخططات الجهوية والوطنية، وعدم الخروج على مقتضياتها حتى تتحقق التنمية على المستوى الوطني ككل (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: القضاء على الطابع التقني الانفرادي

طبقا للمادة 13 من قانون التهيئة والتعمير 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 الأراضي.<sup>3</sup>

توحى إجراءات إعداد المخطط بضرورة 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 والمحلية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 15 المرسوم التنفيذي 91-177.

<sup>2</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص 24.

<sup>3</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص 25.

<sup>4</sup> البشير التيجاني، المرجع السابق، ص 66.

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 الجميع.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية

لقد حددت التوجيهات الكبرى للتهيئة العمرانية ضمن الميثاق الوطني، ولقد ترجمتها أحكام المواد الموردة في قانون 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ولقد حاول المخطط التوجيهي مراعاة هذه التوجيهات الكبرى فانطلاقاً من المادة 13 من قانون 29-90 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 المناطق.<sup>2</sup>

### المطلب السادس: قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حسب المادة 19 من القانون 29-90 يقسم المخطط إلى أربع قطاعات، والقطاع هو جزء من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير والقطاعات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تشمل المناطق التي تم تعميمها سابقاً وتتركز خاصة في مراكز المدن (الفرع الأول).

إلى جانب المناطق التي تم تعميمها يخصص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مناطق يتوقع تشييدها على المدى القريب والمتوسط (الفرع الثاني).

كما يخصص مناطق يتوقع تعميمها في آجال بعيدة في إطار التنمية المستدامة، والحفاظ على المكتسبات الحالية (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> النذير الزبيبي، بلقاسم ذيب وفاصل بن شيخ، "البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع"، مجلة العلوم الإنسانية عدد 13 جوان 2000، ص 36.

<sup>2</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص 26.

كما يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مناطق لا يمكن البناء عليها نظرا لطبيعتها أو للأخطار المحدقة بها ( الفرع الرابع ).

### الفرع الأول: القطاعات المعمرة

يرمز لها بالحرفين اللاتينيين "SU" وقد نص عليها المشرع في المادة 20 من القانون 90-29 وهي عبارة عن أراض 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، وإنجاز بنايات 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.

وأیضا لغرض تصحيح بعض الوضعيات وتفعيلها فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قد ينص على إدماج بعض الأحياء غير القانونية 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 بنايات أفقيا أو عموديا بطريقة فوضوية<sup>1</sup>، 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 وتجميل المحيط المبني وغير المبني للنسيج العمراني في ظل القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 86.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 86. 87.

## الفرع الثاني: القطاعات المبرمجة للتعيمير

تشمل الأراضي المخصصة للتعيمير على الأمدين القصير والمتوسط ويرمز لها بالرمز "SAU"<sup>1</sup> أي أنها مخصصة لكي تعرف كثافة تعيميرية 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 غير القانوني بمختلف أنماطه الصلب والقصديري، والتي تكون في شكل أحزمة تخنق المدن وتمنعها من التوسع العمراني العادي، حيث يهدف هؤلاء المخالفون أصحاب البناءات العشوائية إلى الاستفادة من مزايا كل من المدينة والريف معاً، والمتمثلة في تربية المواشي والدواجن ورعايتها في مداخل المدينة، وفي الساحات الخضراء والغابات الحضرية، وبالتالي تعد القطاعات المبرمجة للتعيمير كقطاعات حساسة جداً تتطلب العناية الكبيرة من الإدارة وبالأخص في مجال المراقبة الإدارية لأشغال البناء، والذي تسهر على أدائه شرطة العمران والموظفون المختصون بذلك.<sup>2</sup>

## الفرع الثالث: قطاعات التعيمير المستقبلية

وهي تشمل كل الأراضي المخصصة للتعيمير على الأمد الطويل والبعيد<sup>3</sup> في أفق 20 سنة ويرمز لها بالرمز "SUF" حيث يهدف من وراء تخصيص هذه الأراضي إلى 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 ارتفاقات مؤقتة بعدم البناء إلا أنه يمكن الإذن أو الترخيص بالبناء في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، ووفقاً لحقوق بناء ضعيفة جداً كاستثناء في الحالات التالية:

- حالة تحديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي؛
- حالة البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية، وانجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية؛
- حالة البناءات التي تبررها المصلحة البلدية، والمرخص بها قانوناً من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص28.

<sup>2</sup> كمال تكوش، المرجع السابق، ص87.

<sup>3</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص28.

<sup>4</sup> المادة 22 القانون 90-29.

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 والريف.<sup>1</sup>

#### الفرع الرابع: القطاعات غير القابلة للتعمير

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 جديدا أو تعديلا أو تغييرا 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.

بمعنى 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 المقدمة.<sup>2</sup>

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 العمومية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> كمال تكوشت، المرجع السابق، ص 87.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 88.

<sup>3</sup> saidouni Mounia, Elément d'introduction à l'urbanisme, Cosiboh édition, Algérie, p148.

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 المفراغات العمومية والمقابر...

من 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.

#### المطلب السابع: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله<sup>1</sup> إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها والمقصود بها القطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية في طريق الإشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المعينة لها، كما يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للإعداد والمصادقة على مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينجز لأول مرة.<sup>2</sup>

#### المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي

هو النوع الثاني من القرارات التنظيمية له دور محوري في تنظيم عمليات التعمير والمحافظة على البيئة خاصة ما تعلق بالمظهر الجمالي منها، وهو مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لذا يتوجب التعريف بمخطط شغل الأراضي (المطلب الأول).

ويتوجب كذلك تحديد أهم الأهداف التي يرمي إلى تحقيقها بالتوافق مع المخطط التوجيهي

للهيئة والتعمير (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> المادة 18 المرسوم التنفيذي 91-177.

<sup>2</sup> المادة 28 القانون 90-29.

علما أن مخطط شغل الأراضي يتكون من مجموعة من الوثائق والمستندات التي تفصل في مضمونه (المطلب الثالث).

كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يخضع مخطط شغل الأراضي تقريبا لنفس إجراءات الإعداد (المطلب الرابع).

لكن يظهر الاختلاف في مجال المصادقة على مخطط شغل الأراضي، باعتباره أداة تفصيلية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الخامس).

وهو يتميز بطابعه التقني من حيث تحديد كفاءات شغل الأراضي على مستوى الإقليم الذي يغطيه (المطلب السادس).

### 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 الأراضي،<sup>1</sup> يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي.<sup>2</sup>

ويعرف بأنه 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 أجل إنشاء التجهيزات وحماية المساحات والأماكن الطبيعية والفلاحية.

### المطلب الثاني: موضوع مخطط شغل الأراضي

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل بناء على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، ومنه فإن مخطط شغل الأراضي:  
- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي،

<sup>1</sup> jacqueline morond – deviller , droit de l'urbanisme , 4 édition ,Daloz,1998 , p 47.

<sup>2</sup> jean –paul gilli , hubert charles , jacques de lanversin , les grand arrêts du droit de l'urbanisme , 4 édition , Daloz,1996 , p02.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها،
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات؛
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور؛
- يحدد الارتفاقات؛
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها؛

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.<sup>1</sup>

وعليه فإن كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط أو مخططات لشغل الأراضي لكل جزء منها حتى يتم التفصيل في العناصر المذكورة أعلاه والمحددة بموجب المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير، ومنه يجب الإشارة إلى أن كل بلدية قد تغطي بأكثر من مخطط لشغل الأراضي تبعاً لطبيعة البلدية ومساحتها والكثافة السكانية...

يكون 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 استناداً إلى صلاحياتها في مجال التهيئة والتعمير إلى تحقيق وتنفيذ ما جاء في مخطط أو مخططات شغل الأراضي بل ومن التزاماتها أن تحترم توجيهاته وما جاء به.<sup>2</sup>

كما تجب الإشارة إلى أنه يمكن ألا تغطي كل البلدية بمخطط لشغل الأراضي بل يغطي جزء منها فقط.<sup>3</sup>

### المطلب الثالث: تشكيلة مخطط شغل الأراضي

يتكون مخطط شغل الأراضي من نوعين من الوثائق الأولى مكتوبة تفصل في محتويات المخطط ( الفرع الأول ).

<sup>1</sup> المادة 31 القانون 90-29 .

<sup>2</sup> محمد جبيري ، المرجع السابق، ص ص 57. 58.

<sup>3</sup> المادة 34 القانون 90-29.



أما النوع الثاني فهو عبارة عن وثائق ومستندات بيانية على شكل خرائط ورسوم مرفقة بالشق الأول من المخطط ( الفرع الثاني ).

**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 تبعاً لآفاق تنميتها.<sup>1</sup> تدعم هذه المذكرة التنسيق والترابط والعمل المنسق بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي حتى لا يقع تناقض أو إختلالات من حيث الموضوع، ولا من حيث الأهداف وهذا ممكن جداً 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 الارتفاعات 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 فعلاً إلى تشوه النسيج العمراني وجعله غير متجانس، هذا الأمر صعب أيضاً بسبب احتمال وجود ملكيات عقارية خاصة قد تقع ضمن حدود المشاريع يصعب التنازل عنها من طرف الملاك.<sup>2</sup> 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 مع بعض على ملكية واحدة؛

7/ ارتفاع المباني؛

<sup>1</sup>مرسوم تنفيذي 05-318.

1 محمد جبيري، المرجع السابق، ص ص 58. 59.

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 مما 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 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبنية.

كما تحدد هذه الخارطة مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة، والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية، وتحدد 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 والارتفاقات 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.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 18 مرسوم تنفيذي 05-318 .

و) مخطط التراكيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مصحوبا بما يجسد الأشكال التعميرية 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 وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.<sup>1</sup>

تبلغ هذه المداولة للوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية،<sup>2</sup> 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 10-11 في فحوى المواد 13 والمادة 215 إلى غاية المادة 217 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 تضي 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 الإعداد

<sup>2</sup> المادة 02 مرسوم تنفيذي 91 - 178.

<sup>2</sup> المادة 03 مرسوم تنفيذي 18 - 189.

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.

في 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 مصداقية مشروع المخطط باعتبار أن هذا الأجراء المتمثل في طلب الاستشارة شرط جوهري<sup>1</sup>.

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 التراب المطلوب الذي يشمل مخطط الأراضي، والمدولة المتعلقة بإصدار هذا القرار تصدر حسب الحالة:

1/ الوالي المنتدب إذا كان التراب المعني تابعا لنفس المقاطعة الإدارية،

2/ الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

3/ الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة<sup>2</sup> 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 الأراضي<sup>3</sup>، ويقوم 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 نفس

<sup>1</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص ص 61. 62 .

<sup>2</sup> المادة 04 مرسوم تنفيذي 91- 178 .

<sup>3</sup> المادة 07 مرسوم تنفيذي 91 - 178 .

الهيئات التي تستشار في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية بالإضافة إلى التجارة والموارد المائية، أما بعنوان الهيئات والمصالح العمومية في المستوى المحلي فهي نفسها التي تستشار في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تستشار كذلك في مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات وللجمعيات وللمصالح التابعة للدولة المعنية،<sup>2</sup> كما يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لمدادولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، والتي تستشار وجوبا وتعطى مهلة 60 يوما من أجل إبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا امتنعت عن الرد خلال المهلة القانونية عد رأيها موافقة.<sup>3</sup>

كما يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 60 يوما 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 كفاءات إجراء التحقيق العمومي.<sup>4</sup>

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 أو للوالي المنتدب المختصين إقليمياً<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة 08 مرسوم تنفيذي رقم 12-166 ممضي في 05 أبريل 2012 يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 11 أبريل 2012.

<sup>2</sup> المادة 08 مرسوم تنفيذي 91-178 .

<sup>3</sup> المادة 09 مرسوم تنفيذي 91-178.

<sup>4</sup> المادة 10 مرسوم تنفيذي 91-178 .

<sup>5</sup> المادة 11 مرسوم تنفيذي 18-189.

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 مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،<sup>1</sup> 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 استنتاجاته.<sup>2</sup>

### المطلب الخامس: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء، وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت هذه المهلة ولم يجب الوالي أو الوالي المنتدب صراحة عد رأيه موافقا.<sup>3</sup>

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي أو الوالي المنتدب المختصين في الحساب،<sup>4</sup> وبعد المصادقة على المخطط يبلغ للجهات الآتية على الخصوص:

- الوالي أو الولاية أو الولاية المنتدبين المختصين إقليميا؛
- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية؛
- الغرفة التجارية؛
- الغرفة الفلاحية.<sup>5</sup>

الملاحظة المسجلة في جانب المصادقة على مخطط شغل الأراضي هي أن المشرع غفل عن نقطة جد مهمة وهي حال اختلاف وجهات النظر بين واليين في نفس المخطط، في حالة ما إذا كان هذا المخطط يشمل أكثر من بلديتين تابعتين لولايتين مختلفتين، السؤال الذي يطرح في

<sup>1</sup> المادة 12 مرسوم تنفيذي 91-178 .

<sup>2</sup> المادة 13 مرسوم تنفيذي 91-178 .

<sup>3</sup> المادة 14 المرسوم التنفيذي 18-189 .

<sup>4</sup> المادة 15 المرسوم التنفيذي 18-189 .

<sup>5</sup> المادة 16 المرسوم التنفيذي 18-189 .

