

- وزارة التّعليم العّالي والبحث العّلمي-
- جامعة العربي التّبسي - تبسة-
- كلية الحقوق و العلوم السياسيّة-



عنوان الأطروحة:

اختصاصات رئيس المجلس الشّعبي البلدي في مجال العمران
في تشريعات دَوْل المغرب (الجزائر-تونس-المغرب)

أطروحة بحث لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون العام

-تخصّص قانون إداري-

إشراف الأستاذ الدكتور

عمار بوضيف

جامعة العربي التّبسي-تبسة

إعداد الباحث

عيسى مهزول

-لجنة المناقشة-

الاسم و اللقب	الدرجة العلميّة	الجامعة	الصفّة
الدكتور بشير هادي	أستاذ التعليم العّالي	جامعة العربي التّبسي	رئيسا
الدكتور عمار بوضيف	أستاذ التعليم العّالي	جامعة العربي التّبسي	مشرفا ومقررا
الدكتورة موسى نورة	أستاذ محاضر قسم أ	جامعة العربي التّبسي	عضوا ممتحنا
الدكتور مُجّد الصغير بعلي	أستاذ التعليم العّالي	جامعة باجي مختار	عضوا ممتحنا
الدكتور عادل بوعمران	أستاذ محاضر قسم أ	جامعة مُجّد الشريف مساعديّة سوق اهراس	عضوا ممتحنا
الدكتور إبراهيم ملاوي	أستاذ محاضر قسم أ	جامعة العربي بن مهدي	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية 2017-2018

بِسْمِ

اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

- شكر -

- لا يسعني في هذا المقام إلا أن أتوجّه بخلص عبارات الشكر الجزيل والامتنان الكثير

لأستاذي الفاضل:

-الأستاذ الدكتور عمّار بوضياف-

- الذي وافق - قبل ما يزيد عن أربع سنوات - على الإشراف والتأطير لهذه الأطروحة رغم محنة المرض التي ألمت به حينها، ومرافقتي طيلة هذه السنوات بالتوجيه والإرشاد والنصح، حتى مكّني الله أن انهي عملي هذا والله الفضل والمثمة .

- والله اسأل أن يتقبّل من أستاذي الفاضل صنيعه معي، وأن يزكّيه بما صبر، وأن يرزقه وفيير الصّحة والعافية وما ذلك على الله بعزيز .

- كما أتوجّه بخالص شكري وامتناني للسادة الأساتذة الأفاضل أعضاء اللّجنة كلّ باسمه و مقامه، على قبولهم فحص ومناقشة هذه الأطروحة، بالرّغم من الالتزامات والأعباء والجهد والمشقّة، وأنا لهم جميعاً ممتنّ وشاكر ثانياً . والله أسأل التوفيق في أن يلقي عملي هذا قبولهم وإجازتهم، والله المستعان .

- إهداء -

- إلى معلمي وأساتذتي الذين التحقوا بالرّفيق الأعلى وهم :

- 1- سي أحمد ماجري معلّم اللغة العربية بابتدائية الشهيد-داودي عبد المجيد - خنشلة.
- 2- محمود مناصرية أستاذ الاجتماعيات بمتوسطة الشهيد -شامي مُحمّد- خنشلة.
- 3- الجمعي فالق أستاذ الاجتماعيات بثانوية -الشهيد -البح لخضر- خنشلة.
- 4- باديس شراب أستاذ الفيزياء بثانوية الشهيد -البح لخضر- خنشلة.
- 5- عبد الله غزال أستاذ العلوم الطبيعية بثانوية الشهيد -البح لخضر- خنشلة.
- 6- مُحمّد الصالح لكمين أستاذ الفيزياء بثانوية الشهيد -شيخاني بشير- خنشلة.

- إلى أرواح هؤلاء، أقدم هذا العمل المتواضع، سائلا الله سبحانه وتعالى أن يجازيهم عمّا بذلوا وقدموا لي، ولكل طالب، من علم وتوجيه وإحسان وإرشاد. وأن يجعل ذلك في موازينهم شفيعا لهم عنده، ويتجاوز عنهم، ويلحقهم بالنبیین والصدّيقين والصالحين وحسن أولئك رفيقا. وما ذلك على الله بعزيز .

عيسى مهزول.

-قائمة المختصرات-

- ج.ر.ج.ج:الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
- ر.ر.ج.ت: الرائد الرسمي للجمهورية التونسية
- ر.ت: الرائد التونسي (في العهد الملكي)
- ج.ر.م.م: الجريدة الرسمية للمملكة المغربية.
- ص:صفحة
- د.ط:دون طبعة
- د.س:دون سنة النشر.
- م.ج.ع.ق.ا.س:المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية (الجزائر).
- د.و.ا.ت:الديوان الوطني للأشغال التربوية(الجزائر).
- ج:الجزء.
- ف:فقرة
- ouvrage cite: **op.cit**
- journal officiel de France: **JOF**
- Ecole Nationale d Administration (الجزائر): **ENA**

مقدمة

- التعريف بالموضوع وأهميته .

- إن الدول التي مرّت بظروف تاريخية متقاربة غالبًا ما تتشابه في نظم الإدارة المحليّة ولذلك نجد أن هذه الأنظمة الإدارية في الدول العربية التي خضعت للاستعمار أو الانتداب الفرنسي متشابهة، وكذلك هي مشابهة لنظام الإدارة المحليّة المعمول به في فرنسا، ويظهر ذلك بشكل أوضح في دول المغرب (الجزائر، تونس والمغرب) والتي تحكمها ليس فقط عوامل تاريخية متشابهة، بل عوامل جغرافية وثقافية واجتماعية مشتركة، طبعت أنظمتها المحليّة بطابع شبه موحّد رغم الاختلافات الهيكلية القائمة.

- ولذلك تعتبر البلدية في الجزائر كما في تونس والمغرب، الجماعة الإقليمية المحليّة القاعدية للتنظيم السياسي والإداري، والتي تضطلع بالمهام العديدة في المجالات المتنوّعة ذات الصّلة بحياة المواطنين اليومية، استنادا إلى مبدأ اللامركزية الذي يتيح للبلدية القيام بمهامّها، وذلك بتقريب الإدارة من المواطن للتكفّل بانشغالاته اليومية دونما حاجة إلى الرجوع إلى السّلطة المركزية.

- ولأنّ المجلس البلدي في البلدان الثلاثة باختلاف مسميّاته من دولة إلى أخرى، هو هيئة تمثليّة يتم انتخابها من طرف المواطنين، فهو يسعى تحت إشراف رئيس المجلس إلى تحقيق تطّعات مواطني البلدية في شتى المجالات، ومنها المجال العمراني بما يتوافق مع المخطّطات الوطنية، وذلك من خلال مخطّط البلدية التّنموي، الذي تصادق عليه البلدية وتسهر على تنفيذه بانسجام مع أهداف المخطّطات الوطنية للتّهئية العمرانية.

- إن إلقاء نظرة متأنّية على المنظومات القانونية-التشريعية منها أو التّنظيمية- في المجال العمراني، في كل من دول المغرب الثلاث يجعلنا جميعا ننتبه إلى الأهميّة التي أولاها المشرّع في كلّ من هذه الدول لجوانب التّهئية العمرانية والتعمير، وذلك لعلاقتها بحياة الفرد اليومية من جهة، وكذا للأهداف المرجوّة من هذه التّهئية العمرانية من جهة ثانية، بما يعود بالنّفع والفائدة على حياة الأفراد.

- ففي الجزائر وعلى امتداد عقدين من الزمن 1990-2010 أرسى المشرّع ترسانة كبيرة من هذه القوانين انطلاقا من قانون التوجيه العقاري 25/90 وبعده قانون التعمير 29/90 ونصوصه التطبيقية وإلى غاية القانون 15/08 المتعلّق بتسوية البناءات وتحقيق المطابقة.

- وكذا الحال في تونس، من خلال التّصوص القانونيّة التي تتعلّق بالتعمير منذ مرحلة الحماية الفرنسية، بموجب الأمر العليّ المؤرخ في 1929/01/25، وكذا الأمر العليّ المؤرخ في 1929/07/25 ثم الأمر العليّ الصادر في 1943/09/10 المتعلّق بالهندسة المعمارية وتنظيم المدن، الذي تبّى أحكام قانون

التعمير الفرنسي لسنة 1919. وبعده المجلة العمرانية لسنة 1979، وإلى غاية القانون المتضمن مجلة التهيئة الترابية والتعمير سنة 1994 وكذا النصوص التنظيمية الخاصة بها، وانتهاء بالقانون المتعلق بتسوية البناءات غير المرخصة

-والأمر نفسه بالنسبة للمغرب، الذي عرف أول قانون للتعمير من خلال الظهير الشريف لسنة 1914، ثم الظهير الشريف المتعلق بالتعمير لسنة 1952، وكذا الظهير الشريف لسنة 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية، وانتهاء بالظهير الشريف المتعلق بقانون التعمير 12.90 ونصوصه التطبيقية، إلى جانب الظهير الشريف التضمن القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ونصوصه التطبيقية .

-لقد أقرّ المشرع في كل من الأقطار الثلاثة، الكثير من القواعد القانونية، التي تؤطر بدقة النشاط العمراني، وتفرض شروطا وقيودا عليه في إطار وظيفة الضبط الإداري العمراني، تسهر على احترامها جهات إدارية عديدة منها رئيس المجلس الشعبي البلدي، بما يسمح من تحقيق الأهداف المسطرة في مجال عمري يحقق احتياجات الإنسان، لكنه يراعي المحافظة على الأراضي الفلاحية، وسلامة حياة الإنسان من الأخطار الكبرى، وتسيير الكوارث، وضمان الصحة العمومية، والمحافظة على الأنظمة البيئية، وكذا المحافظة على التراث الثقافي الموروث في إطار مفهوم التنمية المستدامة.

-وإذا كانت كل المفاهيم السابقة الذكر، مرتبطة بمفهوم التنمية المستدامة للإقليم، كهدف للمخططات التنموية، التي تعتبر التهيئة العمرانية والتعمير أدوات لتحقيقها، وباعتبار الإقليم الوطني ما هو إلا مجموع أقاليم البلديات- وغيرها من مكونات التنظيم الإداري المحلي المتعدد في المغرب خاصة- فإن تجسيد السياسة الوطنية للتعمير، إنما يتم على مستوى كل بلدية لتحقيق الأهداف المسطرة.

-إلا أنّ الاختصاصات المخولة للبلدية في قانون كل دولة من الدول الثلاث، إنما يتوقف القيام بها على شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره رئيس الهيئة التنفيذية للمجلس، ولأنّه يحمل التمثيل المزدوج للبلدية والدولة في آن واحد، فهو مكلف قانونا بحكم تمثيله للدولة بالعمل على تطبيق القانون من خلال القيام بمهام محددة، بغرض تجسيد سياسة الدولة على مستوى إقليم البلدية في مجال العمران.

-لذلك فالمشرع في كل من الدول الثلاث، قد أناط برئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالعديد من المهام في المجالات المختلفة، ومنها المجال العمراني، وبالضرورة قد منحه مرجعيّات قانونية

واختصاصات واسعة في هذا المجال، تمكّنه من القيام بالمهامّ المسندة إليه، سواء في إطار أحكام الضبط الإداري البلدي العامة بموجب قانون البلدية، أو من خلال الاختصاصات المخوّلة له صراحة بالنصوص القانونية والتنظيمية ذات العلاقة بالعمران، انطلاقاً من مبادئ التعمير وسعيًا لتحقيق أهدافه.

- وباعتبار أن هذه الاختصاصات المخوّلة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، هي نشاط إداري، لذلك كان القرار الإداري هو الأداة التي زوّد بها المشرّع في كل من دول المغرب الثلاث رئيس المجلس، حتى يمارس هذه الاختصاصات سواء في إطار السّلطة التقديرية، أو المقيّدة، لانتخاذ القرارات الإدارية المتعلقة بمجال العمران، وذلك نظر للأهمية الكبرى التي تكتسيها أشغال العمران، سواء بالنسبة للأفراد تحقيقاً لإشباع حاجاتهم إلى المساكن والمنشآت والتي تحقّق كل منهما الوظيفة المنوطة بها، أو بالنسبة للإدارة مجسّدة في رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره مكلفاً بالسهر على احترام أحكام العمران.