هذه الحالة ما مصير هذا المخطط؟ مع العلم أن ملاحظات الوالي تأخذ في الحسبان. هل نأخذ برأي الوالي (أ) أم (ب) خاصة إذا تمسك كل والي برأيه، وكان مخالفا لرأي الآخر؟  
بناء 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 التصرف،
- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها،
- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.

#### المطلب السادس: وظيفة مخطط شغل الأراضي

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

كذلك من بين الوظائف الأساسية لمخطط شغل الأراضي هو تحديد معاملات الأراضي العمرانية، ويتم ذلك من خلال ضبط المعاملات الثلاث (3) معامل شغل الأراضي وإلى جانب ضبط معامل شغل الأراضي فهو يضبط معامل ما يؤخذ من الأرض، وهما معاملين محليين ويتم تحديد نسبتهما عند الإعداد الميداني لمخططات أدوات التهيئة والتعمير، بالأخص عند إثراء دراسة مخططات شغل الأراضي.

كما يحدد الكثافة القصوى للبناء، حيث يعد العامل الأخير ذو طابع وطني، ويتم تحديده عن طريق التنظيم بالنسبة لكافة القطر الوطني.

#### • 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 للأراضي 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 90-25 " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعجير "

إن نص المادة السالفة الذكر يستهل بكلمة القانون هو الذي يرخص بمعنى أن السلطة التشريعية هي التي من صلاحيتها تحويل الأراضي الزراعية إلى أراضي قابلة للتعجير لكن في نفس المادة تحيلنا إلى نص المادة 21 والتي تنص على ما يلي " الأراضي القابلة للتعجير في مفهومها للقانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعجير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعجير ."

الإحالة في تخصيص الأراضي القابلة للتعجير تعود إلى أدوات التهيئة والتعجير، والتي هي كما هو معروف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعجير وكذا مخطط شغل الأراضي، هذه المخططات من صلاحيات البلدية التي تشارك في إعدادها المكاتب التقنية بمساعدة هيئات ومكاتب تقنية، فأين السلطة التشريعية من كل هذا؟<sup>1</sup>

علما أن إجراءات إصدار هذه المخططات لا نجد فيها مصادقة أو مناقشة من طرف البرلمان أما المادة الأولى من قانون التهيئة والتعجير 90-29 فتتص على ما يلي: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعجير 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 للتعجير وتكوين وتحويل الإطار المبنى في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعجير.<sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص ص 49 ، 50 .

<sup>2</sup> المادة 02 القانون 90 - 29 .



- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية؛
  - التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات 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.
- المشرع أقر بإنشاء بنايات تكون في خدمة الأرض، وتسهيل استغلالها وحسن خدماتها وليس في أغراض خارجة عن خدمة الأراضي واستغلالها، في الحقيقة هذا قيد إيجابي يكون في صالح الحماية القانونية للأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>
- كما 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 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 البنائيات الضرورية الحيوية والاستغلالات الفلاحية والبنائيات 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/ البنائيات ذات المنفعة العامة؛
  - 3/ إدراج هذه المنشآت والبنائيات ضمن مخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup> انظر المواد 48 و49 من القانون 90 - 29.

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.<sup>1</sup>

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

إلى جانب حماية الأراضي الفلاحية يبين مخطط شغل الأراضي للمتعاملين في مادة العمران والبناء سواء الجماعات المحلية أو المعنيين بالخواص ما هو غير مسموح، والشروط الأساسية للتعمير الواجب أخذها بعين الاعتبار في كل مشروع بناء، ولهذا الغرض فإن مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بالتفصيل المناطق السكنية، الفردية ( التجزئات والتعاونيات العقارية ) أو الجماعية أو النصف جماعية أو الجماعية ( العمارات ) والمناطق الصناعية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق التخزين والمناطق الطبيعية والغابية 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 غير القانونية الصلبة غير المخططة، وحتى بعض

<sup>1</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص 52.

- الأحياء القصدية 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 والغابية الواجب حمايتها من كل أشكال التعدي، والاستيلاء غير الشرعي بالبناء غير القانوني 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 للسياح، والذي يمكن أن يكون موحد بالنسبة لبنايات نفس التجزئة الترابية.<sup>1</sup>
- يحدد 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.<sup>2</sup>

#### الفصل الرابع: الرخص والشهادات العمرانية

تصدر الرخص والشهادات العمرانية في شكل قرارات إدارية فردية علما أن القرارات الإدارية يجب أن تستهدف الإدارة من إصدارها المصلحة العامة، وهي قاعدة عامة، حيث أن المصلحة العامة العمرانية والتضييق على البناء غير المنظم هي غاية الإدارة في مختلف القرارات الصادرة في مجال العمران، غير أنه إلى جانب ذلك فإن المصلحة الخاصة للمستفيد من القرارات الفردية المتعلقة بالبناء أو الهدم يجب أن تتحقق إلى جانب المصلحة العامة، الأكيد التوفيق بين المصلحتين يكون عبر ربطهما برخص تمكن الأفراد من إشباع حاجتهم في مجال البناء (مبحث أول) وتتنوع

<sup>1</sup>كمال تكواشت، المرجع السابق، ص ص88 . 89.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص90.

هذه العلاقة عبر شهادات نقر بفانونية الأعمال المنجزة أو تحدد الارتفاعات والمعلومات حول العقار (مبحث ثاني).

### المبحث الأول: الرخص العمرانية

تمنح الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران عدة رخص، والغرض من هذه الرخص وضع العمران في إطاره القانوني، وإشباع رغبات طالبي هذه الرخص في مجال البناء والتشييد، والموازنة بين مصالحهم الخاصة والمصلحة العامة، تختلف العمليات المنصبة على العقار فقد يرغب المالك بتجزئة أرضه بغية تشييد بنايات عليها (المطلب الأول).

كما أن عملية البناء مرتبطة بترخيص إداري مسبق تسلمه السلطات المختصة يسمح بمباشرة عملية البناء والتشييد أو إحداث تعديلات على البنايات المشيدة (المطلب الثاني). ومن حق صاحب البناء هدم بنائه، لكن موقع البناء قد يفرض عليه استصدار رخصة تسمح بذلك (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: رخصة التجزئة

رخصة التجزئة من الوثائق المتعلقة بالتعمير ودورها لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني، وكذا التأثير على البيئة، وارتأينا دراستها قبل رخصة البناء كونها تسبق عملية البناء، وتعد من آليات الرقابة القبلية في مجال العمران، لذا تقتضي الدراسة تحديد تعريفها ومجال تطبيقها طبقاً للقانون (الفرع الأول).

إن دراسة طلب التجزئة متميز عن باقي الوثائق العمرانية تبعاً لأهميتها بالنسبة للمجال العمراني (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها

إذا كانت رخصة البناء تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، 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 15-19 لأحكام رخصة التجزئة بادئا بمجال تطبيقها دون تحديد مفهومها، لذا من الضروري الوقوف على تعريف لهذه الرخصة من أجل أن

تتحدد لدينا الطبيعة القانونية لهذا العمل القانوني للإدارة بكيفية يسهل معها تصور قواعد وأحكام هذه الرخصة.<sup>1</sup>

### أولاً: التعريف برخصة التجزئة

جاء في المادة 57 من قانون 90-29 أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، واستنادا إلى هذا النص، ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 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 هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنتين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.<sup>2</sup> كما عرفت بأنها: "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".<sup>3</sup>

من 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 لملكية عقارية، كما يجب أن يكون هذا القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة صادرا من سلطة إدارية مختصة،<sup>4</sup> فإما أن يختص بإصداره رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى الصفتين، ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة بحسب المادة 14 من المرسوم 15-19 أو يختص بها الوالي أو الوالي المنتدب في حالات أخرى بحسب المادة 15 من المرسوم 15-19 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 20-342 علما أن المرسوم الأخير أعفى الوزير المكلف بالعمران من إصدار رخصة التجزئة والتي كانت ممنوحة له في وقت سابق، فهذه الجهات تختص حصريا دون غيرها

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005 ص 42.

<sup>2</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، د س ط، ص 46.

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 43.

<sup>4</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 47.

بمنح رخصة التجزئة، ويجب أن يكون إصدار هذه الرخصة بناء على طلب صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكله، فلا يجوز إصدارها لغير هؤلاء<sup>1</sup> طبقاً للمادة 08 من المرسوم 15-19 وبشروط أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية على التقسيمات الجديدة.

### ثانياً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية 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، وبعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قراراً معيباً 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.

في هذه الحالة فإن قرار الإدارة المختصة تتخذه بناء على سلطتها التقديرية متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للقواعد العمرانية الجاري العمل بها عد قرارها مشروعاً،<sup>2</sup> فالمقصود بالبناء على أرض غير مجزئة، هو تشييد مشاريع بناء على أراضي غير مخصصة للبناء والتعمير، أي البناء على أراض صنفها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفاتها أراضي زراعية، أو مناطق أثرية أو سياحية، أو مساحات عمومية ومساحات خضراء، أو مواقع مخصصة للمنشآت العمومية ومنشآت ذات المصلحة العامة، كما

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 44.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 44 . 45.

يمكن أن تكون تشغل وفق تخطيطات شبكات الطرق العمومية، أو مشغولة بمخطط حقوق الارتفاق<sup>1</sup> مما يعني المنع من البناء عليها.

### الفرع الثاني : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة ببناء على طلب المالك أو موكله، الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يضمه جملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية تتعلق بالقطعة المجزأة ومشروع التجزئة، والجوانب التقنية له لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف والتحقق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفض منحها.<sup>2</sup> 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 أو الملاك بإنجازها في آجال محددة.... " .

إلا أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء مستقبلي ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء، 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 إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، ينبغي أن يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تشرع في دراسته والتحقق فيه في المواعيد القانونية، وتصدر قرارها بشأن ذلك، وهذا ما فصله فيما يلي:

### أولا: طلب الحصول على رخصة التجزئة

لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة، يجب أن يتقدم أمامها المالك أو موكله بطلب مرفق بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة، وذلك كما يلي:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص ص 49 . 50.

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 46.

## أ/ صفة طالب الرخصة

طلب رخصة التجزئة يقدمه مالك الأرض أو من ينوب عنه فقط<sup>1</sup> فالمالك الذي يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية طبقاً للقوانين، 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 تجزئة.<sup>2</sup>

## ب/ الملف المرفق بطلب الرخصة

رخصة التجزئة تحتوي على ملف طويل يغلب عليه الطابع التقني حيث يحتوي هذا الملف على ما يلي:<sup>3</sup>

- 1-تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- 2-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية:
  - حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
  - منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع خصائصها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،
  - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، والحريق، وصرف المياه المستعملة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية،
  - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة،
  - موقع البناءات المبرمجة، وطبيعتها، وشكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- 3-مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:
  - طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة،

2 Jacqueline Morand – deviller , la commune l'urbanisme et le droit ,DEXIA, paris ,2002 ,p60.

<sup>2</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، 50.

<sup>3</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص 84.



- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.<sup>1</sup>

4-مذكرة تشتمل على البنائيات الآتية:

-قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها،

-نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين،

-الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،

- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة،

-دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء،

- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

5-برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها، وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك عند الاقتضاء.

6-دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.<sup>2</sup>

يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

كما يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدى، وفي هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده.

الجدير بالذكر أن الملف البياني والتقني يعد من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه من طرف المهندس المعماري، وكذا مهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

<sup>1</sup> المادة 09 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 09 المرسوم التنفيذي 15-19 .

يبدو 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 آنفاً وجعلها إلزامية في مجملها.<sup>1</sup>

### ثانياً: التحقيق في الطلب

إذا استكمل المالك أو موكله ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة وفقاً للوثائق المذكورة سالفاً عليه أن يقدمه في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عليه أن يتثبت من تشكيلة الملف على النحو المنصوص عليه قانوناً، ويكون ذلك موضحاً في الوصل الذي يقدم للمعني في نفس اليوم، وهذا طبعاً بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، حيث يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل المسلم.<sup>2</sup>

### أ/ مضمون التحقيق

الجدير بالذكر أن المصلحة المختصة بدراسة معظم الرخص والشهادات العمرانية هي الشباك الوحيد على مستوى البلدية، كما يوجد شبك وحيد على مستوى الولاية، وأضاف المرسوم 20-342 شبك وحيد على مستوى المقاطعة الإدارية يتحدد اختصاص كل شبك تبعاً لأهمية المشروع المراد إنجازه، لذا سنتعرف على كيفية عملهما من خلال النقاط التالية:

#### 1: تعريف الشباك الوحيد:

لم يتعرض المشرع الجزائري لتعريف الشباك بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 إذ غالباً ما يتحاشى المشرع إعطاء التعريفات، كما أننا لم نجد على مستوى الفقه تعريفاً للشباك الوحيد بسبب حداثة الهيئة، ولكن يمكن إعطاء التعريف التالي:

التعريف الأول يخص الشباك الوحيد على مستوى البلدية، وهو هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، يتكون من أعضاء دائمين بالإضافة لأعضاء مدعويين. التعريف الثاني يخص الشباك الوحيد على مستوى الولاية، وهو هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، والتي يختص بتسليمها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يتكون من عدة أعضاء دائمين.

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 48.

<sup>2</sup> المادة 10 المرسوم التنفيذي 15-19.

التعريف الثالث يخص الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية، وهو هيئة تشاورية يختص حصرا بدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، التي يسلمها الوالي المنتدب، يتكون من عدة أعضاء دائمين.

الجدير بالذكر أنه في ظل المرسوم التنفيذي 91-176 الذي كان ينظم إجراءات دراسة وتسليم الوثائق العمرانية، والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 كان لزاما على الجهات المختصة بمنح الرخص والشهادات العمرانية في إطار الاستشارات الإلزامية في مجال دراسة الطلبات المقدمة مراسلة الهيئات المعنية كل على حدى، ولكن باستحداث آلية الشباك الوحيد صارت كل هيئة تعين ممثلا عنها لتمثيلها في الشباك الوحيد في جلسات عمل وتداول.

## 2: تشكيلة الشباك الوحيد:

بما أن المشرع وزع الاختصاص في مجال تسليم الوثائق العمرانية، فقد نص بالمقابل على شباك وحيد على مستوى البلدية، وثان على مستوى الولاية، وثالث على مستوى المقاطعة الإدارية. يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا، غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات، ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي لنفس الدائرة.

وفي هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي لنفس الدائرة.

### 2-1/ تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلدية:

يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية ويتكون من:

#### 2-1-1 الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيسا،
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله،
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله،
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،
- مفتش التعمير،
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله،

- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- 2-1-2 / الأعضاء المدعويين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف:
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله،
- ممثل الحماية المدنية،
- ممثل مديرية البيئة للولاية،
- ممثل مديرية السياحة للولاية،
- ممثل مديرية الثقافة للولاية،
- ممثل مديرية الصحة والسكان،
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).

يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.<sup>1</sup>

## 2-2 / تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية:

يتكون الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يتم فتحه على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير من:

- المدير المنتدب المكلف بالعمران، رئيسا، أو ممثله،
- ممثل الوالي المنتدب،
- ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،
- مدير المكلف الثقافة أو ممثله،
- مدير المكلف بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله،
- مدير المكلف بالصناعة أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله،
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG)،
- المدير المنتدب المكلف بمصالح أملاك الدولة والمحافظات العقارية أو ممثله،

<sup>1</sup> المادة 58 المرسوم التنفيذي 15-19.

- مدير المنتدب المكلف بالطاقة أو ممثله،
  - مدير المنتدب المكلف بالفلاحة أو ممثله،
  - ممثل قطاع الأشغال العمومية،
  - ممثل قطاع النقل،
  - المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية أو ممثله،
  - المدير المنتدب المكلف بالسياحة أو ممثله،
  - المدير المنتدب المكلف بالصحة والسكان أو ممثله،
  - المدير المنتدب المكلف بالبيئة أو ممثله،
- يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.<sup>1</sup>

### 2-3/ تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى الولاية:

يتكون الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير من:

- ممثل الوالي،
- المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء،
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله،
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،
- مدير أملاك الدولة أو ممثله،
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله،
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله،
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله،
- مدير الموارد المائية أو ممثله،
- مدير الحماية المدنية أو ممثله،
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله،

<sup>1</sup> المادة 58 مكرر المرسوم التنفيذي 20-342

- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG)،
- مدير البيئة أو ممثله،
- مدير السياحة أو ممثله،
- مدير الثقافة أو ممثله،
- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.<sup>1</sup>

### 3: آلية عمل الشباك الوحيد:

بعد إيداع الراغب في الحصول على وثيقة عمرانية للوثائق الضرورية التي يجب أن ترفق بالطلب، يسلم له وصل في نفس اليوم، ليشرع بعدها الشباك الوحيد في مباشرة أشغاله مع العلم أن مصالح التعمير على مستوى البلدية تتولى الأمانة التقنية للشباك الوحيد للبلدية ومديرية التعمير تتصب أمانة تقنية للشباك الوحيد للولاية، في حين تكون الأمانة التقنية للشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير وتكلف على العموم بما يأتي:

- استقبال ملفات الطلبات التي يتم إيداعها،
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها،
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد،
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد،
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى،
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب،
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،
- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة، والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،
- ضبط البطاقة الإلكترونية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 59 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 58 المرسوم التنفيذي 15-19.

حيث ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال، ويكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع. يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الأيام الثمانية التي تلي تاريخ إيداع الطلب. يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية،
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري أو بصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق،
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به،
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29،
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلبات الرخص والشهادات العمرانية لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع،<sup>1</sup> ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

مع العلم أن الشباك الوحيد للبلدية يجتمع في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام وخمسة عشر يوم بالنسبة للشباك الوحيد للولاية والمقاطعة الإدارية في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

في خضم دراسة وإعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة حسب كل حالة فإن المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة

<sup>1</sup> المادة 47 المرسوم التنفيذي 15-19.

وهذا ما يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير في نفس الوقت، ويمس بالمصلحة العامة الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق حول التجزئة أمر ضروري ومهم.<sup>1</sup>

حيث أن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به. كما يتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها، وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية.<sup>2</sup>

على المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة أن تجمع آراء وموافقات الشخصيات العمومية والمصالح، وعلى هذه الأخيرة أن تصدر ردًا في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، ويعد رأيها بالموافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل طبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19.

في 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 قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، ويكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، كما يمكنها أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب.

#### ب/ الجهات المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات، بل قد يعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وممثلاً للدولة، وقد يختص بها الوالي أو الوالي المنتدب.

<sup>1</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> المادة 11 المرسوم التنفيذي 15-19.



1/اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي : طبقا للمادة 65 من قانون 90-29 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية أو للدولة بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وكذا كل ما يخرج من دائرة اختصاص الوالي والوالي المنتدب، وهنا يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في صلب المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف.<sup>1</sup>

## 2/اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية:

\_ المشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.  
\_ المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

- المشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الاشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

3/ اختصاص الوالي المنتدب: في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية بها يكون من

اختصاص الوالي المنتدب بها تسليم رخص التجزئة المتعلقة بالمشاريع التالية:

\_ المشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.  
\_ المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية حسب نفس

الاشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 48 المرسوم التنفيذي 15-19

<sup>2</sup> المادة 15 المرسوم التنفيذي 15-19 معدلة بموجب المرسوم التنفيذي 20-342.

### 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 ممثلاً للبلدية أو للدولة فإن القرار المتضمن رخصة التجزئة يبلغ إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (2) المواليين لتاريخ إيداع الطلب، بينما إذا كان الاختصاص للوالي أو الوالي المنتدب، فإن تسليم القرار يكون خلال ثلاثة (3) أشهر من تاريخ إيداع الطلب.

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 المذكور أعلاه، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.<sup>1</sup>

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 للجهات المختصة رفض تسليم رخصة التجزئة، في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

إن يجب على الجهة المختصة رفض الترخيص بالتجزئة في الحالة الأولى، أي أن قرارها خلاف ذلك يعدّ قراراً معيباً بعبء مخالفة القانون، ولها حق الرفض في الحالة الثانية أي لها السلطة التقديرية في إصدار قرار الرفض.<sup>2</sup>

كما يمكن للجهة المختصة ألا تصدر قراراً بالموافقة أو بالرفض بل ترى تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة، بشرط أن تحترم الآجال المنصوص عليها حسب جهة الإصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب شريطة ألا تتجاوز آثاره سنة واحدة وذلك في مراجعة أداة التهيئة والتعمير.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 16 الرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 17 الرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> المادة 18 الرسوم التنفيذي 15-19.

يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لديها، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما. وللعلم فإنه يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.<sup>1</sup>

### ثالثا: مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة

تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 15-19 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 مراحل.

### 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 يلي<sup>2</sup>:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي، وإقامة محلات مهنية أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج منها السكان.

- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.<sup>3</sup> الجدير بالذكر أنه يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي بقرار من الوالي أو الوالي المنتدب بعد استشارة

<sup>1</sup> المادة 31 الرسم التنفيذي 15-19 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 20-342.

<sup>2</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 91.

<sup>3</sup> المادة 20 المرسوم التنفيذي 15-19.

المجلس الشعبي البلدي، وإجراء تحقيق عمومي، وذلك قصد التمكن من إنجاز عمليات البناء طبقاً لأحكام المخطط، إذ يخطر كل مالك لقطعة أرض مجزأة بفتح التحقيق العمومي، كما لا يسري مفعول التعديلات المدرجة في دفتر الشروط التي تتطلب أشغالاً إلا إذا وافقت البلدية على إنجاز ذلك.

يتحمل أصحاب التعديلات مصاريف الأشغال المنصوص عليها، وينشر القرار المتضمن التعديل المدرج على دفتر الشروط، ونتائج دخوله حيز التطبيق عند الاقتضاء في مكتب الحفظ العقاري بالولاية.

في سياق متصل يبقى دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة ساري المفعول بالنسبة للمشاريع التي هي في طور الإنجاز إلى غاية إتمام الإنجاز فيها، وكذا الحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء، أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة من طرف المصالح المختصة.<sup>1</sup>

كما يجب على المستفيد من رخصة التجزئة، وخلال كل فترة عمل الورشة، أن يضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سنتيمتراً توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة، بالإضافة إلى أكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة، كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات، وأخيراً اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة.<sup>2</sup>

بموجب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم فإن إصدار القرار المتعلق بتسليم رخصة التجزئة يكون في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً أو الوالي المنتدب، ويبلغ إلى صاحب الطلب، وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والمقاطعة الإدارية مرفقاً بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرته على دفتر الشروط، والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق، وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف:

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،

<sup>1</sup> المادة 21 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 29 المرسوم التنفيذي 15-19.

- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب،
  - مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،
  - كما توضع نسخة أخرى من الملف مؤشرا تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع الأرض المجزأة،<sup>1</sup> ويطرح التساؤل عن الفائدة من إطلاع الجمهور بهذا النوع من القرارات، إذا لم تكن هناك إمكانية رفع طعون ضدها.<sup>2</sup>
- كما تحفظ رابع نسخة من الملف بأرشفيف الولاية، وتحفظ آخر نسخة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.
- على السلطة المختصة أن تنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بكتابة الحفظ العقاري على نفقة صاحب الطلب خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه،<sup>3</sup> ومن هذا التاريخ -تاريخ الإعلان- يصبح القرار المتضمن رخصة التجزئة منقضيا إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال الأجل المحدد في القرار، والذي لا يجب أن يتجاوز ثلاث سنوات، أو إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة انجاز الأشغال وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها، إلا إذا كان هناك ترخيص من السلطة المختصة على أن يكون تنفيذ الأشغال على مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجاز ذلك تطبق على أشغال المراحل المختلفة.
- عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة، فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها، وبعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء صلاحية رخصة التجزئة، إذ يمكن إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف، شريطة ألا يتم تقييم أحكام

<sup>1</sup> المادة 22 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 54.

<sup>3</sup> المادة 22 المرسوم التنفيذي 15-19.

ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد، كما يجب أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة المسلمة في المرة الأولى.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني : رخصة البناء

من أكثر الوثائق العمرانية تأثيرا على البيئة رخصة البناء، وتعد رخصة البناء الآلية القانونية بعد آلية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والتجزئات التي تحول الأفكار والبيانات الصماء إلى شيء واقعي مادي محسوس على أرض الواقع،<sup>2</sup> لاسيما أن حق البناء يعد أحد أوجه حق الملكية وممارستها،<sup>3</sup> لذا لا بد من تحديد مفهومها ومجال تطبيقها نظرا للتطورات الحاصلة في التركيبة الاقتصادية والديمغرافية للوطن (الفرع الأول) .

علما أن من يرغب في الحصول على رخصة البناء لا بد عليه من الالتزام بالقيود المفروضة من طرف المشرع، وتقديم الوثائق الإلزامية التي تسهل مهام السلطات الإدارية في دراسة ملف الرخصة (الفرع الثاني).

لتقوم بعد دراسة الطلب بإصدار قرارها إما بقبول الطلب أو برفضه أو تأجيله أو منحه مصحوبا بتحفظ (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها

جرت العادة على ألا 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 بمساهماتهما 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 البناءات.

### أولا: تعريف رخصة البناء

هناك عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء منها مثلا تعريفها بأنها:

<sup>1</sup> المادة 30 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 95.

<sup>3</sup> إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية 2011-2012، ص 47.

" رخصة البناء عمل إداري انفرادي صادر عن سلطة إدارية مختصة تجيز القيام بأعمال البناء، شريطة احترام مشروع البناء للتنظيمات القانونية".<sup>1</sup>

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 ".<sup>2</sup>

ويبدو لنا أن التعريف ينبغي أن يكون قد قام بذكر خصائص المعرف، كالتعريف التالي لرخصة البناء وهو: " رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران ".<sup>3</sup>

من هذا التعريف يتضح منه أن عناصر رخصة البناء هي:

أ/ صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

إن 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 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 " عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي... " أو من اختصاص الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم " عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران... " 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 أو مديرية البيئة مثلا فيما يخص بناء بعض المرافق التي تعنى بالبيئة وحمايتها.

<sup>1</sup> Djillali ADJA, Bernard DROBENKO, Droit de l'urbanisme, Berti, Alger, 2007, p191.