- لذلك فإن أحكام العمران تعتبر من النظام العام، ذلك لأنها الضّابط لأشغال العمران التي تهدف إلى تحقيق وتجسيد برامج التخطيط العمراني على مستوى الإقليم البلدي، رغم العوائق التي يطرحها التطبيق الميداني لقواعد العمران، من خلال الرّقابة القبلية أو البعدية لأشغال العمران. وكذا عدم مسايرة الأحكام القانونية للتحوّلات الاجتماعية والسياسية المتسارعة على مستوى الواقع المعاش، في أقطار المغرب الثلاث. لذلك فإن هذه الرّقابة القبلية والبعدية لأشغال العمران، المخوّلة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا المجال، إنما تهدف إلى ضمان إنجاز هذه الأشغال وفق الإطار المرجعي وهو المخطّطات العمرانية.

- ومنه كانت دراسة اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، في كل قطر من الأقطار الثلاثة، من خلال السّلطات الممنوحة له ذات أهمية كبرى، لارتباطها بتهيئة الإقليم البلدي وتنميته من جهة، ولكشف أوجه التشابه وأوجه الاختلاف بين تشريعات دول المغرب الثلاث من جهة ثانية، بغية الوصول لاقتراح صيغ تعميم الأحكام الأكثر ملاءمة وفاعلية ضمن قوانين الدول الثلاث. ومن ثمة كان الموضوع جدير بالاهتمام والبحث فيه.

-أسباب اختيار الموضوع:

-لقد كان اختياري هذا الموضوع لأطروحة الدكتوراه لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

-أما الدّاتية فتتعلّق باهتمامي وتركيزي في نطاق البحث العلمي على المجال العقاري عموما واختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران تحديدا، ذلك أن مذكرة البحث التي أنجزتها في مرحلة الماجستير كانت حول صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران (في التشريع الجزائري) لذلك ارتأيت -وبتشجيع من أستاذي الفاضل المشرف على الأطروحة، أن أتوسّع في البحث في هذه الاختصاصات على مستوى أقطار المغرب الثلاثة باعتبار أن التشريعين التونسي والمغربي هما الأقرب إلى التشريع الجزائري، ذلك أن النصوص القانونية في هذه الدول متأثرة جميعها لاعتبارات تاريخية بالقانون الفرنسي وتستمدّ منه الكثير من أحكامها.

-وأما الأسباب الموضوعية فتتعلّق بأهمية الموضوع وعلاقته بالسياسة الوطنية للتهيئة وللتعمير في كل من البلدان الثلاثة، والتي يمتدّ تأثيرها إلى جميع مناحي الحياة المختلفة والمتعلقة منها بالبيئة، حماية التراث الثقافي، الصحة، الوقاية من الكوارث وتسييرها، وذلك في إطار المدينة المتوازنة التي تتطور وفق مفهوم التنمية المستدامة تحقيقا لرفاهية الإنسان عبر الأجيال، ويتم تجسيدها على مستوى الإقليم البلدي من خلال مرجعية محدّدة هي المخططات العمرانية، خاصة وباعتبار أن الإطار التاريخي - الجغرافي للبلدان الثلاثة متشابه، وكذا الإطار الهيكلي الإداري فهذا يجعلني أفترض الكثير من أوجه التشابه في الاختصاصات المخوّلة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران في الدول الثلاث مما يفتح الباب واسعا لهذه الدراسة.

-إضافة إلى غياب الدراسات والبحوث على مستوى الدولتين الشقيقتين تونس والمغرب، التي تناولت الموضوع على هذا الوجه المتعلّق بالمقارنة بين التشريعات الثلاث في نطاق اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران. ممّا يجعل هذه الدراسة تأخذ من الجدّة قسطا، ويجعل كل ما سبق بيانه أسبابا موضوعية وجيهة لاختيار هذا الموضوع.

-**تحديد المصطلحات:** باعتبار أن البحث الحالي يتعلّق بدراسة مقارنة، بين تشريعات دول المغرب الثلاث فإنه من الضروري، ضبط المصطلحات الرئيسة الواردة في البحث في التشريع الجزائري بلد الباحث، مع ما يقابلها في التشريعين المقارنين التونسي والمغربي كما هو موضّح في جدول الموازي

مقدمة

رئيس المجلس الشعبي البلدي	رئيس المجلس البلدي	رئيس المجلس الجماعي
شهادة التعمير	شهادة التخصيص العقاري	مذكرة المعلومات التعميرية
رخصة التجزئة	شهادة التقسيم	رخصة التجزئة
شهادة المطابقة	رخصة في الإشغال	شهادة المطابقة-الإذن بالسكن
المخططات العمرانية	الأمثلة العمرانية	المخططات العمرانية
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	المثال التوجيهي للتهيئة	مخطط التهيئة التوجيهي
مخطط شغل الأراضي	مثال التهيئة	تصميم التهيئة
قواعد البناء	ترتيب البناء	ضوابط البناء
شهادة التقسيم	غير منصوص عليها	الإذن بالتقسيم

البلدية	البلدية - الجماعة المحليّة	الجماعة المحليّة - البلدية
قانون البلدية	القانون الأساسي للبلديات	الميثاق الجماعي
قانون (تقنين)	مجلة	قانون
القانون المدني	مجلة الحقوق العينية	مدونة الحقوق العينية

الإشكالية: - تتعلق إشكالية البحث بمدى إمكانية ضمان الاختصاصات، التي قررها المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي، في كل من الجزائر وتونس والمغرب في مجال، العمران لتحقيق الأهداف المحددة للتعمير، انطلاقا من المبادئ الأساسية للسياسة الوطنية للتهيئة والتعمير في كل من الدول الثلاث، والمعبر عنها ضمن المخططات التنموية على مختلف المستويات، والمترجمة في المخططات العمرانية. وذلك بكشف وإبراز مواطن القوة، ومواطن الضعف في هذه الاختصاصات، بما يسمح باقتراح التوصيات التي تتضمن تعزيز الأولى وتجاوز الثانية. ومنه يمكن طرح مجموعة من التساؤلات كالتالي:

- 1- هل الاختصاصات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، في كل من الدول الثلاث، كفيلة بضمان تحقيق أهداف التعمير المقررة قانونا، انطلاقا من المبادئ العامة للسياسة الوطنية للتهيئة وللتعمير؟
 - 2- هل بالمقارنة بين الدول الثلاث في مجال هذه الاختصاصات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، يوجد تشابه أم تباين، وإلى أي حدّ بالنسبة لكل منهما؟
 - 3- وأخيرا ما مدى إمكانية استفادة المنظومة القانونية لكل دولة في هذا المجال، من مثيلتها اعتبارا للخلفية التاريخية المشتركة (القانون الفرنسي) في اقتباس النصوص القانونية؟
- وقد ارتأيت معالجة موضوع البحث والإجابة على إشكاليته، من خلال هذه الدراسة المقسّمة إلى بابين يتضمّن كل منهما فصلين بمباحث عديدة، كما هو مصّرح بها من خلال الخطة أدناه.
- الدراسات السابقة:

- بالنسبة للجزائر، فقد كان البحث الذي أنجزته لنيل شهادة الماجستير والموسوم ب: **صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران**، هو المنطلق والمحفز لي لخوض غمار هذه الدراسة على مستوى دول المغرب الثلاث. وقد كانت إشكالية البحث في مذكرة الماجستير تتمحور حول مدى ملاءمة وقدرة الصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، على تحقيق الأهداف المسطرة في إطار المبادئ العامة للسياسة الوطنية للتعمير وقد توصلت في نهاية البحث إلى نتائج عديدة أهمها:

- 1- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بدور رئيسي في إعداد المخططات العمرانية، سواء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو مخطط شغل الأراضي حيث يتكفل رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمبادرة بمشروع المخطط العمراني المعني، ويصدر لأجل ذلك مجموعة من القرارات الإدارية المتعلقة بالمخطط في شتى مراحل تحضيره.
- 2- في المرحلة السابقة لأشغال العمران يمنح المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى جانب جهات أخرى سلطات تسليم رخصة التجزئة، و رخصة البناء، ويختص لوحده بإصدار شهادة التعمير ورخصة الهدم. وشهادة النفع والتهيئة بالنسبة للقطع الأرضية التي اختص بإصدار قرارات رخص تجزئتها.
- 3- أما في المرحلة اللاحقة لأشغال العمران فلن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا يهدم البناء غير المرخص، أما إذا كان انجاز البناء غير مطابق للرخصة المسلمة فلن يحوّل الملف إلى الجهة القضائية المختصة. وفي حالة إتمام الأشغال المرخص يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمّن شهادة مطابقة الأشغال للرخصة المسلمة وهو ما يعتبر رخصة استعمال للبناء سواء في السكن أو في الأنشطة المختلفة. كما أن العقار المبني يمكن أن يكون محل تقسيم بموجب شهادة تقسيم يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب المعني.
- 4- من خلال القانون 15/08 المتعلق بالتسوية وتحقيق مطابقة البناءات، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي - بعد صدور قرار لجنة الدائرة بالموافقة - حسب الحالة، قرار رخصة البناء على سبيل التسوية، أو قرار رخصة إتمام الانجاز، أو قرار شهادة المطابقة، وفي حالة صدور قرار لجنة الدائرة بالرفض المتعلق بالبناء المقام على ارض تابعة للأملاك الوطنية العمومية غير القابلة لإعادة التصنيف، فلن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا يهدم البناء.

-وقد خلصت إلى وجوب تمكين رئيس المجلس الشعبي البلدي، من الوسائل المادية التي تجعل رقابته على أشغال العمران أكثر فعالية، لتحقيق أهداف قانون التعمير، بما يتوافق والسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية المنصوص عليها من خلال المخططات التنموية المتدرّجة من المستوى الوطني إلى المستوى البلدي، ذلك أن ضعف الرقابة على هذه الأشغال مرده إلى قلة الإمكانيات.

- أما في تونس، فقد تمّ إنجاز دراسات كلّ منها ذات علاقة جزئية بموضوع بحثي هذا، إلا أنه تجدر الإشارة بهذا المقام، إلى أن ما يميّز البحوث القانونية في تونس هو أنّها تأخذ بالصورة الموسّعة والتي قد تنفلت من إطار الإشكالية، بخلاف عمّا هو عليه الأمر في الدراسات الجزائرية التي تقتضي صرامة في التقيّد بالإشكالية ومن هذه الدراسات التونسية نجد:

1-البحث الخاص لنيل شهادة الدراسات المعمّقة في قانون البيئة والتعمير بكلية الحقوق بجامعة سوسة لسنة 2004 والموسومة ب: **التعمير البلدي** للطالبة ثريا ورغي والتي انصبت حول إشكالية: مدى إمكانية التسليم بنجاح دور البلدية في ميدان التعمير، لتخلص الباحثة إلى أن التوجه اللامركزي في ميدان التعمير مكّن البلديات من الحصول على صلاحيات هامة على مستوى تراهما البلدي تتعلّق بالتخطيط العمراني، وكذا بالرّخص العمرانية، وبالرقابة اللاحقة لأشغال العمران، إلا أن هذه الصّلاحيات لم تحقّق الفعاليّة الكافية للبلدية في ميدان التعمير بل بقيت تفتقد إلى النّجاعة.

2-وكذا البحث الخاص بنيل شهادة الماجستير في قانون الجماعات المحليّة، بجامعة سوسة، لسنة 2014 والموسوم ب: **دور البلدية في إعداد أمثلة التهيئة العمرانية**، للطالبة آمال شعباني، انطلقا من الإشكالية: إلى أي مدى يمكن اعتبار دور البلدية ناجعا في إعداد أمثلة التهيئة العمرانية ؟ لتصل الباحثة إلى نتيجة مفادها وإن كانت مجلّة التهيئة الترابية قد أقرت دور ومسؤولية البلدية في مجال التخطيط العمراني، من خلال إعداد أمثلة التهيئة العمرانية باعتبار أن البلدية هي الإدارة الأكثر قربا من الأفراد والأكثر تأهيلا لإدارة الشأن المحليّ وحماية المجال العمراني المحليّ، إلا أن الدولة مازالت تضطلع بدور حيوي بحضور بارز للإدارة المركزيّة في إعداد هذه الأمثلة، باعتبار تكفّل الدولة بتهيئة التراب الوطني بأكمله، مما ينجّر عنه التدخّل في تهيئة الجزء (إقليم البلدية).