<sup>2</sup> زيدان بورويس، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، 2000، ص11.

<sup>3</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 16.

## ب / أن يكون قرارا قبليا

يتطلب القانون قبل الشروع في البناء أن يحصل على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالتعمير.<sup>1</sup>

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 إقامته.<sup>2</sup>

## 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 يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديتها أو تعديلها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.<sup>3</sup>

ومن ثم فإن البناء كعمل مادي فني، وفي إطاره القانوني الذي يتطلب لإقامته وتشبيده 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.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أعرم يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هوم، الجزائر، 2004، ص 30.

<sup>2</sup> الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، ص 12.

<sup>3</sup> محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 17.

<sup>4</sup> عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006، ص 563.



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

1 / اتصال المبنى بالأرض اتصال قارا، بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، وبذلك يكون مستقرا في وجوده.

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

3 / أن يكون المبنى من حيث وجوده من صنع الإنسان، فإذا أدت العوامل الطبيعية الجوية والترسبات إلى تكوين حائط مثلا فلا يعتبر مبنى بالمعنى المادي والقانوني، ولو اتصل بالأرض اتصال قارا لأنه ليس من صنع الإنسان.<sup>1</sup>

#### د / أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران

تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء غير القانوني 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.

#### هـ / أن يضمن قرار الرخصة الرفاهية والسلامة والجمال

إن المعيار الفاصل الذي نحكم من خلاله على أن البناء غير قانوني 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، فالحصول على رخصة البناء يعني أن البناية ستكون آمنة وسليمة وذات شكل هندسي جميل وتتماشى مع قواعد البيئة .

<sup>1</sup> خير الدين بن مشرّن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 33.

## و / منح قرار الرخصة في ظل احترام حقوق الغير

إن 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 أنه 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.<sup>1</sup>

### ثانيا: أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصة البناء كرخصة من الرخص العمرانية وكآلية لحماية البيئة 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 وخال من مظاهر وشوائب البناء غير القانوني المؤثر على المحيط الطبيعي وعلى البيئة.

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 الأخرى.<sup>2</sup>

مخططات التعمير: يجب ألا تخرج رخصة البناء عن إطار مخططات التعمير التالية:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،
- مخطط شغل الأراضي،

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 97.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 98.

**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 15-19.

**بطاقة المعلومات:** وهي الوثيقة التي تبين حقوق البناء، والارتفاقات التي تخضع لها الأرض حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19.

**رخصة التجزئة:** شهادة ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر بغرض البناء المادة 57 من القانون 90-29 وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم وقد تم التطرق لأحكامها بشيء من التفصيل في المطلب السابق.

**د -** تكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء بأن صاحب مشروع البناء سواء كان فردا أو مؤسسة أنه قد تعهد مسبقا على أنه 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 إتفاق 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 -** إن أهمية ومنافع رخصة البناء تتجلى في كونها تعد كوسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تناسق وتماشى المشروع المراد إنجازه كفكرة، كما تسمح بالمراقبة أثناء الإنجاز وبعد التشييد، 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 غير الشرعي.<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 98.

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 ككل<sup>1</sup>.

### ثالثا: نطاق تطبيق رخصة البناء

ونعني به تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعديله أو غيرها وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران، ويتحدد نطاقها 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 إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.<sup>2</sup>
- كما تخضع الأعمال التالية للترخيص: كل عمليات الترميم العقاري وإعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة هيكلة أو التدعيم.<sup>3</sup>
- إن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا مخالفة لأحكام القانون.

### الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة البناء

لأجل إصدار الإدارة للقرار المتعلق برخصة البناء لا بد على المعني احترام الشروط المحددة قانونا، وأن تلتزم الإدارة بالإجراءات اللازمة لذلك، فرخصة البناء هي أكثر القرارات التي

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 100.

<sup>2</sup> المادة 52 القانون 90-29.

<sup>3</sup> المادة 06 قانون رقم 11-04 ممضي في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.

تظهر محتويات المخططات العمرانية سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

تطرح رخصة البناء مما سبق ضرورة وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران،<sup>2</sup> 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)<sup>3</sup> مع العلم أن هناك عدة شروط مطلوبة لمنح الترخيص تستند بشكل أساسي إلى موقع العقار ومساحته وما يفرض عليه من حقوق ارتفاق.<sup>4</sup>

قبل التوصل إلى منح رخصة البناء لا بد من توفر مجموعة من الشروط منها ما هو خاص بطالباها ومنها ما هو متعلق بالعقار محل البناء المراد إنجازها،<sup>5</sup> حيث أن المشرع فرض رخصة البناء على كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى أياً كان شخصاً عاماً أو خاصاً، ولم يفرد إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء. تشترط 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 أو لا بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.<sup>6</sup>

#### أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء

حدد قانون التهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 الشروط الخاصة بطلب الرخصة، إلى جانب أعمال البناء المعنوية بالرخصة وشكل إيداع الطلب وإجراءاته، وما يجب أن

<sup>1</sup> jean-paul lacaze, les méthode de l'urbanisme, deuxième édition, que sais-je, France, 1993, p108

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Louis Jacquignon, le droit de l'urbanisme, Edition, Eyvelles -1975, p .68.

<sup>4</sup> نعيم مغيب، مقالات البناء الخاصة، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي، لبنان، 2009، ص 28.

<sup>5</sup> رمزي حوحو، " رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع، ص 218.

<sup>6</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 23.

تحتويه من الوثائق المثبتة للملكية والمخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد إنجازها وكل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا.

حيث أن إجراءات منح رخصة البناء كعملية قانونية تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة، وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء إذ من البديهي القول بأنه يتعذر الحصول على رخصة بدون تقديم طلب بذلك، الأمر الذي تنص عليه قوانين البناء والإعمار في كل الدول،<sup>1</sup> وفي الجزائر دراسة طلب الحصول على رخصة البناء تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب، وهو ما سنوضحه فيما يلي:<sup>2</sup>

### أ/ صفة طالب الرخصة

لكي يقبل إيداع طلب رخصة البناء شكلا يجب إيداعه وتوقيعه من قبل ذي المصلحة والصفة وإرفاقه بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار<sup>3</sup> فالبناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط بل يمكن أن تشمل أشخاصا آخرين، فقد نص في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم 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 البناية.

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 الحياة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.<sup>4</sup>

**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 معيناً للوكالة، فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة.

<sup>1</sup> عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 578.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 24.

<sup>3</sup> عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 578.

<sup>4</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 28.

3/ المستأجر لديه المرخص له قانوناً: 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 المختصة لها قطعة الأرض أو البناية: كالجهاث 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 العقود.<sup>1</sup>

5/ صاحب حق الامتياز: تنص المادة 51 من القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998<sup>2</sup> على أنه: " يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية، أو المعترف بمنفعاتها العمومية، أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص.... يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول...."

#### ب/ مضمون الطلب ومكوناته

بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثاراً خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، ولمقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، ولتحديد الشخص المسؤول مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، 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 الطلب:<sup>3</sup>

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة،

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 28.

<sup>2</sup> قانون رقم 97-02 ماضي في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89 مؤرخة في 31 ديسمبر 1997.

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص ص 26، 27.

- أو توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58-75،
  - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء،
  - أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.<sup>1</sup>
- ويرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية:

### 1/ الملف الإداري

- 1- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
  - 2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
  - 3- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة
- يمكن لصاحب طلب رخصة البناء أن يوضح أن إنجاز الأشغال يمكن أن يخص بناءة أو عدة بنايات في حصة واحدة أو عدة حصص، وما عليه في هذه الحالة إلا تقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

### 2: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

- 1- مخطط الموقع على سلم يسمح بتحديد موقع المشروع.
  - 2- مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م<sup>2</sup>، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م<sup>2</sup> وتتعدى 500 م<sup>2</sup>، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م<sup>2</sup> ويشتمل هذا المخطط على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها، وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
  - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح، والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
  - نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

<sup>1</sup> المادة 42 المرسوم التنفيذي 15-19.



- ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- 3- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 1/50 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م<sup>2</sup> و 600 م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البناءات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة والمحلات التقنية، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.
- مع العلم أنه ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، كما يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها، وكذا الأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- 4- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.
- 5- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

### 3/ الملف التقني

- يتكون الملف التقني من شقين اثنين مع ملاحظة أن مشاريع السكنات الفردية معفية من إرفاق الشق الأول من الملف وتقديم الثاني، وعلى العموم فإن الملف التقني يتكون من:
- 1- مذكرة الرسوم البيانية: وتتضمن البيانات الآتية:
    - عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
    - طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
    - وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة، والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
    - تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.
  - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
  - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة، وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
  - مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.
- 2- دراسة الهندسة المدنية: وتتضمن ما يلي:
- تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:
    - تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىة.
    - توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
  - تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.<sup>1</sup>
- زيادة على اشتراط المشرع تلك البيانات وإرفاق الوثائق المذكورة سالفًا بملف الطلب، فإنه يجب أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعًا من قبل مهندس معماري معتمد،<sup>2</sup> والذي عليه أن يراعي في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البيانات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهاتها، وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.<sup>3</sup>
- كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على قرار مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية، وأجزاء البناء الثانوية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 43 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 44 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 32.

<sup>4</sup> المادة 44 المرسوم التنفيذي 15-19.

إذا استكمل طالب رخصة البناء الملف ببياناته ووثائقه المذكورة آنفا قدمه في 3 ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 8 ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.<sup>1</sup>

حيث يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم وهذا طبعا بعد عملية التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، حيث يوضح وبطريقة مفصلة نوع الوثائق المقدمة على الوصل الذي يسلم لصاحب الملف.<sup>2</sup> إن الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء تعد وثائق جد مهمة، لذلك تبرز أهميتها في صدورها من ذوي الاختصاص<sup>3</sup> فهي وثائق تقنية تتطلب جانب الدقة في مراعاة الطابع الجمالي والحضري في البناء المراد إنجازها، وكذلك جانب الاقتصاد والثبات والالتزان للبناء وحمايتها من كل أخطار انزلاق التربة وهزات الزلازل وغيرها من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية،<sup>4</sup> وعلى ذلك نص القانون على أنه: "يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا...".<sup>5</sup>

الأصل 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 ألا يكون سلبا أمام المهندس المعماري، بل يجب أن يقترح نوع التصميم والشكل الهندسي الذي يدور في مخيلته، والذي يلبي رغبته ورغبة أفراد أسرته.

<sup>1</sup> المادة 45 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 45 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 104.

3 Patrick Gerard ,op.cit ,p 84.

<sup>5</sup> المادة 44 المرسوم التنفيذي 15-19.

### الفرع الثالث: كيفية إصدار رخصة البناء

أول إجراء تستهل به عملية منح رخصة البناء هو استلام طلب لهذه الرخصة يعد على نموذج خاص مرفق بالملف من ثلاث أو ثمان نسخ حسب الحالة 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 بالبناء ذات الاستعمال السكني والحرفي، ليمنح مودع الطلب مقابله وصل استلام في نفس تاريخ إيداع الطلب، يشهد من خلاله رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن صاحب المصلحة والصفة قد أودع لدى مصالح الشباك الوحيد على مستوى البلدية طلبا بالترخيص له بالبناء على أرضه أو الأرض التي يشغلها شغلا قانونيا، وخلال مهلة زمنية معينة<sup>1</sup> فالإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات، وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب.<sup>2</sup>

ل للوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء ينبغي أولا تحديد الجهة المختصة بمنح

هذه الرخصة، ثم ثانيا كيفية التحقيق في الملف، وثالثا وأخيرا إصدار القرار، وذلك كما يلي:<sup>3</sup>

#### أولا: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

لقد وزع القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء بين جهات وسلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية بناء على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء، ومدى أهميته المحلية والجهوية والوطنية،<sup>4</sup> 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 الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالمران في حالات حددها القانون.

#### أ / اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

يختص الوالي بمنح رخص البناء في الحالات التالية:

<sup>1</sup> عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 596.

<sup>2</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 152.

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 30.

<sup>4</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 107.

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها،
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية،
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية،
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية،
- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

#### ب / اختصاص الوالي المنتدب بمنح رخصة البناء

يختص الوالي المنتدب بمنح رخص البناء في الحالات التالية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها،
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية وأقل من ستمائة 600 وحدة سكنية،
- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

#### ج / اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية،
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين 02 أو أكثر.<sup>1</sup>

#### د / 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،<sup>2</sup> حيث أن كل ما يخرج من دائرة اختصاص الوالي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران يدخل ضمن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 49 المرسوم التنفيذي 20-342

<sup>2</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 153.

<sup>3</sup> المادة 49 المرسوم التنفيذي 15-19.

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى إن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي على عكس رخصة التجزئة. وإذا تحددت لدينا الجهات المختصة بمنح رخصة البناء فما هي إجراءات الدراسة، والتحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على هذه الرخصة أمامها؟<sup>1</sup>

### ثانيا: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

يخضع التحقيق المتعلق برخصة البناء لمجموعة من الشكليات، وهذا نابع من أهمية الرخصة وتأثيرها على العمران وعلى البيئة، وعلى النسق الجمالي والوظيفي للتجمع العمراني.

أ / مضمون التحقيق وأهميته

إن مخطط شغل الأراضي (P.O.S) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وبقية التعليمات المتعلقة بالعمران، لا بد من أن تكون مشمولة في التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء والحرص على مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية، ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها 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 الفلاحي.<sup>2</sup>

والتحقيق في طلب رخصة البناء هو إجراء جوهري مهم جدا يهدف إلى التأكد من مدى مطابقة انسجام المشروع موضوع طلب رخصة البناء مع مخططات العمران، إذ أنه حسب المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لا يمكن أن يرخس بالبناء إلا إذا كان مشروع البناء موافقا:

- لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه، والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك،
- لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير،

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، 33.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 33.

- ولا يمكن الترخيص بالبناء على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار، على أساس أن ملف التجزئة منذ البداية لا يمكن أن يخالف أدوات التهيئة والتعمير.

أي أنه ينبغي أن يراعى في تحضير الملف موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتتاسقها مع المكان اعتبارا لتوجيهات التعمير والخدمات الإدارية المختلفة المطبقة في المنطقة،<sup>1</sup> وكذا مراعاة التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة والمبرمجة، كما يجب أن يراعى في التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها 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 أخذ 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 الأراضي.<sup>2</sup>

حتى تتمكن الجهة المختصة- الشباك الوحيد- من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها، وعلى هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات أن تبدي رأيها خلال أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الأجل يعتبر رأيها بالموافقة بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48)

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص ص 105 . 106.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، 106.

ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

الأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية،
- مصالح الحماية المدنية لتشديد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة جميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشديد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبغات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق،
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة،
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية،
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.<sup>1</sup>

#### ب / ميعاد التحقيق

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في عدد النسخ المطلوب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض، فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب.<sup>2</sup>

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد على مستوى البلدية وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب مع العلم أن الشباك الوحيد للبلدية عليه أن يفصل في طلبات رخصة البناء في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع الطلب.

<sup>1</sup> المادة 47 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 34.



في هذه الحالة يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.<sup>1</sup>

أما في حالة ما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل الثمانية 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

في هذه الحالة ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية.

الجدير بالذكر أن الشباك الوحيد للولاية والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية والذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله أو المدير المنتدب المكلف بالتعمير حسب الحالة يفصل في طلبات رخص البناء في أجل الخمسة عشر 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب وتسليم الرخصة في أجل 20 يوما.<sup>2</sup>

إن المهلة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15-19 تسهم، وتساعد في الحد من التعمير غير القانوني لسرعة الرد على طلبات المواطنين، إلا أنه بالمقابل قد تخلق مشكلا آخر، يتمثل في أن التسرع في الرد قد يصدر معه كثير من رخص البناء التي تحمل معها الكثير من الأخطاء، خاصة ما إذا عرفنا أن جل البلديات في الجزائر لا تملك التعداد الكافي من الموظفين ذوي التأهيل المطلوب في جانب البناء والتعمير، إذ يمكن القول أن المرسوم التنفيذي 15-19 قد صدر دون مراعاة لإمكانات الجماعات المحلية وقدراتها في هذا الجانب.

إذا كانت مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء، وما يستتبعها من حق طالب الرخصة في الطعون القضائية،<sup>3</sup> مهما يكن بشأن تلك المواعيد فإنه يتوقف حساب سريانها عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق

<sup>1</sup> المادة 48 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 49 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، ص 35.

أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، وذلك ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.<sup>1</sup>

### ثالثا: 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 القرارات<sup>2</sup> 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 فالإدارة لها الحق في ألا تستجيب لطلب الرخصة وتصدر بالتالي حسب الحالة القرار الاستثنائي المناسب.<sup>3</sup>

### أ / قرار الموافقة بمنح الرخصة

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة<sup>4</sup>، حيث تنص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي:

<sup>1</sup> المادة 51 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 108.

<sup>4</sup> الزين عزري، " 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.

" يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الادارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب،

- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،

- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ".

إن إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب، والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر حسب ما نصت عليه المادة 56 من المرسوم 15-19.

وهنا يمكن أن يطرح التساؤل التالي: لماذا اقتصر المشرع على حصر الغاية من النشر في مجرد إطلاع الجمهور؟ أليس من المهم 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 هل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة السنة والشهر؟ هناك من يرى 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 شهرين.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 36 . 37.

## ب / صدور القرار برفض الطلب

يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء، وتتنحصر 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 ب:<sup>1</sup>

**موقع البناء:** من حيث خطورة الزلازل وانزلاق التربة والضحيج والإضرار بالآثار التاريخية والبيئة وغيرها من التبعات المؤثرة سلبا.

**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، كمثل على ذلك رفض مشروع بناية لا يتماشى شكلها المنبثق من حضارة أجنبية ولا لونها 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

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 108.

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 تحل محل ذلك:** ويكون ذلك في حالة كون مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو التوجيهات المنصوص عليها طبقاً 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 الأراضي<sup>1</sup> فهو لا يحدد بدقة حقوق البناء ومداها، فقد لا تبت الإدارة في طلب رخصة البناء على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحده، بل تحتكم أيضا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

#### **ب- الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء**

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

هنا 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.

#### **ج/ منح قرار رخصة البناء مصحوبا 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.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 109.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 111.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 109.

1- **منح الرخصة بتحفظ:** إن منح الرخصة مع التحفظ هو في واقع الأمر قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له، من أجل جعله متناسقا مع التنظيم العمراني للبلدية.<sup>1</sup>

2- **منح رخصة البناء بالتزام:** إن منح الرخصة مع التزام يكون في حالة كون مشروع البناء بطبيعته أو بموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة،<sup>2</sup> هنا يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة المطلوبة<sup>3</sup> حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: " يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة".

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 واحدة،<sup>4</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 90-29: " يمكن أن يكون 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 الإعداد".<sup>5</sup>

وكذا نص المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19: " يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه...يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة".

<sup>1</sup> المادة 27 المرسوم التنفيذي 91-175.

<sup>2</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 60.

<sup>3</sup> المادة 09 المرسوم التنفيذي 91-175.

<sup>4</sup> عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة التاسعة، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 171.

<sup>5</sup> الزين عزري، " دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير "مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، ص 08.

فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة، ينبغي أن يكون معللاً أي أن يكون أساس التأجيل مثلاً لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية.

أما حالة عدم إجابة الإدارة المختصة بطلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض، ولا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية وهي عشرون يوماً سواء كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران حسب المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن سكوتها يثير مشكلة قانونية هل يفسر قبولاً ضمناً بمنح الرخصة أم رفضاً لها؟<sup>1</sup>

بصدور المرسوم التنفيذي 15-19 اتضحت الصورة بخصوص سكوت الإدارة عن الرد على طلبات رخص البناء، فالسكوت لا يفسر كقبول ضمني وهذا ما يستتف من نص 62 المعدلة والمتممة منه إذ تنص على أنه: "يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يقدم طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة.

وفي حالة رخص البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالعمران، يمكن تقديم طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر 15 يوماً.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة....".

#### المطلب الثالث: رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير إذ لم تكن معروفة ضمن القوانين والنصوص السابقة،<sup>2</sup> حيث تقتضي ظروف العمران واحتياجاته، وكذا المخاطر

<sup>1</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص ص 43 . 44.

<sup>2</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص 99.

المرتتبة عن التصرف غير المراقب في شكل البناية وهدمها كلياً أو جزئياً ربطها برخصة تجيز له ذلك.<sup>1</sup>

إن رخصة الهدم على غرار البناء والتجزئة يجب أن تصدر في شكل قرار إداري، ولذلك ينبغي بداية التعرف على مفهومها وخصائصها وتمييزها عن المفاهيم المشابهة لها (الفرع الأول). 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، وهو ما يقتضي منا التعرف على إجراءات منحها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

نظم المشرع رخصة الهدم بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من خلال المواد 60 إلى 63 وبموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث تعد من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990<sup>2</sup> حيث نصت المادة 60 من القانون 90-29 على ما يلي: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية" وبالرجوع للمادة 46 من القانون 90-29 نجدها تنص على أنه: "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية".

أما المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقد نصت على أنه: "... لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم..." "أما المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغاة أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 فنجدها تنص على ما يلي: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً 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... أو عندما تكون

<sup>1</sup> منى مفلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 160.

<sup>2</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص 99.



البنية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة." وبمقارنة بسيطة بين نصي المرسومين التنفيذييين نجد أن المرسوم الحالي 15-19 قد قلص من مجال تطبيق رخصة الهدم عندما حصرها في البنائات المشمولة بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

بهذا المعنى نجده قد استثنى الكثير من البنائات المنصوص عليها بموجب المرسوم السابق، خاصة الجزء المتعلق بكون البنية المراد هدمها سند لبناية مجاورة، وهذه النقطة من النقاط السلبية المسجلة على هذا المرسوم، إذ قلص من مجال تطبيق رخصة الهدم.<sup>1</sup>

**أولاً: تعريف رخصة الهدم:** لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم، إذ غالباً التشريع يكتفي بذكر النطاق دون التطرق للتعريف، ولم نجد على مستوى الفقه سوى تعريف الدكتور عزري الزين الذي يقول فيه: "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".<sup>2</sup> أما في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 فيمكننا تغيير مصطلح "مكان مصنف أو في طريق التصنيف" بمصطلح متى كان هذا البناء محميا بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

حيث أن المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً، إذ أن الهدم يكون كلياً عندما يتم هدم البناء ككل، وجزئياً عندما يتم هدم جزء منه فقط، سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه،<sup>3</sup> فهي تهم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني وكذا ميدان عقار الفضاء.

**أ/ التمييز بين عملية الهدم وعملية الترميم:** تختلف عملية الهدم عن الترميم كون عملية الهدم يترتب عنها إزالة تامة للعقار المبني كلياً أو جزئياً، أما عملية الترميم تكون دائماً في المباني أو البنائات القائمة التي بها تصدعات، والتي يقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها وهذا لتدعيمها وثبيت صلابتها، حيث تستهدف عملية الترميم تحقيق صلابه كل من الجدران أو الأسس أو الأسقف لتفادي أي حادث قد تترتب عليه كوارث بشرية أو مادية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، العدد التاسع، جوان 2016، ص 377.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص57.

<sup>3</sup> محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 2000 ص144.

<sup>4</sup> عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار فانة، الجزائر، 2012، ص89.

ب/التمييز بين الهدم والإزالة: الهدم هو إحدى أدوات الضبط الإداري للحفاظ على الأمن العام ولا يكون إلا في حالات معينة، أما الإزالة فتتم على أعمال البناء التي يقيمها الأفراد وتكون مخالفة للنظام العمراني في إحدى جوانبه، وعليه فالإزالة كإجراء قانوني تتم بقرار إداري من السلطة الإدارية المختصة يسبقها قرار وقف تنفيذ الأعمال المخالفة لأحكام البناء.<sup>1</sup>

ثانيا: دوافع إحداث رخصة الهدم: من أهم الدوافع لاستحداث رخصة الهدم ما يلي:

- حماية البنايات المحمية بموجب القانون 98-04.
- حماية المصلحة الاجتماعية من خلال حماية السكن الاجتماعي والجماعي وهذا ما يستشف من خلال المادة 81 من المرسوم 15-19 التي نصت على حق المواطنين في الاعتراض على مشروع الهدم، لاسيما أن المادة 80 من نفس المرسوم نصت على إلزامية إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة التحضير لرخصة الهدم، خاصة إذا تعلق الأمر بهدم عمارة تحوي سكنات مؤجرة يرى المستأجرون أن المؤجر لم يستوف شروط طلب إخلاء المحلات السكنية كما ينص عليه التقنين المدني في موضوع الإيجار،<sup>2</sup> في نفس السياق نجد أن المشرع الفرنسي وفي مجال حماية المصلحة الاجتماعية فرض الحصول على رخصة الهدم في بلديات باريس، والمناطق التي تقع على محور 50 كلم منها، والبلديات التي يساوي أو يزيد عدد سكانها عن 10.000 ساكن نظرا لتزايد عدد السكان فتكون الحاجة للبناء ملحّة أكثر، ومن ثم التضييق على عمليات الهدم بتلك المناطق دون سواها.<sup>3</sup>

الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم: نظرا لأهمية رخصة الهدم اشترط المشرع أشخاصا محددين لتقديم الطلب كما فصل في دراسة الطلب والملف المرفق به.

أولا: تقديم طلب رخصة الهدم: الأكيد أن تقديم ملف رخصة الهدم يقدمه أشخاص على سبيل التحديد مرفقا بوثائق محددة.

<sup>1</sup>فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص 83.

<sup>2</sup>عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 702.

<sup>3</sup>الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، ص 24.