3- وكذلك الدراسة لنيل شهادة الماجستير في قانون الجماعات المحليّة عن الكليّة نفسها لسنة

2014 للطالبة مريم اللجمي والموسومة بـ: دور رئيس البلدية في المجال العمراني. انطلاقاً من إشكالية: مدى إمكانية التسليم بنجاحة دور رئيس البلدية في المجال العمراني. لتصل الباحثة إلى نتيجة ملخصها أن رئيس البلدية يضطلع باختصاصات عديدة في مجال العمران، سواء في نطاق إعداد ومراجعة أمثلة التهيئة العمرانية، ومنح رخصة البناء، والتقسيم، ومراقبة الأشغال المتعلقة بالرخص، وكذا إعداد ما يسمّى بالأمثلة التفصيلية عند القيام بتدخلات عقارية، إلا أنّ هذه الصلاحيات تضيف الباحثة لم تحقّق الفاعلية الكافية للبلدية في ميدان التعمير، بل بقيت تفتقد إلى النجاعة، ويعود سبب ذلك إلى التدخل المكثّف للسلطة المركزية في مجال التهيئة العمرانية، وكذا الإمكانيات البسيطة لأغلب البلديات من خبرات وموارد مالية، مما يجعل البلديات تلجأ إلى المصالح المركزية للاستعانة بها فنياً ومادياً.

- في حين أنّه في المغرب لم أجد هناك بحوثاً تتعلّق بموضوع بحثي مباشرة أي اختصاص رئيس المجلس الجماعي في مجال العمران، وإنما هي بحوث تناولت مواضيع عامّة، ولكنها تتقاطع في بعض فصولها مع بحثي ولعلّ أهمها:

1- الدراسة الموسومة بـ: التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة دكتوراه للطالب

الباحث أحمد مالكي، بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بجامعة محمد الأول وجدة، وقد كانت إشكالية البحث تتمحور حول مسألة التدخل العمومي في ميدان التعمير، من زاوية الفعالية والنجاعة، عبر تشخيص الواقع والوقوف على الاكراهات لينتهي الباحث إلى أنّ قانون التعمير وإن كان عرضة لعدّة انتقادات، لكن الباحث يستنتج بأن القاعدة القانونية ليست وحدها المسؤولة عن اختلال المجال، إذا ما استحضرنّا واقع هذه القاعدة القانونية الاجتماعي الثقافي غير المساعد من جهة، والترهل الإداري وضعف الخبرة في التدبير الإداري لقطاع التعمير.

- كما أن التركيز على التدخل العمومي قد ينسي الدور الذي يقوم به القطاع الخاص، من مهندسين معماريين وموثّقين وغيرهم، والذي يجب أن يتّسم بالوطنية واستحضار المصلحة العامة عوض مقارنة الربح بشقّي الطّرق، كما أن ما يحتلّه المجتمع المدني من مكانة خاصّة في هذا الشأن، ممّا يتطلّب إعادة النظر في منهجية إشراكه في اتّخاذ قرارات التعمير مشاركة حقيقية، لا تجعل من المواطن مجرّد مستهلك للخدمات العمومية. وبذلك فإنّ كسب رهان تطوير التدخل العمومي في ميدان

التعمير، رهين بمدى إدراك كل الفاعلين و المسؤولين والمواطنين بأهمية قطاع التعمير، مما يتطلب حلّ الإشكالات بمقاربة شمولية لرفع التحدّيات الآنية والمستقبلية التي يقتضيها الاندماج في الحركة العالمية مع الحفاظ على التراث الوطني، والاستفادة مما حقّقه الإنسانية.

2- وكذا الدّراسة الموسومة ب: **السياسة العقارية في ميدان السكنى والتعمير**، وهي أطروحة دكتوراه للطّالب الباحث الهادي مقداد، بكلّية الحقوق اكدال-الرباط- والتي تمحورت اشكالياتها حول السياسة العقارية في علاقتها وانعكاساتها على ميداني التعمير والإسكان. لينتهي الباحث إلى أنه لا مناص للسلطات العمومية، وأمام الانفجار العمراني، والزحف باتجاه المدن، إلا تبني سياسة عقارية ذات فعالية، يتم تسخيرها لإرساء سياسة عمرانية ذات أهداف، في إطار السياسة الوطنية لهيئة الإقليم سواء أكان حضريا، أو قرويا في إطار متكامل بينهما، بما يخدم التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة.

3- وكذلك الدّراسة الموسومة ب: **الوكالات الحضرية وتدير ميدان التعمير- حالة وكالة سطات** - وهي رسالة لنيل دبلوم الدراسات المعتمّقة للطّالب الباحث مجد الكنوني، بكلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية - جامعة حسن الأول - بسطات، حول الإشكالية المتعلقة بمدى استطاعة الوكالات الحضرية النّجاح في تدير ناجر لميدان التعمير على المستوى المحلي، لينتهي الباحث إلى نتيجة مفادها، أن تدير الوكالات الحضرية لميدان التعمير، يتميّز بشنائية في التدخّل ذات طابع سلمي، فمن جهة هي مكلفة بمراقبة التدير العمراني وتكون آراؤها ملزمة للجماعات المحلية (البلديات) ومن جهة أخرى فهي لا تمتلك الآليات والوسائل القانونية الكفيلة باحترام آرائها، وكذا تحريك الدعاوى بخصوص المخالفات المرصودة من قبلها في مجال العمران.

- إلا أنه إلى جانب ما سبق، فإن باحثين مغاربة كثر قد كتبوا مقالات متخصصة غطّت كثيرا من جوانب أطروحتي، ونظرا لتنوعها وغزارتها، فقد جعلني ذلك اعتمد عليها في معالجة عناصر البحث المتتالية وتفكيك مفاهيمه ومصطلحاته، بما مكّني من إثراء البحث وتثمينه سعيا مني إلى محاولة تحقيق الأهداف المرجوة منه .

- **الصعوبات**: لقد واجهت خلال سنوات إعداد بحثي هذا، عديد الصعوبات، ولعلّ أهمّها قلة الدّراسات (الرّسائل الجامعية) التي تناولت اختصاص رئيس المجلس البلدي في مجال العمران على الوجه

المثار في إشكالية البحث، سواء في التشريع التونسي بدرجة أقل، أو في التشريع المغربي بدرجة أكبر، رغم أن عنوان الدراسة المنجزة من الباحثة مريم اللّجمي في التشريع التونسي ومن خلال عناونها (دور رئيس البلدية في المجال العمراني) يوحي بخلاف ذلك، لكن هذه الدراسة جاءت مقتضبة، ولم تشمل كل اختصاصات رئيس البلدية في مجال العمران، بل اكتفت ببعضها بإيجاز.

- إلى جانب صعوبة الحصول على المراجع المختلفة في التشريعين التونسي والمغربي، بحكم مسافة التنقل وأنظمة الإعارة المطبقة في الجامعات في كل من تونس والمغرب. إلا أن كل ذلك لم يمنعني من بذل الجهود والسعي الجادّ بغية إنجاز البحث على الصورة التي تحقّق أو تقترب من تحقيق الأهداف المنتظرة منه.

- كما أن وجود النصوص القانونية الكثيرة جدًّا، والمتشعبة، وذات الصلة بموضوع البحث في التشريعات الثلاثة، وخاصة في التشريع المغربي اقتضت بذل مجهود كبير للتحكّم في استعمالها وتوظيفها وفقا لإشكالية البحث وعدم الحياد عنها، مع ما تطلّب ذلك من عمل وصبر، إلى جانب أن بعض النصوص المحورية في هذا البحث قد طالها التعديل وتحديد في التشريع المغربي إذ عمد المشرّع إلى إجراء تعديل في كلّ من قانون التعمير، وقانون التجزئات، وذلك خلال مرحلة بحثي في الموضوع سنة 2016، وكذلك إصدار المشرّع التونسي لقانون تسوية البناءات غير المطابقة خلال نهاية 2013، وأيضا تمديد قانون التسوية وتحقيق المطابقة في التشريع الجزائري لمرتين متتاليتين، مما استدعى الحرص على مواكبة حركية التشريع في الأقطار الثلاثة طيلة مرحلة البحث.

- **الأهداف:** يهدف هذا البحث إلى تحقيق جملة من الأهداف العلميّة والعملية هي:

1- **الأهداف العلميّة:** وتتعلّق بتفصيل الاختصاصات التي منحها المشرّع في كل من دول المغرب الثلاث لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، بغرض تعميق المعرفة العلميّة لهذه الاختصاصات و إيضاح الجوانب الخفية منها، مع الإثراء من خلال إمكانية اقتراح الإضافة أو التعديل لنصّ تشريعي أو تنظيمي يتناول هذه الاختصاصات عموما. انطلاقا من تبيان وإبراز مواطن القوّة والضعف فيها قياسا على الأهداف التي حدّدها المشرّع للتهيئة العمرانية والعمران.

2- **أهداف عملية:** من خلال الدراسة والتحليل لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، أهدف إلى التعرف على الآليات التي منحها له المشرّع في كلّ من دول المغرب الثلاث

في مجال الرقابة على أشغال العمران، سواء في المرحلة السابقة لهذه الأشغال أو في المرحلة اللاحقة لها، مع تقديم المقترحات والتوصيات التي تسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي من تشديد هذه الرقابة وتفعيلها بصورة أكثر تحقيقاً لأهداف التعمير المنصوص عليها في تشريعات دول المغرب الثلاث صراحة أو ضمناً.

- المنهج المتبع: سعياً للوصول إلى نتائج قيّمة لهذا البحث، فقد اعتمدت - توافقا مع طبيعة

البحث على المناهج التالية:

- 1- المنهج الوصفي: لأجل عرض النصوص القانونية التشريعية منها والتنظيمية، والتي تضمنت تحديد اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران في كل من دول المغرب الثلاث.
- 2- المنهج التحليلي: وذلك بغرض تحليل النصوص القانونية السابقة الذكر، للكشف عن مواطن القوة ومواطن الضعف في هذه الاختصاصات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران قياساً على الأهداف التي حددها قانون التهيئة والتعمير في الدول الثلاث.
- 3- المنهج المقارن: وذلك بهدف المقارنة بين أحكام تشريعات دول المغرب الثلاث، في نطاق الاختصاصات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، بغية ترجيح الأكثر ملاءمة لتحقيق أهداف التعمير المنصوص عليها في كل من هذه التشريعات الثلاث.
- 4- المنهج التاريخي: وهو بدرجة أقل من خلال الرجوع في بعض الحالات، لاستعراض النصوص القانونية الملغاة، المتعلقة باختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، وذلك تتبعا للتطور الذي عرفته هذه النصوص القانونية في دول المغرب الثلاث.

- خطة البحث: توافقا مع طبيعة البحث، قمت بتقسيمه بالطريقة الثنائية مكوّنا من باين

يشمل كل منهما فصلين، ويشمل كل فصل مباحث أربعة. باستثناء الفصل الثاني من الباب الأول فيشمل ثلاث مباحث، وذلك مراعاة للتوازن الكمي بين المباحث جميعها.

- يتعلّق الباب الأول ب: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في

مجال العمران، مقسّم إلى فصلين، يشمل الأوّل منهما المرجعية العامة لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، في حين يشمل الفصل الثاني المرجعية الخاصة لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران.

-ويتعلّق الباب الثّاني ب: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران. ويشمل كذلك فصلين، الأول يتعلّق باختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة السّابقة لأشغال العمران، فيما يستعرض الفصل الثّاني اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة اللاحقة لأشغال العمران. كما توضّحه الخطة المفصّلة في الصفحة الموالية .