أ/ صفة طالب رخصة الهدم: أرفق المشرع من خلال المرسوم 15-19 نموذج لطلب رخصة الهدم والذي يقدمه حصرا للمصالح المختصة<sup>1</sup> إما:

- مالك البناية الآيلة للهدم عليه أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.
- وكيل المالك، عليه تقديم توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني.
- الهيئة العمومية المختصة، يجب عليها أن تقدم نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

ب/ الملف المرفق: يتضمن الملف الذي يعده وجوباً مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية مجموعة من الوثائق المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، إذ لا يخفى الدور الذي يلعبه المهندس المدني في عمليات الهدم. أساسيات البناء والخرسانة المسلحة هي لب اختصاص المهندس المدني في الدراسات الجامعية، لهذا فهو الأقدر على تشخيص حالة البناء المراد هدمه ومدى تأثير عملية الهدم على البنايات المجاورة والوثائق المرفقة هي:

- تصميم الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع،
- مخطط الكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم،
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل، والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة،
- في حالة تواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف المهندس المدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،
- مخطط مراحل الهدم وأجالها،
- مخطط على سلم 1/100 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي،
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>المادة 72 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup>المادة 72 المرسوم التنفيذي 15-19.

بعد استكمال الوثائق يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في 03 ثلاث نسخ،<sup>1</sup> بعد أن كانت 05 خمس نسخ في ظل المرسوم السابق، هذا التقليل في عدد النسخ يدخل في إطار التخفيف من كم الوثائق والتيسير على المواطن، لأن استخراج نسخ إضافية سيتقل كاهل المواطن ويجعله يحجم عن طلب رخصة الهدم واللجوء للهدم الفوضوي دون الحصول المسبق على رخصة للهدم، بعدها يسجل رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء تاريخ إيداع الوصل الذي يسلمه في نفس اليوم.

**ثانيا: دراسة طلب رخصة الهدم:** يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية والذي استحدث بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 طلب رخصة الهدم، ولإشارة فإن الشباك الوحيد على مستوى البلدية يتكون من أعضاء دائمين، إلى جانب أعضاء مدعويين.

كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله، ولإفادة فقط فإن الأمانة التقنية للشباك الوحيد التي تتولاها مصالح التعمير على مستوى البلدية تستحدث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.

حيث يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل 08 أيام في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل الوثائق الضرورية إلى الأعضاء، وذلك قبل 08 أيام<sup>2</sup> على الأقل من تاريخ الاجتماع مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، ويعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي كأنهم وافقوا على مشروع الهدم، كما يجب أن يكون الرأي معللا قانونيا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة، وفي كل الحالات يجب عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه،<sup>3</sup> إذا 15 يوم لإبداء الرأي و15 يوم لإعادة الملف تصبح المدة شهرا كاملا لتحضير ملف رخصة الهدم، وهذا ما نصت عليه المادة 75 من المرسوم 15-19 بعد أن كانت

<sup>1</sup>المادة 73 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup>المادة 48 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup>المادة 77 المرسوم التنفيذي 15-19.

المدة في المرسوم السابق محددة بـ 3 أشهر حسب المادة 56 من المرسوم التنفيذي 91-176 إذ أن المدة أصبحت جد معقولة، وهذا في إطار التوجه الجديد من أجل تحسين المرفق العام من خلال التقليل في الآجال أو في عدد الوثائق المطلوبة.

**ثالثا: البت في رخصة الهدم:** بعد دراسة طلب رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره المختص الوحيد بإصدار رخصة الهدم قرارا إداريا حسب الحالة قد يتضمن قبول رخصة الهدم أو منحها مع إبداء تحفظات خاصة أو رفض منح رخصة الهدم.

**1: قبول طلب رخصة الهدم:** عند مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونيا يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا منح رخصة الهدم بموجب قرار إداري،<sup>1</sup> لاسيما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية،<sup>2</sup> وتحدد تعريفه الرسم عند تسليم رخصة الهدم لكل متر مربع (م<sup>2</sup>) من مساحة الأرضية لكل بناية معنية بالهدم، وتعفى من الرسم الخاص المطبق على الرخص العقارية، البنائيات المهددة بالانهايار التي تقرر تهديمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>3</sup>

**2: منح رخصة الهدم مصحوبة بتحفظ:** يمكن أن تمنح رخصة الهدم مع تحفظ بموجب قرار مسبب، وإلا كان مشوبا بعيب القصور وأمكن الطعن فيه،<sup>4</sup> ويجب تبليغ القرار والرأي معللين لصاحب الطلب،<sup>5</sup> وتصبح رخصة الهدم الممنوحة منقضية في الحالات الآتية وذلك حسب نص المادة 85 من المرسوم 15-19:

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

<sup>1</sup> عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 93.

<sup>2</sup> المادة 76 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> المادة 25 من قانون المالية لسنة 2008 المؤرخ في 24 رجب عام 1429 الموافق 27 يوليو سنة 2008، جريدة رسمية عدد 42.

<sup>4</sup> عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 93.

<sup>5</sup> المادة 79 المرسوم التنفيذي 15-19.

ولكن حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19 والذي يتضمن قالب المادي الذي يصب فيه القرار المتضمن رخصة الهدم، وحسب المادة الثانية منه نجدها تنص على أن رخصة الهدم تصبح منقضية إذا:

- لم تحدث عملية الهدم في أجل 6 أشهر.

من هنا نلاحظ أن هناك تناقض في نفس المرسوم بخصوص انقضاء رخصة الهدم فالمادة 85 تنص على أنها تنقضي إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 5 سنوات، أما النموذج المرفق بنفس المرسوم فينص على أنها تنقضي إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل 6 أشهر، والسؤال الذي يبقى مطروحا أي الأجلين يطبق، خاصة أن فترة 05 سنوات في نظرنا هي فترة طويلة بعض الشيء في مجال رخصة الهدم، لسبب وحيد هو أننا بصدد هدم بناية كلياً أو جزئياً ولسنا بصدد تشييدها، ولكن المشرع الجزائري في آخر تعديل للمرسوم التنفيذي 15-19 بموجب المرسوم التنفيذي 20-342 نجده تدارك هذه الهفوة ووجد بين المدة في متن المادة القانونية وبينها في الملحق التابع للمرسوم التنفيذي 20-342.

**3: رفض منح رخصة الهدم:** يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا برفض منح رخصة الهدم، وهذا حسب المادة 69 من القانون 90-29 وكذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 مع تبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه، ويمكن تحديد بعض حالات الرفض فيما يلي:

1- انعدام الصفة لدى صاحب الطلب، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل.

2- تخلف أحد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19.

3- عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.<sup>1</sup>

لكن الشيء الأكيد الذي لا يجب أن يغفل عنه رئيس المجلس الشعبي البلدي هو تسبب قرار الرفض وإلا كان مشوباً بعيب القصور في التسبب، وأمكن الطعن فيه سلمياً وقضائياً، حيث

<sup>1</sup>صليح سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد السادس، ص 301.

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى الأخيرة، في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر 15 يوما.

يمكن لصاحب الطلب اللجوء للسلطة القضائية عن طريق رفع دعوى لدى المحكمة الإدارية المختصة.

أما تأجيل البت في طلب رخصة الهدم فقط استبعده المشرع، إذ لم يرد أي نص يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من اتخاذ قرار كهذا، بل أجبره المشرع على الرد سواء بالقبول أو الرفض بسبب خطورة هذه الأشغال واستعمالها خاصة إذا تعلق الأمر بالبنائيات الآيلة للسقوط.<sup>1</sup>

**رابعا: شروط الإدارة عند تسليم رخصة الهدم:** عند تسليم رخصة الهدم تضع الإدارة شروطا على عاتق صاحب الرخصة كأن تشترط عليه توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية،<sup>2</sup> كما لا يمكن القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة،<sup>3</sup> إذ يجب على المستفيد من الأشغال أن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم، ومرئية من الخارج أي خارج الورشة للمارة وسكان الحي، توضح اللوحة مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنائيات التي ينبغي هدمها، وينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.<sup>4</sup>

كما لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة، وهذا من أجل إعطاء فرصة للجيران والمتضررين من عملية الهدم اتخاذ احتياطاتهم في هذا الجانب، وكذا الاعتراض القضائي على رخصة الهدم المسلمة إن كان فيها ضرر لهم شريطة تدعيم اعتراضهم بما يثبتته ويبرره.

<sup>1</sup> عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 94.

<sup>2</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص 101.

<sup>3</sup> المادة 83 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> المادة 84 المرسوم التنفيذي 15-19.

## المبحث الثاني: الشهادات العمرانية

تسلم الشهادات العمرانية لطالبيها تبعا لاحتياجاتهم في مجال البناء والتشييد، فقد يرغب صاحب الأرض في التعرف على الارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية وصلاحيتها للبناء (المطلب الأول).

كما أن المتحصل على رخصة البناء قد ينحرف عن توجيهاتها واشتراطاتها، لذا فرض عليه المشرع استخراج وثيقة إدارية عند الانتهاء من الأشغال تثبت تطابق البناء مع الرخصة المسلمة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: شهادة التعمير

تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار، كما دعمها المرسوم التنفيذي 15-19 ببطاقة المعلومات تشترك معها في كثير من الخصائص والمميزات، ما يحتم علينا تحديد ماهية هذه الشهادة (الفرع الأول). وقد قلص المشرع الجزائري من القيود المفروضة على استخراجها سواء في جانب طالبيها، أو في جانب الوثائق المكونة للملف (الفرع الثاني).

لتصدر بعدها هذه الشهادة في ظرف وجيز، علما أنها لا تتطلب دراسة معمقة مقارنة بالرخص العمرانية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: ماهية شهادة التعمير:

دور شهادة التعمير يكمن في تقديم السلطة الإدارية -ممثلة في البلدية- تفيد في طريقة استعمال الأفراد لملكيتهم، وكذا حقوقهم العينية على العقارات للبناء، فهي تحدد المجال المكاني لكل قطعة أرضية والارتفاقات لأجل عملية البناء، لاسيما أنها تحدد ما إذا كانت الأرض قابلة للبناء أو لا.<sup>1</sup>

أولاً: تعريف شهادة التعمير: نصت المادة 51 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية" وفي إطار أحكام المادة السابقة الذكر جاءت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود

<sup>1</sup>يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 221.



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

فالجديد الذي جاء به المرسوم 15-19 ما يعرف ببطاقة المعلومات إلى جانب شهادة التعمير، والتي لها أحكام متميزة عن بطاقة المعلومات سنتناولها فيما تبقى من هذه المطبوعة البيداغوجية، إذ يظهر جليا من خلال نص المادتين السابقتين أن استصدار شهادة التعمير اختياري وليس على سبيل الوجوب بحسب كلمة "يمكن" وذلك قبل البدء في الدراسات، أي قبل وضع مخطط البناء المزمع إنشاءه، بغية تحديد حقوق البناء والارتفاقات، فالظاهر أن هذه الشهادة سابقة لعملية جد مهمة من عمليات البناء والتشييد ألا وهي رخصة البناء.<sup>1</sup>

وقد عرفت بأنها: " شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء عليها والارتفاقات الخاضعة لها، فهي لا تنشئ حقوقا عليها بل لها دور إعلامي فقط".<sup>2</sup> وعرفت أيضا بأنها: " شهادة المعلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك".<sup>3</sup>

### ثانيا: أصل نشأة الشهادة:

يعود أصل الشهادة إلى القانون الفرنسي، أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالعمران تدخل ضمن حيز الممارسات الإدارية، 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 الممركزة للدولة حول المعلومات الواجب تصنيفها في هذه الوثيقة، كما جاء المنشور الصادر سنة 1968 بتوحيد جميع الممارسات المحلية، وتبيين طريقة إعداد هذه الشهادة

<sup>1</sup> عبد الله لويجي، " النظام القانوني لشهادة التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي الاغواط، العدد العاشر، مارس 2016، ص 275.

<sup>2</sup> عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 95.

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 64.

ومحتواها، ولكن 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 والذي أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعل

منها قرارا إداريا منشأ للحقوق ومستوفيا للشروط القانونية الشكلية والموضوعية.<sup>1</sup>

في القانون الجزائري فإن هذه الشهادة لم تنظم إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري، وكذا

قانون التهيئة والتعمير.

كرس إجراءاتها ومحتواها المرسوم التنفيذي 176/91 الذي حدد كليات تحضير شهادة

التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-2006 والذي ألغى بدوره بموجب المرسوم

التنفيذي 15-19 المحدد لكليات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

### ثالثا: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير:

هناك جانب من الفقه يرى بأن المشرع لم يعتبر شهادة التعمير "رخصة" بل مجرد وثيقة

دون تحديد لطبيعتها القانونية، فهي ليست رخصة إدارية لسبب بسيط هو أنها لا تمنح المستفيد

منها حق القيام بأي نشاط عمراني بل هي مجرد وثيقة معلومات، فعلى صعيد المنازعات، يمكن

أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>2</sup> أو

يمكن القول بأن هذه الوثيقة ليست رخصة بل رد من الإدارة يحمل مواصفات القرار الإداري تسلم

لطالبها من أجل إمداده بالمعلومات المتعلقة بالأرضية، أما المنازعات المعروضة بشأن هذه الشهادة

أمام الجهات القضائية المختصة إنما يكون نتيجة وأثر لطبيعتها القانونية، وليست سببا لاعتبارها

قرارا إداريا.<sup>3</sup>

ويوجد من يرى أن شهادة التعمير وثيقة معلومات وليست قرارا إداريا تنفيذيا، فلا مجال

للطعن فيها ومخاصمة الإدارة عن هذه المعلومات، كون القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال

<sup>1</sup> مقال منشور في موقع الانترنت التالي بتاريخ 03/03/2019 الساعة 14.19

[www.com-urbanisme.org](http://www.com-urbanisme.org)

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 65.