- الخطة -

عنوان البحث: اختصاصات رئيس المجلس الشّعبى البلدى فى مجال العمران
فى تشريعات دول المغرب (الجزائر-تونس-المغرب)

- مقدمة

- الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشّعبى البلدى فى مجال العمران.

- الفصل الأول: المرجعية القانونية العامة لاختصاصات رئيس المجلس فى مجال العمران.

-المبحث الأول: الملكية العقارية الخاصة واختصاصات رئيس المجلس الشّعبى البلدى
فى مجال العمران.

-المبحث الثانى: أهداف قانون التعمير واختصاصات رئيس المجلس الشّعبى البلدى
فى مجال العمران.

- المبحث الثالث: قانون البلدية و اختصاصات رئيس المجلس الشّعبى البلدى فى مجال العمران.

-المبحث الرابع: اختصاصات رئيس المجلس الشّعبى البلدى فى مجال العمران من خلال النصوص
القانونية الأخرى.

-الفصل الثانى: المرجعية القانونية الخاصة لاختصاصات رئيس المجلس الشّعبى البلدى فى مجال العمران
(المخططات العمرانية- القرارات العمرانية التنظيمية البلدية).

-المبحث الأول:المخططات العمرانية التوجيهية.

-المبحث الثانى:المخططات العمرانية التنظيمية.

-المبحث الثالث:المخططات العمرانية البسيطة-القرارات العمرانية التنظيمية البلدية.

- الباب الثانى: اختصاصات رئيس المجلس الشّعبى البلدى فى نطاق أشغال العمران.

-الفصل الأول: اختصاصات رئيس المجلس الشّعبى البلدى فى المرحلة السابقة لأشغال العمران.

-المبحث الأول: شهادة التعمير.

-المبحث الثانى: رخصة التجزئة.

-المبحث الثالث: رخصة البناء.

- المبحث الرابع: رخصة الهدم .

-الفصل الثانى: اختصاصات رئيس المجلس الشّعبى البلدى فى المرحلة اللاحقة لأشغال العمران.

- المبحث الأول: المتابعة و المراقبة لأشغال العمران وتوقيع الجزاءات الإدارية.

- المبحث الثانى: شهادة المطابقة ..

-المبحث الثالث شهادة التقسيم للعقار المبنى.

-المبحث الرابع: تسوية البناءات غير المطابقة للقانون.

-الخاتمة.

الباب الأول

المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران .

-إن المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، في دول المغرب الثلاث (الجزائر، تونس، المغرب) إنما تقوم على مرجعية قانونية عامة لهذه الاختصاصات، تتمحور حول عديد النصوص القانونية المتفرعة، إلى جانب مرجعية قانونية خاصة لهذه الاختصاصات هي المخططات العمرانية والتي تضبطها كذلك نصوص قانونية محددة.

-لذلك أسعى للكشف عن المرجعية العامة، من خلال التطرق في الفصل الأول إلى علاقة

اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في تشريعات دول المغرب في مجال العمران بالملكية العقارية، باعتبارها الركيزة الأساسية لممارسة أشغال العمران، وكذا علاقة هذه الاختصاصات بأهداف التعمير المنصوص عليها قانونا في تشريعات دول المغرب، ثم علاقة هذه الاختصاصات بقانون البلدية باعتباره القانون الأساس لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلى جانب الكشف عن النصوص القانونية الأخرى المتنوعة ذات العلاقة بهذه الاختصاصات في مجال العمران.

-في حين استعرض المرجعية الخاصة من خلال الفصل الثاني المتعلق باختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق المخططات العمرانية باختلاف مسمياتها، في دول المغرب الثلاث سواء التقديرية منها أو التنظيمية (التطبيقية-العملية)، انطلاقا من المبادرة بمشروع كل مخطط عمراني، ثم دراسة هذا المشروع، وكذا عرضه على الجهات المعنية بغرض إبداء الرأي، سواء الرسمية منها أو الشعبية طبقا لأحكام القانون، بغرض التعديل والإثراء والى غاية المصادقة على مشروع المخطط ليصبح وثيقة تعمرية ملزمة، وكذا آليات مراجعة هذه المخططات كما يحددها القانون، إلى جانب مخططات انتقالية وأخرى بسيطة يعرفها التشريعان التونسي والمغربي، وكذا القرارات الإدارية التنظيمية في مجال العمران، التي يصدرها رئيس المجلس البلدي في تونس والمسمّاة التراتيب العمرانية، وكذلك يصدرها رئيس المجلس الجماعي في المغرب والمسمّاة الضوابط الجماعية. باعتبار في مجموعها متدرّجة تشكّل المرجعية الخاصة التي يبنى عليها رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراته الإدارية، حين ممارسة سلطاته في نطاق العمران.

الفصل الأول

المرجعية القانونية العامة لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

- إن الاختصاصات التي منحها المشرع في كل من دول المغرب الثلاث، لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، باعتباره سلطة ضبط إداري، مجسدة في الرقابة القبلية والجدية لأشغال العمران، إنما تقوم على مرجعية عامة ومتكاملة في تشريعات الأقطار الثلاثة، تنطلق من مبادئ أساسية مرتبطة بالملكية العقارية الخاصة (المبحث الأول)، وساعية إلى تحقيق أهداف يضبطها قانون التعمير (المبحث الثاني)، وذلك من خلال منح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات ضبط خاصة الأصل فيها أن يوطرها قانون البلدية (المبحث الثالث) مع التأكيد على تلك الأهداف وهذه السلطات من خلال النصوص القانونية المختلفة التي تمس جوانب عديدة من المجالات ذات العلاقة بالعمران، في كل من دول المغرب الثلاث (المبحث الرابع).

- لذلك يقتضي الأمر الإمام بكل ذلك، حتى يمكن فهم السياق الذي تقررت فيه هذه الاختصاصات المتعددة، لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، و تبعا لذلك استعرض هذا الفصل في مباحث أربعة هي:

- المبحث الأول: الملكية الخاصة وعلاقتها باختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران.

- المبحث الثاني: أهداف قانون التعمير واختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران.

- المبحث الثالث: قانون البلدية واختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران.

- المبحث الرابع: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران من خلال النصوص القانونية الأخرى.

-المبحث الأول: الملكية العقارية الخاصة وعلاقتها باختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي

في مجال العمران.

- إن حق الملكية ينبع من الغرائز الطبيعية للإنسان، لذلك فهو يقترب من أن يكون من الحقوق المقدسة، وقد أقرته التشريعات التي سبقت الشرائع السماوية، وكذلك فعلت هذه الأخيرة، وهو ما حدا بالتشريعات الأساسية الحديثة (الدساتير) في الشرق والغرب، وباعتبارها تتبني النظرية الليبرالية، التي أصبحت اليوم هي السائدة في أغلب التشريعات الوطنية، في كل أرجاء العالم، أن تدرجه في مضامينها، وهي النظرية التي تقوم على مبدأ تقديس الملكية الخاصة وضمن حمايتها. وهو ما ينطبق على دول المغرب، التي أكدت في دساتيرها هذا المبدأ المتعلق بحماية الملكية عموماً - وما يهتمنا منها في هذا البحث الملكية العقارية - مع التنصيص على الاستثناءات التي تلحقه، سواء في نص الدستور نفسه أو في نصوص قانونية أدنى منه درجة، خاصة في مجال أشغال العمران المنوط برئيس المجلس الشعبي البلدي دور أساسي فيها.

- وهو ما يدفني لدراسة هذا الفصل في مطالب أربعة، يتعلّق الأول بالملكية العقارية الخاصة في دساتير دول المغرب، والثاني الملكية العقارية الخاصة في القوانين المدنية لدول المغرب، أما الثالث فيخصّ انفراد المشرّع الجزائري بقانون التوجيه العقاري، في حين أن المطلب الرابع موضوعه القيود الواردة على حق الملكية العقارية في مجال العمران.

-المطلب الأول: الملكية العقارية الخاصة في دساتير دول المغرب .

- نصّت دساتير دول المغرب الثلاث، على الملكية الخاصة بصفة عامة - والتي تعتبر الملكية العقارية جزء منها - وأكدت على ضمانها بعبارات متقاربة تكاد تكون متطابقة .

- إذ نجد الدستور الجزائري قد نصّ على ذلك بالقول: (الملكية الخاصة مضمونة)¹،

¹ - المادة 52 من الدستور الجزائري لسنة 1996 الصادر بالمرسوم الرئاسي 438/96 في 1996/12/07 ج.ر.ج. ج. 76 لسنة 1996 وهي العبارة نفسها الواردة في نص المادة 49 من دستور 1989 الصادر بالمرسوم الرئاسي 18/89 في 1989/02/28، ج.ر.ج. ج. 9 لسنة 1989. - لقد كرس الدستور الجزائري لسنة 1989 مبادئ جديدة، أهمها الديمقراطية السياسية القائمة على التعددية، واقتصاد السوق، الذي لا يمكن تصوّر ازدهاره إذا لم تكن الملكية الخاصة - دون سقف - في إطار القانون مضمونة. وتم تأكيد هذا المبدأ وتكريسه في الدستور الحالي لسنة 1996 بالصيغة نفسها. كما تمت ترجمة هذا المبدأ في النصوص القانونية، التي تنظّم الميادين ذات العلاقة بالملكية العقارية الخاصة.

- في حين جاءت الصيغة في الدستور التونسي بالقول: (حق الملكية مصون، ولا يمكن النيل منه إلا في الحالات وبالضمانات التي يضبطها القانون).²

- إن الملكية الخاصة في الجزائر بعد دستور 1989 أصبحت تحكمها ثلاثة مبادئ هي: - التمتع بقدر كبير من الحماية ذات الطبيعة الدستورية - عدم تحديد سقف لها لا من حيث طبيعتها ولا من حيث القيمة - نزع الملكية يقابله تعويض مسبق و عادل. انظر:

-Dr. benAkzouh .Chaabane: de la loi de l'orientation foncière au droit de l'urbanisme. Revue IDARA. E.N.A. Alger, N°2,2001, p65

.-Belloul. Mohanedouidir : La loi d'orientation foncière et droit de propriété privée Revue IDARA. E.N.A Alger, N°2, 1991, P 19-20.

-Dr. Belloul Mohamed ouidir: La loi d'orientation foncière et droit de propriété privée. Revue IDARA. E.N.A Alger, N°2, 1991, P 19-20

- وهي المبادئ نفسها القائمة في الدستورين التونسي والمغربي باعتبار أن النظام السياسي في الدولتين قائم على النهج الليبرالي. -بمخلاف مراحل تطور الدستورين التونسي والمغربي اللذين عرفا مفهوما مستقرا للملكية الخاصة، فإن هذه الملكية الخاصة في ظل دستور 1976 الجزائري كانت تحمل مفهوما مغايرا إذ كان هذا الدستور تكريسا لقانونيا لوثيقة سياسية إيديولوجية هي الميثاق الوطني الذي صدر بالأمر 57/76 في 1976/07/05 ج.ر.ج. ج 61 لسنة 1976 والذي يعتبر عقدا بين الحكام والمحكومين، واشتمل على المحاور الكبرى للمجتمع الاشتراكي. كما تميّز هذا الدستور بنزعة اشتراكية خالصة، رافضا لمبدأ فصل السلطات باعتباره رمزا للأنظمة الليبرالية، التي تمكّن الطبقة البرجوازية من استغلال الطبقة العاملة، من خلال ملكيتها لوسائل الإنتاج ومنها العقار. لذلك فإن محاربة الملكية الخاصة التي تؤسس للاستغلال، تؤدي إلى القضاء على تناقضات المجتمع و تحقّق الوحدة و العدالة من وجهة النزعة التي طبعت هذا الدستور. وقد نصت المادة 13 من دستور 1976 على (يشكل تحقيق اشتراكية وسائل الإنتاج قاعدة أساسية للاشتراكية و تمثل ملكية الدولة أعلى أشكال الملكية الاجتماعية). -إن نظام الملكية الجماعية، وعدم الاقتصار على التدخل الضيق كما هو الحال في الأنظمة الليبرالية، هو الكفيل بتحقيق الاشتراكية، حسب هذا الدستور. -لذلك لم يجرز الملكية الخاصة، إلا في نطاق الاستعمال الشخصي أو العائلي فقط، متأثرا بالمذهب الاشتراكي الذي تبنته الجزائر في مرحلة ما. نصت المادة 16 من دستور 1976. على أن: (الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي أو العائلي مضمونة. الملكية الخاصة غير الاستغلالية كما يعرفها القانون جزء لا يتجزأ من النظام الاجتماعي الجديد). - انظر في ذلك د. سعيد بوالشعير: النظام السياسي الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، (الجزائر)، 1990، دط، ص 82-83-88-96

²-الفصل 41 من الدستور التونسي الصادر بموجب قرار رئيس المجلس الوطني التأسيسي في 2014/01/31 يتعلق بالإذن لنشر دستور الجمهورية التونسية ر.ر.ج.ت عدد 10 لسنة 2014.

- يعتبر حق الملكية راسخ في تاريخ تونس وقوانينها ذلك أن الأمر العلي الصادر سنة 1859 والمعلق بحقوق الراعي و الرعية نصّ على (أن سائر الرعايا لهم حق التصرف في أموالهم و مكاسبهم لا تقع على شيء من ذلك يد غصب أو إتلاف أو شيء ينقص قيمتها إلا لمصلحة عامة كتوسعة الطريق بقيمة المثل أو القوانين الجبائية) وكذلك دستور 1861 في الباب الثاني عشر الفصل 4 منه نصّ على (...لا توضع يد على كسب لأحد بأي وجه إلا لمصلحة عامة كتوسعة الطريق ونحوه بثمن المثل) انظر: ناجي البكوش، الانتزاع من اجل المصلحة العامة، مجلة دراسات قانونية العدد 13 كلية الحقوق والعلوم السياسية، صفاقص، (تونس).

-وتشكّل عملية نزع الملكية الوسيلة القانونية التي تسمح بتحقيق مضمات المخططات العمرانية المصادق عليها بما تشمله من تجهيزات ومرافق عامة يتعيّن على السلطات العمومية إنجازها وفقا لهذه المخططات التي يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي -في تشريعات دول المغرب دور -كما سيتم تبيانها لاحقا- في تحضيرها والتحقق فيها.

- أما النصّ في الدستور المغربي فقد جاء بالصيغة (يضمن القانون حقّ الملكية. ويمكن الحدّ من نطاقها وممارستها بموجب القانون، إذا اقتضت ذلك متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد. ولا يمكن نزع الملكية إلا في حالات ووفق الإجراءات التي بنص عليها القانون)³

- فالنصّ الدستوري الجزائري جاء مؤكّدا لقاعدة ضمان الملكية الخاصة في حين أن النصّ الدستوري التونسي ذكر القاعدة والاستثناء منها وهو نزع الملكية الذي لا يكون إلا وفقا لأحكام القانون، وكذلك جاء النصّ الدستوري المغربي مع بعض التفصيل في مسببات هذا الاستثناء. وهي ما تفرضه متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، ولكن في إطار إجراءات واضحة يحددها كذلك القانون. وهو ما يمنح الأمان للأفراد حتى يمارسوا حقوقهم على ملكياتهم، ومنها الملكية العقارية من خلال مباشرة أشغال العمران، باعتبار ذلك أهمّ نشاط يرد على الملكية العقارية، وذلك بعد استصدار الرّخص الإدارية اللازمة من السّلطات الإدارية المختصة ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- وإن كان المؤسس الدستوري في دول المغرب الثلاث، قد جعل الملكية الخاصة-التي تشكّل الملكية العقارية أقوى صورها- حقّا فرديا مضمونا، إلا أن المؤسس الدستوري التونسي، وكذا المغربي قد نصّا صراحة على الوظيفة الاجتماعية لهذا الحق، باعتبار أنّه يمكن الحدّ منه إذا فرضت متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية ذلك⁴ على أن يتمّ كلّ ذلك وفقا لأحكام القانون وهما بذلك قد اتخذوا موقفا صريحا، وسطا بين أنصار المذهب الفردي وأنصار المذهب الاشتراكي⁵، في حين أنّ المؤسس الدستوري الجزائري أدرج ذلك -أي الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة- في نصوص قانونية دون الدستور ممّا يجعل المؤسسين الدستوريين التونسي والمغربي قد تميّزا بذلك حرصا منه ما على تقييد

³- الفصل 35 من الدستور المغربي الصادر بموجب الظهير الشريف. 11.91 في 29/07/2011 ج.ر.م.م. عدد 5964 مكرر لسنة 2011.

⁴- وقد سائر القضاء الإداري التونسي هذا المبدأ في قراراته إذ قضى في إحداها بالمبدأ (إن ما اقتضاه الفصل 14 من الدستور من أن حق الملكية مضمون وأنه يمارس في حدود القانون لا يحول دون تدخل رئيس الدولة في هذا الميدان لإصدار القوانين التطبيقية النافذة بهذا العنوان توصالا لتفسيرها و توضيح ما يعترضها من غموض و ترتيب النتائج القانونية المنطقية لإجراء العمل بأحكامها بمقتضى تأهله للسهر على تنفيذ القوانين على معنى الفصل 53 من الدستور التونسي) فقه قضاء المحكمة الإدارية لسنة 2006. منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص بالتعاون مع المحكمة الإدارية، تونس، 2008، ص 78.

⁵-د. كريم لخرش: الدستور الجديد للمملكة المغربية، شرح وتحليل، سلسلة العمل التشريعي والاجتهاد القضائي(3)، توزيع مكتبة وفاء، سطات

(المغرب) 2012 ص 51. ط. 1.

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

الملكية الخاصة بأسمى النصوص درجة.⁶ مما يفتح المجال للأفراد في ممارسة كامل حقوقهم على عقاراتهم، بما فيها حقّ البناء بمعناه الواسع .

- وجدير بالتذكير أن أوّل دستور للمملكة المغربية⁷ قد نصّ على ضمان حقّ الملكية لكنّ التأكيد على هذا الحق لا يجعله مطلقا، بل هو حقّ يمكن الحدّ منه لمواجهة المتطلّبات الاقتصادية و الاجتماعية بعنوان المصلحة العامة، التي تمنحها الدولة الأولوية على المصلحة الخاصّة، بالرغم من أن وظيفة المشرّع في الدول التي تأخذ بالنهج الليبرالي، هي حماية الملكية بغية حماية حقوق الأفراد و عند الضرورة يتمّ تقييد هذا الحقّ لتحقيق المصلحة الجماعية⁸

-إن المساس في تشريعات دول المغرب الثلاث بالملكية الخاصة ومنها الملكية العقارية، والتي تكون محلّ أشغال العمران المرخصّة، والمراقبة من طرف السّلطات الإدارية ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي، لا يكون إلا في الحدود الضيقة وطبقا للقانون، إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، باعتبار أن هذا النظام القانوني (نزع الملكية لأجل المنفعة العامة)، والذي تعرفه تشريعات دول المغرب الثلاث، ينطوي على سلطة الإدارة للمساس بالملكية العقارية الخاصّة⁹ .

⁶-..لقد قيد الدستور حق الملكية كما سبق بجملة من القيود التي أوكل تحديد مضمونها إلى القانون و ذلك في إطار فلسفة تقوم على البعد الوظيفي والاجتماعي لحق الملكية،و ذلك باعتبار الملكية وظيفة اجتماعية أكثر من كونها حقا مطلقا بالمفهوم التقليدي للحقوق....)-أحمد الورقلي، الجديد في قانون الانتزاع للمصلحة العمومية،التقرير التمهيدي للدورة الدراسية،المعهد الأعلى للقضاء تونس 2003 ص5 وما بعده.ا.
⁷- يتعلق الأمر بدستور 1962. في 1962/12/07 الصادر بالظهير الشريف المتضمن الأمر بتنفيذ دستور المملكة المغربية ج.ر.م.م عدد2616 مكرر لسنة.1962

⁸-المادي مقداد:السياسة العقارية في ميدان السكنى والتعمير أطروحة دكتوراه دولة في القانون ،كلية الحقوق اكدال ،الرباط(المغرب)، ص89
⁹-تضبط عملية نزع الملكية في دول المغرب العربي الثلاث تشريعات هي:

- في الجزائر.:القانون 11/91 في 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ج.ر.ج.ج. ج. 21 لسنة 1991 و مرسومه التنفيذي.186/93 في 1993/07/27 يحدد كليات تطبيق القانون 11/91.ج.ر.ج.ج. 51 لسنة 1993
- في تونس:قانون عدد 85 لسنة1976مؤرخ في 11 أوت1976يتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية ر.ر.ج.ت عدد. 51 لسنة 1976.والمنقح بالقانون 26 لسنة 2003.ثم الغي بموجب القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 2016/07/11 يتعلق بالانتزاع لأجل المصلحة العمومية ر.ر.ج.ت عدد 62 لسنة 2016

-في المغرب :القانون7.81 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف1.81.254.05/06في254.81.1/05/06المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاتصال المؤقت ج.ر.م.م عدد3685 لسنة1983والمرسوم التطبيقي له382.82.2في382.82.2/04/16.ج.ر.م.م عدد.3685 لسنة 1983.

-في نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وإجراءاتها انظر:

-في القانون الجزائري:براحلية زويير،التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الحاج لخضر،باتنة (الجزائر)2008.

-ومن شأن تقنين عملية نزع الملكية وجعلها في الإطار الضيق جدًا، متى استدعت الضرورة ذلك، أن يمنح الأفراد الملاك سندا قويا لممارسة هذا الحق المضمون دستوريا، مما ينعكس إيجابا على أشغال العمران، ويفسح المجال لتفعيلها، وهي التي يجسّد فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي دورا محوريا، من خلال الاختصاصات المخوّلة له في هذا المجال.

-إلا أن قانون العمران، يثير مسألة الحفاظ على هذه الضمانة القانونية في علاقتها بالتهيئة العمرانية، من خلال التساؤل عن كيفية التوفيق بين حق الملكية المكرّس دستوريا من جهة، وبين متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، والتي تسهر على تجسيدها الدولة في كل قطر من الأقطار الثلاثة، باعتبار أن النهج الليبرالي المعتمد في هذه الدول يقوم على النظرة الكلاسيكية للملكية العقارية، والتي تبيح للمالك سلطة كبيرة في التصرف في عقاره، وعلى قدر من القداسة، مقابل هامش ضيق للتوجه التدخلي للدولة الذي تفرضه الأهداف الاقتصادية والاجتماعية.¹⁰

-فنحن أمام إحدى تجليات الصراع المستمر بين الفرد والمجموعة (الدولة)، والذي يجد له مخرجا في قاعدة الاستثناء التي نصّت عليها دساتير دول المغرب نفسها، وتمت ترجمتها من خلال التشريعات والتنظيمات التي تقيد الملكية الفردية، وتحدّ منها بشكل يجعلها تخضع لمتطلبات المصلحة العامة، التي تحدّها السلطات الإدارية عن طريق وثائق التعمير (المخططات العمرانية)، والمنوط برئيس المجلس الشعبي البلدي، حسب تشريع كل دولة، دور مهمّ في تحضيرها أو مرافقة ومشاركة عملية تحضيرها.

المطلب الثاني- الملكية العقارية الخاصة في القوانين المدنية لدول المغرب.

- نظرا لأهمية الملكية عموما-وما يهّمنا منها هي الملكية العقارية- في حياة الأفراد فقد نصّت القوانين المدنية لدول المغرب على هذا الحقّ ومحاولة تعريفه من خلال إبراز خصائصه بشكل يكاد يكون متقاربا مع بعض الاختلافات من تعريف لآخر.

-فقد جاء تعريف القانون المدني الجزائري لحق الملكية عموما بالقول هو (حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة).¹¹ أما مجلّة الحقوق العينية

- في القانون التونسي: الأستاذ. ناجي البكوش، الانتزاع من أجل المصلحة العامة، مجلة دراسات قانونية العدد. 13 كلية الحقوق والعلوم السياسية، صفاقص، (تونس).

- في القانون المغربي: د. مليكة الصروح: القانون الإداري دراسة مقارنة، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، الدار البيضاء (المغرب) 2006، ط 6.