<sup>3</sup> عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 96.

للمستفيد منه الطعن فيه، وما دامت المعلومات الواردة بصلب شهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة وإثقال كاهل القضاء بدعوى أخرى، لذا من المحبذ أن يكون بدل المنازعة القضائية التماس مراجعة من الإدارة المختصة بمنح هذه الشهادة.

كما يذهب البعض إلى أن شهادة التعمير وثيقة من طبيعة خاصة، فمن جهة هي وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة بها، ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء، فيمكن إثارة الطعون في هذه الوثيقة تجنباً للطعون التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء.<sup>1</sup>

#### رابعاً: أهمية شهادة التعمير:

الأكد أن هذه الشهادة من أدوات الرقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم الأكد والمستمر فيها، ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة، وكذا توفير محيط عمراني متجانس، فهي من جهة تعطي فكرة عن إمكانية البناء على القطعة الأرضية وشروط تجزئتها، وكذا الإمداد بالمعلومات عن المساحة المتبقية القابلة للبناء إذ لها أهمية خاصة سواء للأفراد أو الإدارة.

#### أ: بالنسبة للأفراد:

تبرز أهميتها للأفراد كونها وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها، إذ يكون الفرد على دراية بأمره إذا أراد التصرف فيها، فيجب على الموثق أن يتأكد أثناء إجراء عملية البيع من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع، فيمكن أن تكون الأرض محل البيع قصد البناء في حين أنها غير قابلة للبناء، أو مخصصة لإقامة مشروع عمومي، لهذا على الموثق أن يطلب شهادة التعمير من صاحب الأرض خاصة إذا كان المشتري لقطعة الأرض ينوي البناء عليها، فكل إهمال من الموثق تتجر عنه مسؤولية، فالأحكام القضائية المدنية تبرز المسؤولية المهنية للموثق الذي يهمل طلب هذه الوثيقة أو يقصر في شرحها لزيائنه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 65

<sup>2</sup> صافية أفلولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص ص 128-129.

## ب: بالنسبة للإدارة

لشهادة التعمير أهمية كبيرة بالنسبة للإدارة، إذ تعتبر أداة إعلام ورقابة؛ كونها تهدف أساساً إلى تمكين الإدارة من فرض رقابة قابلية الأرض للبناء وإعلام البناء le constructeur بمدى قابلية الأرض للبناء،<sup>1</sup> حيث يجب على الإدارة الالتزام بإعداد هذه الشهادة ضمن الأحكام المتعلقة بضبط الأراضي العامرة والقابلة للتعمير من أجل شغلها شغلاً راشداً، وكذا المحافظة على الأراضي ذات الطابع الفلاحي، وتلك التي يمكن استعمالها واستغلالها في أغراض النشاطات التجارية والصناعية والسكنية، دون أن ننسى الأحكام الخاصة بالأراضي والأقاليم ذات الميزة التاريخية، والأثرية، والثقافية، والطبيعية كالساحل، وكذا مقتضيات حماية البيئة والمحيط،<sup>2</sup> والتي ينص عليها كلا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي المعبر عنها بأدوات التهيئة والتعمير، فالإدارة لا يمكنها خلال فترة صلاحية الشهادة إعادة النظر في حقوق البناء المحددة بموجبها.

### الفرع الثاني: إجراءات تحضير شهادة التعمير

بغية الحصول على شهادة التعمير يشترط القانون تقديم طلب تدرسه الجهات المختصة يتوج بتسليم شهادة التعمير.

#### أولاً: شروط الطلب

حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 هوية طالب شهادة التعمير، إذ يجب أن يكون من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يقدم ملفاً يتضمن البيانات الآتية:

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

ولكن الجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي 15-19 "بطاقة المعلومات" إذ يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة المعلومات" لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 129.

<sup>2</sup> عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 608.

أن تحل محل شهادة التعمير بناء على نص المادة 02 من المرسوم 15-19 أما بخصوص طلب بطاقة المعلومات فبنفس الشروط باستثناء ذكر هوية مالك الأرض وهو أمر إيجابي في نظرنا، كون أي شخص يرغب في شراء القطعة الأرضية أو في البناء عليها يمكن له طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، حتى يمكن له أن يكون فكرة كافية حولها ويتعرف على تخصيصها، هل هي مخصصة لبناء مشاريع عمومية؟ أو هي معرضة لأخطار طبيعية كانت أو تكنولوجية؟

### ثانياً: دراسة طلب الشهادة

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي يقع بدائرة اختصاصه العقار مقابل وصل يسلم في ذات اليوم، والملاحظ أن المرسوم 15-19 قد قلص من عدد النسخ الإلزامية، وهذا الأمر إيجابي لتخفيفه على كاهل المواطن، وحثه على الالتزام بمقتضيات قانون العمران إذ أن المرسوم السابق 91-176 كان ينص على تقديم 05 نسخ من الملف، ويدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتماداً على أحكام أداة التعمير المعمول بها، وفي سياق دراسة أمثل لطلب الشهادة وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 يمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية، أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

### الفرع الثالث: تسليم شهادة التعمير

بعد دراسة ملف شهادة التعمير تصدر الإدارة المعنية نوعين من القرارات النوع الأول يتضمن منح شهادة التعمير في حالة استناد طالب الشهادة للشروط المقررة، أما النوع الثاني فمضمونه رفض منح الشهادة في حالة انعدام بعض أو كل الشروط.

### أولاً: منح شهادة التعمير

تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup> بعد أن كانت في المرسوم السابق تمنح خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب، وهذه نقطة إيجابية بحسب المرسوم 15-19 إذ جاء بتقليص المدد لتسليم الرخص والشهادات العمرانية، بما يحمله

<sup>1</sup>المادة 04 المرسوم التنفيذي 15-19.

من حث للمواطنين على طلب هذه الشهادات وكذا الالتزام بمقتضياتها، فيجب على شهادة التعمير أن تبين ما يأتي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما إذا كان هناك:

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح،
- تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تميع، تساقط....)
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة، وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

الملاحظ أن الأحكام التي تنص عليها شهادة التعمير مستمدة من المخططات العمرانية على المستوى المحلي متمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي اللذان يبادر بإعدادهما رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية، وفي حالة عدم وجود المخططين السابق ذكرهما، تستمد أحكام شهادة التعمير من القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup> والتي نص عليها المرسوم التنفيذي 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وإذا تم إيداع طلب شهادة التعمير عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وتبقى الوجهة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي، أما صلاحية بطاقة

<sup>1</sup> المادة 04 المرسوم تنفيذي 15-19.

المعلومات فهي 03 أشهر وتلتزم السلطة التي تسلم رخصة البناء بمقتضيات شهادة التعمير وكذا بطاقة المعلومات متى كانتا ساريتا المفعول<sup>1</sup>.

### ثانيا: رفض منح شهادة التعمير

للجهة المختصة بمنح هذه الشهادة كأداة للرقابة القبلية على أشغال التهيئة والتعمير رفض تسليمها<sup>2</sup> ولكن المشرع مكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى الأخيرة، في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر 15 يوما<sup>3</sup>. مع إمكانية رفع دعوى قضائية لدى الجهات المختصة.

### المطلب الثاني: شهادة المطابقة

تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية<sup>4</sup>، 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 البناء<sup>5</sup> فهي ملازمة لرخصة البناء، ومتميزة عن باقي الرخص والشهادات العمرانية كونها من آليات الرقابة البعدية، لذا تستدعي منا الدراسة تحديد طبيعتها (الفرع الأول).

ويتوجب تحديد كفاءات الحصول على هذه الشهادة سواء بمبادرة من صاحب البناء أو عند تخليه عن المبادرة باستخراجها (الفرع الثاني).

لتقوم المصالح الإدارية المختصة بمعاينة مشروع البناء وتقرر إمكانية منح شهادة المطابقة من عدمه (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: طبيعة شهادة المطابقة

تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي

<sup>1</sup> المادة 05 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> عايدة ديرم، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 100.

<sup>3</sup> المادة 06 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 94.

<sup>5</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 103.

يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وكذا المادة 75 من القانون 90-29 التي تنص على أنه: "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" وما يجب التتويه إليه أن المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم قد حصر سلطة إصدار شهادة المطابقة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي؛ حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.<sup>1</sup>

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 بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.<sup>2</sup>

حيث يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة،<sup>3</sup> حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور<sup>4</sup> أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو خدماتية أو صناعية أو تجارية مع مراعاة الشروط الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

ولكن على أرض الواقع هناك عزوف في حالات كثيرة عن طلب هذه الشهادة وتراخي من الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلال أبنيتهم دون الحصول على شهادة المطابقة كونهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا 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.

<sup>1</sup> المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

<sup>2</sup> عبد الرحمان عزوي، مرجع السابق، ص 633.

<sup>3</sup> المادة 10 القانون رقم 08-15.

<sup>4</sup> أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2014، ص 137.



إن إقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقاً للأصول الفنية، والمبادئ القانونية والاشتراطات البنائية تعد جريمة لعدم استخراج الترخيص،<sup>1</sup> وحسب نص المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 يمكن للإدارة أن تأمر بهدم البناءات التي تمت دون رخصة للبناء دون المرور على السلطة القضائية؛ خاصة أن الطعن في قرار الهدم أمام السلطات القضائية ليس له أثر موقف لعملية الهدم، غير أن المتحصل على رخصة البناء لا يمكن هدم بنايته كلياً أو جزئياً في حال مخالفته لأحكام رخصة البناء إلا بأمر قضائي.

### 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 بإنهاء الأشغال.

### أولاً: حالة التصريح بانتهاء الأشغال

مع مراعاة الالتزامات التي تفرضها رخصة البناء، يودع المستفيد منها خلال ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين (2) يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معاً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات<sup>2</sup> والبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.<sup>3</sup>

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية<sup>4</sup>، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة قانوناً، بالإضافة إلى ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

<sup>1</sup> حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996، ص 14.

<sup>2</sup> المادة 66 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> المادة 66 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> أهم المصالح المعنية بتشكيل اللجنة، مصلحة البيئة.

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة، وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا 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 في نفس اليوم، في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.<sup>1</sup>

#### ثانيا: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،<sup>2</sup> فعند تسليم رخصة البناء لطالباها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البناءات، علما أنه في حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط، وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تتم المطابقة بنفس الكيفيات في حالة التصريح بانتهاء الأشغال.<sup>3</sup> 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 وبلي أعمال البناء المرغوب فيها، والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير.

ويمكننا 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 البناءات والمحلات يشترط لتشييدها وإنجازها ترخيص خاص، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بانتهاء أشغال

<sup>1</sup> المادة 67 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 66 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> المادة 66 المرسوم التنفيذي 15-19.

البناء من باب التحصيل الحاصل، إذ من صلاحياتها ومن واجباتها الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التثبيت من المطابقة ابتداء وبالمأل.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة

على أثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء، يحرر أعضاء لجنة المراقبة المعينة لهذا الغرض محضرا بجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، بإبراز مدى مطابقتها لقانون التهيئة والتعمير لاسيما إقامة البناية ومقاسها، واستعمالها وواجهاتها<sup>2</sup> ممهورا بتوقيعاتهم لتتم دراسة مضمونه على مستوى المصلحة المختصة لتبدي رأيها فيه حول مدى المطابقة من عدمها، كي تصدر 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.

مع العلم أنه يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.<sup>3</sup>

أما إذا حدث العكس، وأبرز محضر الجرد المعتمد معيارا ماديا وتقنيا للمعلومات التي سيبنى عليها قرار منح شهادة المطابقة، فيؤجل أمر تسليمها، وعلى السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه أو مظاهر وحالات عدم المطابقة،<sup>4</sup> مع تنكيهه بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 على أن تحدد له أجلا للقيام بإجراءات المطابقة وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19-15.

على أن يحدد للمعني أجلا لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة شهادة المطابقة إن حصل ذلك أو رفضها عند الاقتضاء، وتشرع بالملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29.

<sup>1</sup> عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 637 . 638.

<sup>2</sup> المادة 66 المرسوم التنفيذي 19-15.

<sup>3</sup> المادة 68 المرسوم التنفيذي 19-15.

<sup>4</sup> عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 639.

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 و رخصة البناء، ليتمكن الحصول عليها لاحقاً إظهاراً 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.

في حالة تراخي الجهة الإدارية المانحة لشهادة المطابقة يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعناً مقابل وصل استلام لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى الأخيرة، في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر 15 يوماً.<sup>1</sup>

وفي ذلك نوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل، والتصرف بإصدار قرار ألزمها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محددة، وإلا اعتبرت متعسفة في استعمال سلطتها مما يضيف على موقفها هذا عدم المشروعية.

الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 91-176 كان يعتد بالموافقة الضمنية في حالة سكوت الإدارة عن منح شهادة المطابقة، كجزاء للموقف السلبي من جانبها في حق المتعاملين معها طالبي خدماتها، إذ عاملها المشرع بعكس هذه النية السيئة المحتملة ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قراراً منتجا لآثاره القانونية كالقرار الصريح أي قراراً ضمناً بالموافقة.<sup>2</sup>

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 يضار من منح شهادة مطابقة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه، أو طالب شهادة مطابقة في حالة مشابهة، وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تتعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي يمسّه تغيير جذري من حقوق الجوار والارتفاق والطبيعة والمعالم التاريخية والأماكن الأثرية والبيئة، فالبيئة في آخر المطاف هي الخاسر في هذا الزخم من الإجراءات الإدارية التي

<sup>1</sup> المادة 69 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> نذير زريبي، بلقاسم ذيب، فاضل بن الشيخ الحسين، المرجع السابق، ص 41.