¹⁰- الأستاذ. ناجي البكوش، الانتزاع من أجل المصلحة العامة، المرجع نفسه، ص 115 و ما يليها.

¹¹- نص المادة 674 من الأمر 58/75 في 28/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم ج.ر. ج.ج. 78. لسنة 1975

التونسية فقد عرّفت حق الملكية كما يلي (...الملكية هو الحق الذي يمنح صاحب الشيء وحده استعماله واستغلاله والتفويت فيه).¹² في حين عرفت مدوّنة الحقوق العينية المغربية حق الملكية بالقول: (يخول حق الملكية مالك العقار دون غيره سلطة استعماله واستغلاله والتصرف فيه ولا يقيده في ذلك إلا القانون أو الاتفاق)¹³

- كما عرف المشرع المغربي حق الملكية في نصّ تشريعي سابق بالقول: (حق التمتع والتصرف في عقار بطبيعته أو بالتخصيص على الوجه المطلق على أن لا يستعمل هذا الحق استعمالاً تمنعه القوانين والأنظمة).¹⁴

- من خلال التعاريف السابقة يتبين لنا أن المشرع في الدّول الثلاث قد أكّد على حق المالك في مباشرة سلطته على ما يملك بكل ما تتضمن الملكية من عناصر من استعمال واستغلال وانتفاع لذلك فالمالك يحق له طلب الترخيص المناسب لمباشرة أشغال العمران التي يراها من لدن السلطات الإدارية المختصة ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- ويمكن ملاحظة أنّ النص التشريعي المغربي الثاني أعلاه لم يكن موفقاً في تعبيره، فمن جهة يعتبر أن مباشرة الحقوق الواردة على الملكية العقارية تكون مطلقة، ومن جهة ثانية يورد شرط عدم تعارض ذلك مع القوانين والأنظمة، إذ لا يمكن تصوّر مباشرة الحقّ على المطلق في وجود قيود يفرضها التشريع أو التنظيم .

- إلا أن التشريعات المدنية الثلاث السابقة نفسها قد أوردت الاستثناء أو القيد الذي يلحق حقّ الملكية الخاصّة ومنها الملكية العقارية، فقد أورد نص القانون المدني الجزائري الاستثناء على هذا الحق أي القيود التي تحكمه بالقول: (يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة ..)¹⁵

¹²- نص الفصل 17 من القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12/02/1965 يتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية. ر.ر. ج.ت عدد 10. لسنة 1965 .

¹³- نصّ المادة 14 من القانون 08-39 المتعلق بمدوّنة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.11.178 ج.ر.م.م عدد 5858 لسنة 2011

¹⁴- الفصل 9 من ظهير 1915/6/2 المتعلق بالعقارات المسجّلة ج.ر.م.م عدد 137 لسنة 1915 المنسوخ (الملغى) بالقانون 08-9 المتعلق بمدوّنة الحقوق العينية .

¹⁵ - المادة 690. من القانون المدني.

- في حين نصّ المشرّع التّونسي كذلك- في مجلة الحقوق العينية-على القيود الواردة على حق الملكية بالقول:(على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضيه النصوص التشريعية المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة)¹⁶

- أما المشرّع المغربي فقد أورد القيود الواردة على هذا الحق بالقول(مالك العقار مطلق الحرية في استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه وذلك في النطاق الذي تسمح به القوانين والأنظمة الجاري بها العمل).¹⁷

- بالمقارنة بين التعاريف الثلاث الواردة في القوانين المدنية لدول المغرب، نجد أن تقييد الملكية الخاصة بصفة عامة -وما يهّمنا في هذا البحث هو التّقييد في مجال أشغال العمران تحديدا- المنوط بالسلطات الإدارية ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي دور مهمّ فيها، هو أن صيغة التّقييد في النّصين الجزائري والتونسي جاءا إلى حد كبير متطابقين، في حين جاء النصّ في القانون المدني المغربي بالمعنى نفسه، وإن كان بصيغة قريبة من الصيغتين في القانونين الجزائري والتونسي إلا أنّه أقلّ توضيحا فيما يتعلّق بأن التّقييد في مجال الملكية الخاصة، قد تقتضيه أيضا المصلحة الخاصّة كما المصلحة العامّة.¹⁸

¹⁶-الفصل 21 من مجلة الحقوق العينية .

¹⁷ - المادة 22 من مدوّنة الحقوق العينية .

¹⁸ - في القيود الواردة على الملكية العقارية، انظر: خوادجية حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة منتوري ، قسنطينة (الجزائر)، 2008..

- وكذلك: محمّد بن أحمد بونبات: الحقوق على العقارات دراسة شاملة لواقع العقار وللحقوق العينية على ضوء التشريع المغربي سلسلة آفاق القانون رقم 17 المطبعة والوراقة الوطنية مراكش المغرب ط 1 ، سنة 2008، ص 88 وما بعدها .

-للتوضيح فإن الملكية العقارية في المغرب تتميّز ومنذ عهد الحماية الفرنسية و إلى يومنا بازدواجية في نظامها القانوني فقسم منها يخضع لنظام التحفيظ (الحفظ العقاري) كنظام ليبرالي عصري وقسم منها يخضع لنظام الشريعة الإسلامية باعتبار أن التحفيظ لا يعتبر في التشريع المغربي وجوبيا رغم أنه يوضّح الوضعية القانونية للملكية ويظهرها من كل الشوائب ويضمن الدقّة والوضوح لهذه الملكية. انظر في ذلك: الهادي مقداد: السياسة العقارية في ميدان السكنى والتعمير، مرجع سبق ذكره، ص 90-91

-للإطلاع أكثر على نظام الحفظ العقاري في المغرب. راجع د.المختار بن أحمد العطار: التحفيظ العقاري على ضوء القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، ط 1 س 2008، الدار البيضاء (المغرب)- وكذلك: د. إدريس الفاخوري: نظام التحفيظ العقاري وفقا لمستجدات القانون 07.14 ، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، منشورات مجلة الحقوق، دار نشر المعرفة، الرباط، 2013، دط.

-أما إذا رجعنا إلى التعاريف الفقهية لحق الملكية، نجدها كثيرة ومنها: (حق ملكية الشيء هو حق الاستئثار باستعماله، وباستغلاله، وبالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون)¹⁹

-إن مقارنة التعاريف التشريعية الثلاث بالتعريف الفقهي نجدها الأربعة تحمل المعنى نفسه إذ أن المالك هو المسأثر بحق ملكيته وبكل الحقوق المتفرعة عن هذا الحق ما لم تخالف القواعد القانونية التي تحمي المصلحة العامة وكذلك تحمي المصلحة الخاصة المشروعة .

-إن القيود الواردة على حق الملكية، في القوانين المدنية لدول المغرب، تحيلنا إلى التشريع والتنظيم باعتبارهما مصدرين لهذه القيود، في مختلف المجالات ذات العلاقة بحق الملكية العقارية، وما يعيننا تحديدا القوانين والتنظيمات المتصلة بمجال العمران، سواء في نطاق إصدار القرارات الإدارية التنظيمية التي تحد من حق الملكية أو في نطاق إصدار القرارات الإدارية الفردية في صورة رخص وشهادات عمرانية، يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي دورا رئيسا أو ثانويا فيها، ولكنه في كل الأحوال يكون ملزما بمراعاة هذه القيود التي تلحق حق الملكية العقارية، سواء حين إصداره قرارا إداريا تنظيميا أو قرارا إداريا فرديا.

المطلب الثالث-انفراد التشريع الجزائري بقانون التوجيه العقاري²⁰

-انفرد التشريع الجزائري بوضعه لقانون عام يغطي كافة جوانب المجال العقاري بما فيها مجال التهيئة العمرانية للعقار عموما وهو قانون التوجيه العقاري²¹ الذي جاء في إطار الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي تقررت ضمن فلسفة دستور 1989، وتضمن مجموعة مبادئ شكّلت المنطلق العام

¹⁹-د.أحمد عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، ج 8، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000، الجديدة، ص 413.

²⁰- عيسى مهزول، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة، باجي مختار، عناية 2013 ص 9 وما بعدها.

²¹ - صدر بموجب القانون 25/90. في 18/11/1990 ج.ر.ج.ج 52 لسنة 1990 .

للسياسة العقارية والعمرانية في الجزائر، من خلال الأحكام الجديدة التي أرساها خاصة منها ذات العلاقة بالعمران.²² بما يشكل حركية جديدة لسلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران²³

- وقد أورد هذا القانون تعريفا للملكية العقارية بالقول (الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها)²⁴ فقد جاء هذا التعريف أكثر تقييدا للمالك مما هو عليه الأمر في القوانين المدنية للدول الثلاث باعتبار أن استعمال الملكية الخاصة العقارية، لا يكفي أن يكون غير متعارض مع القوانين والأنظمة السارية، بل أكثر من ذلك يجب أن يراعي طبيعة الأرض لذلك نص المشرع الجزائري تأكيدا لما سبق على أن حق الملكية مضمون بالدستور، ويخضع لأحكام القانون المدني، ولكن دائما في إطار الطبيعة الخاصة بالعقار سواء أكان فلاحيا أو عمرانيا.²⁵ بما يضمن استصدار الرخص والشهادات العمرانية من السلطات الإدارية المختصة ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي. وقد تضمن هذا القانون تصنيفا للأراضي بمعيار التعمير وأحكامها إلى جانب تحديد القيود الواردة على الملكية العقارية في مجال التعمير.

- إن التعريف الوارد في القانون 25/90، يتفق مع المبدأ القائل بأن حق الملكية عموما ومنه حق الملكية العقارية هو حق ذاتي، ولكن هذا الحق له وظيفة اجتماعية ولذلك لا يكون مطلقا.²⁶ وهو يتمتع بحماية قانونية، مادام استعماله يتم في إطار القوانين والأنظمة، فإذا اصطدم بها كان استعمال حق

²² - Dr. Zeghib. Houcine . Commentaires sur la loi d'orientation foncière, , revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques année 1991 N°3, faculté de droit université d'Alger(algerie)

²³ - إن القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري يدخل ضمن مجموع حركات الإصلاحات السياسية و الاقتصادية التي تسعى إليها الجزائر و قد جاءت أحكامه وفقا للدستور الذي يضمن حق الملكية وقد كرس هذا القانون مبدأ حرية المعاملات العقارية وكيفيات تدخل الدولة و الجماعات المحلية في هذه المعاملات د. فريدة مزياي ، دور العقار في التنمية المحلية ، دفاتر السياسة و القانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة (الجزائر) عدد 6 جانفي 2012 ص 51.

²⁴ - نص المادة 27 من القانون نفسه

²⁵ - المادة 28 من القانون السابق.

- و إذا كان القانون المدني يمنح المالك الحرية في استغلال ملكيته العقارية الفلاحية من عدمها فان قانون التوجيه العقاري نص على الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية بما يشكل قيودا على الملكية الخاصة. انظر: عمر حمدي باشا، قراءة في قانون التوجيه العقاري ، مجلة الفكر البرلماني، العدد ، مارس 2005، مجلس الأمة، الجزائر ص 62.

²⁶ - د. أحمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سبق ذكره، ص 494 وما بعدها.

الملكية غير مشروع، يستوجب المسؤولية المدنية.²⁷ كما أن قيام الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية على نص قانوني صريح، يسمح للقاضي بتفسير القيود الواردة على حق الملكية و يتكرّس بذلك مبدأ نسبية حق الملكية.²⁸

- الفرع الأول: تقسيم الأراضي بمعيّار التعمير: صنّف المشرع الجزائري، من خلال قانون التوجيه العقاري، الأراضي - بمعيّار التعمير - إلى مجموعتين هما: الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير.

- أولا: الأراضي العامرة: وقد عرفها المشرع بالقول (الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات).²⁹

- فالمشرّع الجزائري عرّف الأراضي العامرة بأنها تلك القطع الأرضية، التي تشغلها بنايات مجتمعة حتى ولو لم تكن مزوّدة بالتهيئات الضرورية والمساحات الفاصلة بين هذه البنائات ومستلزمات التجهيزات والنشاطات ولو كانت غير مبنية، المساحات الخضراء والغابات الحضريّة والحدائق، وكل ما يخدم هذه الأراضي.³⁰

- ثانيا: الأراضي القابلة للتعمير: وقد عرفها المشرّع الجزائري بالقول (الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التعمير).³¹

- إن احتياجات الأفراد للأراضي تزداد مع مرور الوقت، لذلك وضع المشرّع الجزائري آلية هي أدوات التعمير (المخططات العمرانية)، لتحديد ما هو قابل للتعمير من الأراضي، أنيا أو خلال آجال

²⁷ - د. رشيد شمشيم: التعسف في استعمال حق الملكية، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، دار الخلدونية، الجزائر، دس. دط، ص22.

- ولتفصيل حماية الملكية العقارية الخاصة أنظر بن زكري راضية: الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة (الجزائر) 2010.

²⁸ - د. رشيد شمشيم، التعسف في استعمال حق الملكية، مرجع سبق ذكره، ص23.

²⁹ - نص المادة 20 من القانون 25/90. إن هذا التعريف يكتنفه الغموض نتيجة التعبير غير السليم لذلك إن الرجوع إلى النصّ الفرنسي يسمح باستيعاب التعريف بصورة أدق.

³⁰ - سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ط 1، ص139-140.

³¹ - نص المادة 21 من القانون 25/90.

محددة تمتدّ إلى سنوات. لتكون بذلك هذه الأدوات هي الأداة القانونية التي تدمج الأراضي الفلاحية من غير الخصبة جدًّا والخصبة، في مجال العمران.

- الفرع الثاني- أحكام الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير: تضمّن قانون التوجيه

العقاري أن تحديد قوام لأراضي العامرة والقابلة للتعمير، يتم من خلال أدوات التهيئة والتعمير، والتي يجب أن تنظّم استغلال الأراضي بطريقة عقلانية، وبصورة مكثّفة تسمح بالحفاظ على الأراضي الفلاحية، والمواقع التاريخية و الثقافية والعلمية والأثرية والمحميات الطبيعية³². وتقوم الأجهزة المؤهّلة على المستوى المحليّ، باتخاذ الإجراءات اللازمة لأجل إعداد أو تكليف من يعدّ أدوات التعمير بصورة منتظمة، والقيام بتنفيذ محتويات هذه الأدوات.³³

- ويتمّ في التشريع الجزائري إعلان أدوات التعمير للجمهور من خلال النشر، حتى يعلم الأفراد بمحتواها، فيتقدّمون بالاعتراضات والاقتراحات المناسبة، إذ أن هذه الأدوات في الأخير تكون ملزمة للجميع. ويتحمّم على الملاك والحائزين، استعمال وهيئة أملاكهم وفقا لطبيعة الاستعمال الذي تحدّده أدوات التهيئة و التعمير.³⁴

- كما يلزم المشرّع الجزائري الجهة القائمة بتحضيرها، ممثّلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، بالتشاور الفعلي مع كل الجهات التي لها علاقة بالموضوع، وحتى مع ممثلي المستعملين.³⁵ لأنّها تهدف إلى ضمان إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي من جهة، وبين هذه الوظائف وأنماط البناء المنجزة، والأنشطة المتنوّعة من جهة ثانية.³⁶

- وقد نصّ قانون التوجيه العقاري، على أن الملكية العقارية التي تمكّن الشخص من التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية، يجب إثباتها بعقد رسمي يكون مشهرا لدى مصالح الحفظ العقاري،³⁷ وهو بذلك يستثني الحالات الأخرى الموجودة على أرض الواقع.

³² - المادة 66 من القانون نفسه.

³³ - المادة 67 من القانون نفسه.

³⁴ - المادة 68 من القانون السابق.

³⁵ - المادة 70 من القانون نفسه.

³⁶ - المادة 69 من القانون نفسه.

³⁷ - المادة 29 من القانون السابق. بخلاف التشريع المغربي الذي يأخذ بنظامين (نظام العقارات المحفوظة، نظام العقارات غير المحفوظة) لإثبات الملكية العقارية، فإن التشريع الجزائري يعتمد نظام الملكية المثبتة بسندات مشهرة لدى إدارة الحفظ العقاري.

- وبخلاف المشرع الجزائري فإن المشرع التونسي ادمج تصنيف الأراضي بمفهوم التعمير و أحكامها ضمن النصوص التي تحكم وتؤطر أدوات التعمير المسماة الأمثلة العمرانية وكذلك جاء تصنيف المشرع المغربي للأراضي بمفهوم التعمير ضمن الإطار نفسه أي من خلال أحكام المخططات العمرانية التي يصطلح عليها المشرع المغربي كما المشرع الجزائري.

- إن تصنيف الأراضي بمفهوم التعمير في تشريعات دول المغرب هو ما يفسح المجال لمباشرة أشغال العمران من طرف المالكين وكذا ذوي الصفة الذين يقرّ لهم القانون بذلك بغرض إشباع الحاجات للمساكن والبنائات المخصّصة للأنشطة المختلفة وهي الأشغال التي ترخّص لها الجهات الإدارية ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- إن قانون التوجيه العقاري في الجزائر بما تضمّنه من ضبط الطّبيعة القانونية لمختلف الملكيات العقارية، وكذا من أحكام تتعلق بالتعمير على الإقليم البلدي وإسناد مهام صريحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في تحضير المخططات العمرانية، بالتشاور مع المعنيين والفاعلين من الرسميين والمرتفقين وتسليم الرّخص والشهادات العمرانية يعتبر خطوة سبّاقة للمشرع الجزائري مقارنة بنظيره التونسي والمغربي³⁸، فقد شكل بذلك الأرضية السليمة لإصدار حزمة القوانين التي جاءت لاحقا في نطاق اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، بدءا بقانون التعمير ومراسيمه التنفيذية وما تلاه من نصوص تشريعية ذات العلاقة .

-المطلب الرابع: القيود الواردة على حق الملكية العقارية في مجال العمران.: إذا كان حق

الملكية الخاصة ليس على المطلق، فإن تشريعات دول المغرب قد وضعت قيودا في مجال أشغال العمران على هذه الملكية، بما يسمح من ضبط حركيّة هذه الأشغال من جهة والمحافظة على الأراضي الفلاحية من جهة ثانية .

-الفرع الأول: وجوب استصدار رخصة من أجل أشغال العمران: باعتبار أن حق الملكية في

ظلّ التشريعات الحديثة أصبح ليس على الوجه المطلق، فإن إقامة المباني على العقار المملوك يستوجب الحصول على رخصة إدارية، وهذا ما يعتبره الفقهاء تقييدا للملكية من أجل المصلحة العامة.³⁹ وفي

³⁸- لم يحد المشرعان التونسي والمغربي حذو المشرع الفرنسي، كما فعل المشرع الجزائري حين إصداره قانون التوجيه العقاري الذي يشكّل قانون -إطار في المجال العقاري. إلا أن هذا لا يمنع وفي إطار التعاون في المجال التشريعي بين دول المغرب العربي الثلاث من إقرار ذلك مستقبلا في التشريعين المقارنين.

³⁹- د. أحمد عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سبق ذكره، ص555-556.

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

تشريعات دول المغرب، فإن القيام بأشغال العمران، يحتّم على المالك اللجوء إلى السلطة المختصة قانوناً، ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي لاستصدار الترخيص المسبق لمباشرة هذه الأشغال.⁴⁰ وهي صورة للتقييد الخاص، الذي يراه البعض بأنه قيد في مجال الإباحة المرتبط بحق الملكية،⁴¹ في إطار نوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التعمير (المخططات العمرانية)، والتي تعتبر تقييداً عاماً لأجل المصلحة العامة.

-وما تأكيد المشرع الجزائري على استعمال واستغلال الأملاك العقارية وفق طبيعتها

وغيرها، وهو الأمر نفسه الذي أكدّه المشرعان التونسي من خلال مجلة حماية الأراضي الفلاحية⁴² والمغربي من خلال القانون المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية⁴³، إلا إشارة إلى الغاية المقررة لحق الملكية وهي الوظيفة الاجتماعية التي يؤديها هذا الحق. وذلك من خلال الربط بين هذه الملكية الخاصة واستعمالها- من خلال أحكام قانون التعمير- للمصلحة العامة كلما تعلق الأمر بمصلحة اقتصادية أو استعمال عقلائي للمساحة أو إذا ما تعلّق الأمر بالبيئة والجمالية⁴⁴ ومن الصّور التي تحقّق تلك الوظيفة عدم جواز تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي عمرانية، إلا في حالات وضمن شروط.

⁴⁰-القانون 25/90 نصّ على وجوب استصدار رخصة البناء حينما يتعلّق الأمر بالأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة. وذلك نظرا لحرص المشرع الجزائري على حمايتها كما أن المادة 68 من القانون ذاته تلزم المالك والحائز باستعمال وتهيئة ملكه طبقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير. والتي تناولها القانون 29/90. المعدل والمتمم ونص على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض وبممارسة وفقا للأحكام القانونية والتنظيمية ويخضع لرخصة البناء، التجزئة، الهدم.

⁴¹- عبد الرحمان عزراوي: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر 2007 ص625.

- وكذلك ليلي طلبة: الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2010، دط، ص35-36.

⁴²-القانون عدد87 لسنة 1983 في 1983/11/11 يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية ر.ر.ج.ت. عدد 74 لسنة1983 المعدل و المتمم .

⁴³- القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 في

22/02/1995. ج.ر.م.م عدد4312 لسنة1995.

⁴⁴- الهاشمي عمر: التقرير التمهيدي للملتقى الجهوي حول التهيئة الترابية والتعمير، وزارة العدل التونسية، المعهد الأعلى للقضاء، دائرة الاستئناف بمحكمة المنستير، (تونس) 2000/04/15 ص7

-وبذلك تكون الرخصة الواجب استصدارها لأجل مباشرة أشغال العمران هي الأداة التي تسهر السلطات الإدارية ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي على توافر شروطها ومنه الموافقة على منحها أو رفض الطلب المتعلق بها.

الفرع الثاني- إمكانية تحويل أرض ذات طبيعة فلاحية إلى أرض قابلة للتعمير: نتيجة

الطلب المتزايد على الأراضي الفلاحية، بغرض تلبية الاحتياجات الخاصة بالعمران، فإن المشرع شدد في عملية تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير.⁴⁵ ولأن الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري مقسمة إلى أصناف حسب المردود الإنتاجي،⁴⁶ فإن صنف الأراضي الخصبة جدا والخصبة لا يمكن تحويلهما إلى أراضي قابلة للتعمير إلا بصدور نص تشريعي خاص.⁴⁷ أما الأصناف الأخرى، فإن التنظيم هو الذي يحدد كفاءات وإجراءات تحويلها إلى أراضي قابلة للتعمير، وتحديد قيمة التعويض لنقص القيمة، لفائدة الدولة والجماعات المحلية.⁴⁸ و هو ما أورده نص تشريعي بالقول: (دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء).⁴⁹

-ويظهر لنا جلياً تشدد المشرع الجزائري في عملية تحويل الأراضي الفلاحية غير الخصبة جدا والخصبة فبعد أن كانت تتم من خلال المخططات العمرانية، فقد نقل الاختصاص بذلك إلى جهة

45 - سماعين شامة: النظام القانوني للتوجيه العقاري، مرجع سبق ذكره، ص186.

46 - المادة 5 من القانون 25/90 صنف الأراضي الفلاحية إلى خصبة جدا خصبة، متوسطة الخصب، ضعيفة الخصب.

47 - المادة 36 من القانون 25/90 - حدد النص التشريعي القطعة المعنية بالتحويل، وينظم القيود المرافقة لهذه العملية كما يحدد قيمة التعويض الواجب دفعه لفائدة الدولة والجماعات المحلية اعتباراً نقص القيمة الذي يلحق هذه الأراضي التي كانت تنتج بنسب عالية. إلا أن البعض يرى أن الواقع

العملي خلاف ذلك بحيث أن قيمة هذه الأراضي بعد تحويلها إلى عمرانية ستزيد في السوق العقارية نتيجة الطلب تزايد عليها. نظر في ذلك:

سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري مرجع سبق ذكره، ص187

48 - سماعين شامة: النظام القانوني للتوجيه العقاري، المرجع والصفحة نفسها.