تضيق المسؤولية، وتشتت فيما بين ممثلي الدولة والهيئات الحكومية المختصة بمراقبة مطابقة الإنجاز الجديد للقواعد التي حددها القانون.<sup>1</sup>

### حالات عدم تسليم شهادة المطابقة

لا تسلم شهادة المطابقة في الحالات التالية:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات 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 الارتفاقات 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 مضررة لها والتي يستحيل نقلها.

### خاتمة :

إن المتصفح للنصوص القانونية المنظمة لمجال التهيئة والتعمير وكذا تلك المنظمة لمجال حماية البيئة والتنمية المستدامة في الجزائر يجدها راقية في مضمونها مترابطة فيما بينها دقيقة في معظم أحكامها، لكن بالمقابل حالة المدن والتجمعات الحضرية وحال المجالات المحميات والمناطق الطبيعية لا يعكس هذا الرقي والترابط فيما بين النصوص القانونية، ما يوحي بأن الخلل في معادلة العمران والبيئة ليس مضمون النصوص القانونية وإنما تطبيقها على أرض الواقع كأحد المسببات الرئيسية لحالة الاختلال الملاحظة، ما يحتم المزيد من الحرص على تفعيل النصوص القانونية وتطبيق الجزاءات المتضمنة في ثناياها بغية تغليب المصلحة العامة والحفاظ على التوازن بين العمران والبيئة .

<sup>1</sup> عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 644.

**قائمة المصادر والمراجع:**

**01 / النصوص التشريعية:**

**أ/ الأوامر:**

- 1- أمر رقم 74-26 ممضي في 20 فبراير 1974 يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد 19 مؤرخة في 05 مارس 1974.
- 2- أمر رقم 75-67 ممضي في 26 سبتمبر 1975 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجرئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 مؤرخة في 17 أكتوبر 1975.
- 3- أمر رقم 75-74 ممضي في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- 4- أمر رقم 76-92 ممضي في 23 أكتوبر 1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 09 فيفري 1977.
- 5- أمر رقم 85-01 ممضي في 13 أوت 1985 يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 14 غشت 1985.
- 6- أمر رقم 95-07 ممضي في 25 يناير 1995 يتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 08 مارس 1995 المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 ممضي في 20 فبراير 2006 يعدل ويتمم الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 12 مارس 2006.

**ب/ القوانين:**

- 1- قانون رقم 81-01 ممضي في 07 فبراير 1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 10 فيفري 1981.
- 2- قانون رقم 82-02 ممضي في 06 فبراير 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجرئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 09 فيفري 1982.
- 3- قانون رقم 85-08 ممضي في 12 نوفمبر 1985 يتضمن الموافقة على الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 13 نوفمبر 1985.

- 4- قانون رقم 87-03 ممضي في 27 يناير 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية،  
الجريدة الرسمية عدد 5 مؤرخة في 28 يناير 1987.
- 5- قانون رقم 90-29 ممضي في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير،  
جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- 6- قانون رقم 01-20 ممضي في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته  
المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 مؤرخة في 15 ديسمبر 2001.
- 7- قانون رقم 03-10 ممضي في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار  
التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 20 جويلية 2003.
- 8- قانون رقم 04-05 ممضي في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90-  
29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51  
مؤرخة في 15 أوت 2004.
- 9- قانون رقم 04-06 ممضي في 14 غشت 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام  
المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة  
1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية  
عدد 51 مؤرخة في 15 غشت 2004.
- 10- قانون رقم 04-20 ممضي في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار  
الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84 مؤرخة في 29  
ديسمبر 2004.
- 11- قانون رقم 07-05 ممضي في 13 مايو 2007 يعدل ويتمم الأمر رقم 75-  
58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون  
المدني، الجريدة الرسمية عدد 31 مؤرخة في 13 مايو 2007.
- 12- قانون المالية لسنة 2008 المؤرخ في 24 رجب عام 1429 الموافق 27  
يوليو سنة 2008، جريدة رسمية عدد 42.
- 13- قانون رقم 08-15 ممضي في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات  
وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.
- 14- قانون رقم 11-10 ممضي في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة  
الرسمية عدد 37 مؤرخة في 03 يوليو 2011.

**د/ مراسيم تشريعية:**

- 1- مرسوم رقم 75-109 ممضي في 26 سبتمبر 1975 يتضمن تحديد كفيات تطبيق الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 مؤرخة في 17 أكتوبر 1975.
- 2- مرسوم 76-26، المؤرخ في 07 فيفري 1976 يحدد إجراءات التنازل عن أراضي الاحتياطات العقارية، جريدة رسمية 48.
- 3- مرسوم رقم 80-276 ممضي في 22 نوفمبر 1980 يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، الجريدة الرسمية عدد 48 مؤرخة في 25 نوفمبر 1980.
- 4- مرسوم رقم 82-304 ممضي في 09 أكتوبر 1982 يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 41 مؤرخة في 12 أكتوبر 1982.
- 5- مرسوم رقم 85-211 ممضي في 13 أوت 1985 يحدد كفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 14 غشت 1985.
- 6- مرسوم رقم 85-232 ممضي في 25 غشت 1985 يتعلق بالوقاية من أخطار الكوارث، الجريدة الرسمية عدد 36 مؤرخة في 28 أوت 1985.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 90-78 ممضي في 27 فبراير 1990 يتعلق بدراسات التأثير في البيئة، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 07 مارس 1990.

**هـ/ المراسيم التنفيذية:**

- 1- المرسوم التنفيذي 91-175 ممضي في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 ممضي في 28 مايو 1991 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 ممضي في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 91-178 ممضي في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.



- 5- مرسوم تنفيذي رقم 317-05 ممضي في 10 سبتمبر 2005 يعدل ويتم  
 المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة  
 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى  
 الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 62 مؤرخة في 11 سبتمبر 2005.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 318-05 ممضي في 10 سبتمبر 2005 يعدل ويتم  
 المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة  
 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق  
 المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 62 مؤرخة في 11 سبتمبر 2005.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 03-06 ممضي في 07 يناير 2006 يعدل ويتم المرسوم  
 التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991  
 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء  
 وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 1 مؤرخة في 08 يناير  
 2006.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 145-07 ممضي في 19 مايو 2007 يحدد مجال تطبيق  
 ومحتوى وكفايات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية عدد 34  
 مؤرخة في 22 مايو 2007.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 276-09 ممضي في 30 غشت 2009 يتعلق بالبطاقية  
 الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها، الجريدة الرسمية عدد 50  
 مؤرخة في 02 سبتمبر 2009.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 343-09 ممضي في 22 أكتوبر 2009 يعدل المرسوم  
 التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير سنة 2006  
 الذي يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في  
 مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 61 مؤرخة في  
 25 أكتوبر 2009.
- 11- مرسوم تنفيذي رقم 12-94 ممضي في 01 مارس 2012 يحدد شروط  
 وكفايات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة والموافقة عليه، الجريدة الرسمية  
 عدد 14 مؤرخة في 07 مارس 2012.
- 12- مرسوم تنفيذي رقم 12-148 ممضي في 28 مارس 2012 يتم المرسوم  
 التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991

الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 19 مؤرخة في 01 أبريل 2012.

13- مرسوم تنفيذي رقم 12-166 ماضي في 05 أبريل 2012 يتم المرسوم

التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 11 أبريل 2012.

14- مرسوم تنفيذي رقم 14-27 ماضي في 01 فبراير 2014 يحدد المواصفات

العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية عدد 6 مؤرخة في 12 فبراير 2014.

15- مرسوم تنفيذي رقم 14-68 ماضي في 09 فبراير 2014 يعدل ويتم المرسوم

التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1432 الموافق 16 فبراير سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، الجريدة الرسمية عدد 8 مؤرخة في 18 فبراير 2014.

16- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 ماضي في 25 يناير 2015 يحدد كيفيات

تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015.

#### و/القرارات:

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء

المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86 مؤرخة في 06 ديسمبر 1992.

2- قرار ماضي في 28 أكتوبر 2006 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير،

الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 15 فبراير 2007.

3- قرار ماضي في 31 مارس 2014 يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق

المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 27 يوليو 2014.

4- قرار وزاري مشترك ماضي في 18 نوفمبر 2015 يتم القرار الوزاري المشترك

المؤرخ في 15 ربيع الأول عام 1413 الموافق 13 سبتمبر سنة 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 3 مؤرخة في 17 يناير 2016.

## ز/ التعليمات:

- 1- تعليمة وزارية مشتركة ممضية في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع. جريدة رسمية عدد 34 مؤرخة في 14 أوت 1985.
- 2- تعليمة الوزير الأول بتاريخ 06 نوفمبر 2016 تتضمن تعليق تطبيق القانون 15-08.

## 02 / الكتب باللغة العربية:

### أ / المراجع العامة:

- 01-بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 02-لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2008.
- 03-لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2008.
- 04-خلف الله بوجمعة، مدخل إلى تسيير التقنيات الحضرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012.

### ب / المراجع المتخصصة:

- 01- اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2015.
- 02- بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه، الجزائر، 2014.
- 03- بن غضبان فؤاد، المدن المستدامة والمشروع الحضري، الطبعة الأولى، دار صفاء، الأردن، 2014.
- 04- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، الجزائر، 2012.
- 05- حاج جاب الله أمال، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2014.
- 06- حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996.
- 07- يحيويو إي عمر، منازعات أملاك الدولة، دار هومه، الجزائر، 2004.

- 08- محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 2000.
- 09- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006.
- 10- مرجان السيد أحمد، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002.
- 11- نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
- 12- نعيم مغبغب، عقود مقاولات البناء والأشغال الخاصة، الطبعة الثالثة، مصر، 2001.
- 13- نعيم مغبغب، مقاولات البناء الخاصة، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي، لبنان، 2009.
- 14- نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للمطبوعات التربوية، الجزائر، 2001.
- 14- التجاني البشير، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

### 03 / الكتب باللغة الفرنسية :

- 01- Djillali ADJA, Bernard DROBENKO, Droit de l'urbanisme, Berti, Alger, 2007
- 02-Alary roger saint, corinne saint-Alary-Houin, droit de la construction,8 édition, Dalloz,2006..
- 03- Kerdoun Azzouz, environnement et développement durable ,publisud,2000.
- 04- Mallat Hyam, Le droit de l'urbanisme de la construction de l'environnement et de l'eau au Liban, Bruylant, DELTA et L.G.D.J 1997.
- 05- saidouni Maouia, Elément d'introduction à l'urbanisme, Cosbah édition, Algérie,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 والسياسية، العدد الرابع، 1993.
- 5- زريبي نذير، بلقاسم ديب، 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.
- 6- زريبي 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.
- 7- حوحو رمزي، " رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري "، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع.
- 8- لعويجي عبد الله، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، العدد التاسع، جوان 2016.
- 9- لعويجي عبد الله، " النظام القانوني لشهادة التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الاغواط، العدد العاشر، مارس 2016.
- 10- 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، دار الجامعة الجديدة، العدد الأول، 2004.
- 11- سلاطنية بلقاسم، بوزغاية باية، " التنمية وتلوث البيئة بالمدينة الجزائرية -مدينة بسكرة نموذجا " مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الحادية عشر، العدد 18، مارس 2010.
- 12- عزري الزين، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري "، الفكر البرلماني، العدد التاسع، جويلية 2005.

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

14- عزري الزين، " دور الجماعات الحلية في مجال التهيئة والتعمير "، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس.

15- صليلع سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد السادس.

#### 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 وأطروحات أكاديمية:

##### أ/ أطروحات الدكتوراه:

1- ديرم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015.

2- مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2008.

3- مصطفىاوي عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2012-2013 .

4- مقلاتي منى، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015.

5- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006.

6- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، د س ط .

7- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015.

- 8- شايب ذراع ميدني، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع، تخصص بيئة، قسم العلوم الاجتماعية، كلية العموم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2013-2014.
- ب/ مذكرات الماجستير:
- 1- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام قانون العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الإداري والإدارة العامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 2- جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- 3- ديبح زهيرة، أزمة البناية التشريعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001.2000.
- 4- هوارى سعاد، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية، 2015.
- 5- حماني ساجية، الرقابة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008.
- 6- يهمي محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، السنة الجامعية 2011.
- 7- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعموم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 8- مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، السنة الجامعية 2001.2000.
- 9- سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2010-2011.

- 10- 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.
- 11- شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008.
- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 15- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2011-2012.
- 09 / المقالات غير المنشورة:**
- 01- بوبعاية 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 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 / التقارير:**
- 1- الجزائر غدا وضعية التراب الوطني استرجاع التراب الوطني، تقرير لوزارة التجهيز والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجزائرية، د. س. ط.
- 11 / المواقع الإلكترونية:**

01- [www.com-urbanisme.org](http://www.com-urbanisme.org)<sup>1</sup>.