49 - المادة 5 من القانون 29/90 وينصرف مصطلح مرسوم الوارد في نص المادة إلى المرسوم التنفيذي ومثاله المرسوم التنفيذي 22/10 في

2010/01/12 ج.ر.ج.ج. 4 لسنة 2010.

إدارية أعلى نتيجة عوامل كثيرة، فرضها الواقع في التعامل مع الأراضي الفلاحية عموماً، إضافة إلى العوامل الجغرافية.⁵⁰

-وفي التشريع التونسي، يتم استعمال الأراضي لأغراض فلاحية فقط، أولنشاطات مرتبطة مباشرة بالاستعمال الفلاحي، ولا يمكن تغيير طبيعتها إلا وفقاً للشروط الواردة بأحكام القانون المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، الذي شدد في ذلك وفتح أمكانية تحويل بعض الأراضي الفلاحية فقط إلى أراضي عمرانية، وهو النوع الأقل خصوبة طبقاً لأحكام مجلة التهيئة العمرانية وذلك قبل إدماج هذه الأراضي في أمثلة التهيئة العمرانية لأن عملية الإدماج في حد ذاتها لا تعيّر من طبيعة الأراضي من فلاحية إلى عمرانية.⁵¹

-وبذلك فإن المشرع التونسي قد جعل لكل نوع من الأراضي الفلاحية نظام خاص، ومنه فإن تحويل الملكية العقارية من طبيعتها الفلاحية إلى طبيعة عمرانية، يخضع لقاعدة توازي الأشكال.⁵²

-وباعتبار أن المشرع التونسي قد قسم الأراضي الفلاحية إلى أصناف ثلاثة، فقد حدد لكل منها الإجراءات القانونية لتغيير طبيعتها، فالأراضي الفلاحية المسماة بمناطق التّحجير لا يمكن تغيير طبيعتها إلا من خلال القوانين الخاصة بها أي بمقتضى نص تشريعي⁵³ في حين أن الأراضي الفلاحية المصنّفة تحت اسم الأراضي المرتبة بمناطق الصيانة⁵⁴ فإنه لا يمكن تغيير طبيعتها إلا بمقتضى أمر⁵⁵ في

⁵⁰ - (... ينتج حجم المساحات الفلاحية مقارنة بشساعة التراب الوطني و التوزيع السكاني نحو الانخفاض من سنة إلى أخرى.... و تعرض الأراضي لأطماع التعمير وخير مثال على ذلك سهول متيجة.... و تعتبر المساحات الفلاحية في الجزائر محدودة جدا و يعود سبب ذلك إلى التضاريس و المناخ.) رأي المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي(الجزائر) الدورة الثامنة في 04/05/1997. ج.ر.ج. 9 لسنة 1997

⁵¹ -بلال المكحل: مثال التهيئة العمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية سوسة (تونس) 2014 -بالمقارنة نجد أن التشريع الجزائري ومن خلال سنّه لقانون يشكل الإطار العام للعقار قد تميز عن نظيره التونسي و المغربي اللذين جعلوا مبادئ هذا القانون -الإطار العام- وأحكامه متفرقة على عديد النصوص مما يشتمل الجهود المبذولة من طرف الباحثين والممارسين ذوي العلاقة بالموضوع

⁵² -وهوما أكدّه قضاء المحكمة الإدارية بتونس إذ نصّت في احد قراراتها على (... طالما أسند القانون سلطة اتخاذ قرار تغيير صبغة الأرض المرتبة ضمن مناطق الصيانة لوزير الفلاحة فإنه لا يجوز لرئيس البلدية إسناد رخصة بناء بالاستناد على قرار الوالي القاضي بالترخيص في تغيير صلوحية الأرض الفلاحية، ضرورة أن هذا القرار فيه تعد على اختصاص الوزير ويعتبر صادرا عن سلطة غير مؤهلة قانونا باتخاذها..) انظر: فقه قضاء المحكمة الإدارية لسنة 2007، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص بالتعاون مع المحكمة الإدارية، تونس، 2009، ط1 ص 291

⁵³ -الفصل 4ف2 من القانون عدد 87 لسنة 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية. ر.ر.ج.ت عدد 74 لسنة 1987.

⁵⁴ -كان هذا الاختصاص بإصدار الأوامر لرئيس الجمهورية وبعد المصادقة على الدستور التونسي الجديد أصبح ذلك بموجب الفصل 94 من اختصاص رئيس الحكومة. وتسمى: الأوامر الحكومية.

⁵⁵ -وفي انتظار صدور الأمر الذي يضبط مناطق الصيانة في كل ولاية. فإن تغيير طبيعة هذه الأرض الفلاحية المسماة بمناطق الصيانة يخضع مؤقتا لترخيص من وزير الفلاحة.(ولاية منوبة مثلا تم ضبط مناطق الصيانة بها لذلك يتم الترخيص من طرف رئيس الحكومة. ومثاله الأمر الحكومي عدد

حين أن الصنف الثالث من الأراضي الفلاحية المسماة: مناطق فلاحية أخرى فيتم تغيير طبيعتها يقع طبقاً لأحكام الفصل الثامن من قانون حماية الأراضي الفلاحية الذي نصّ على (تتكون المناطق الخاضعة لترخيص وزاري من كل الأراضي الفلاحية غير الداخلة في مناطق التحجير ومناطق الصيانة المنصوص عليها بالفصول الرابع والخامس والسادس من هذا القانون. - يخضع كل تغيير لصلوحية الأراضي المشمولة بهذه المناطق إلى ترخيص مسبق من وزير الفلاحة يمنح بقرار. - تضبط بأمر يتخذ باقتراح من وزير الفلاحة تراتيب وشروط الحصول على الترخيص

المذكور)⁵⁶

- ومن خلال عملية تحويل العقار الفلاحي إلى عمراني، يصبح هذا الأخير مؤهلاً لإقامة مختلف البناءات التي يتم الترخيص لها قانوناً من طرف السلطات الإدارية ومنها رئيس المجلس البلدي. - في حين أن التشريع المغربي، نصّ أساساً على أن استثمار الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة الواقعة داخل دوائر الريّ يعتبر إجبارياً طبقاً للشروط المنصوص عليها في هذا القانون⁵⁷ - إلا أن عملية تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي عمرانية في التشريع المغربي - بخلاف المشرعين الجزائري والتونسي - تتم من خلال أحكام المخططات العمرانية المسماة مخططات التهيئة،

لسنة 2016 مؤرخ في 01/11/2016 يتعلق بتغيير صلوحية قطعة أرض فلاحية وتحويل حدود مناطق الصيانة بالأراضي الفلاحية بولاية منوبة. ر.ر. ج.ت عدد 8 لسنة 2016.

⁵⁶ - في تغيير طبيعة الأراضي الفلاحية في التشريع التونسي انظر: ثريا ورغي: التعمير البلدي، رسالة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في قانون البيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المنار، (تونس) 2004 ص 26.

- بالرغم من الأحكام السابقة إلا أنه ونتيجة لعوامل كثيرة، دفعت المشرع التونسي إلى إصدار قانون استثنائي مؤقت يتضمن استثناءات على التشريع الساري محدد في آجاله بثلاث سنوات من تاريخ صدوره وهو: القانون عدد 47 لسنة 2013 في 1 نوفمبر 2013 تعلق بسن أحكام استثنائية تتعلق بإجراءات تغيير صلوحية الأراضي الفلاحية وتغيير وصف الأراضي التابعة لملك الدولة للغابات وتهيئة وتعمير الأراضي الكائنة خارج المناطق المغطاة بأمتلة تهيئة والمخصصة لتنفيذ البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي وإحداث المناطق الصناعية. ر.ر. ج.ت عدد 88 لسنة 2013. وقد تضمن العنوان الأول منه أحكاماً عامة في فصل أول جاء فيه (يضبط هذا القانون أحكاماً استثنائية تتعلق بإجراءات تغيير صلوحية الأراضي الفلاحية وتغيير وصف الأراضي التابعة لملك الدولة للغابات وتهيئة وتعمير الأراضي الكائنة خارج المناطق المغطاة بأمتلة تهيئة والقابلة للتعمير والتي ستخصص: - لتنفيذ البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي المحدث بالفصول من 27 إلى 32 من قانون المالية التكميلي لسنة 2012.

- لإنشاء المناطق الصناعية لفائدة الوكالة العقارية الصناعية والأقطاب والمركبات الصناعية والتكنولوجية على الأراضي التي تمت معاينتها والموافقة عليها كمدخرات عقارية صناعية والمحددة بقائمة نهائية تضبط بقرار من الوزير المكلف بالصناعة والوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر من صدور هذا القانون).

⁵⁷ - الفصل 6 من الظهير الشريف رقم 1.69.25 بتاريخ 25 يوليوز 1969 بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية ج.ر.م.م عدد 2960 مكر لسنة 1969

التي تحدّد طبيعة كل قسم من الأراضي التي تغطّيه، كما أن عملية التّحويل هذه تتمّ من خلال مبدأ الاستثناءات في التعمير⁵⁸ الوارد في القانون المتعلق بالتعمير، وكذا القانون المتعلّق بتشجيع الاستثمارات⁵⁹. وبذلك فإنّ المشرّع المغربي، قد أخضع تغيير طبيعة العقارات الفلاحية أساساً للنصّ التنظيمي المتضمّن المصادقة على مخطط التّهيئة الذي ستمّ دراسته مفصّلاً في الفصل الثاني واحتياطياً لمبدأ الاستثناءات في مجال التعمير، والذي يعود الترخيص به إلى الجهات الإدارية المخولة بالسّهر على مراقبة أشغال العمران ومنها رئيس المجلس الجماعي.⁶⁰

- إن تشدّد المشرّع في الدول الثلاث في عملية تحويل العقار الفلاحي إلى عقار عمراني، يتوافق تماماً مع الدور المنوط برئيس المجلس الشعبي البلدي في المحافظة على الأراضي الفلاحية، وتحقيق التوازن بين السكن والفلاحة والصناعة، باعتبار ذلك من أهداف قانون التعمير في تشريعات دول المغرب الثلاث، كما سيتمّ توضيحه مفصّلاً في المبحث الموالي.

⁵⁸-(.....) ومع ذلك، فإن مسطرة الاستثناء في مجال التعمير جاءت ببعض المرونة الضرورية في دراسة المشاريع، مما سمح بتخطي العقبات التي كانت تمنع انطلاق عدة مشاريع استثمارية. وهي تستجيب أيضاً لرهانات التنمية الاقتصادية على المستوى الوطني. وهذه المسطرة تطرح نفسها كأداة لتكييف مقتضيات التنظيمية مع خصوصيات الأراضي والمواقع المعنيّة. وتمكن أيضاً من تدارك التأخير في إعداد وثائق التعمير، والتعقيدات الإدارية المرتبطة بالحصول على رخصة البناء. وفي المقابل، فإن الإخلال بمقتضيات وثائق التعمير والتشريعات الجاري بها العمل أمر له ثمنه، وإن كان من الصعب تقديره.

- ولا شك أن التأثير على البيئة، والمضاربات العقارية، وعدم اتّضاح الرؤية، وعدم التحكم في التوسع العمراني وفي إعادة التّركيب المجالي، كلها ظواهر ناتجة عن تدبير عمراني تغيب عنه الرؤية الشمولية، ويقتصر على دراسة كل ملف بطريقة منعزلة، مما يؤدي إلى مجموعة من الآثار السلبية على مستقبل المدن. هكذا، تساهم مسطرة الاستثناء في خلق نمط إنتاج عمراني منحصر ومعزول، تغيب عنه الرؤية الشمولية، مما قد يؤدي إلى خلق التمايز المجالي وعدم الانسجام السوسيو-اقتصادي والمعماري والبيئي.....) تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي (المغربي) حول الإحالة رقم 11 من مجلس النواب في موضوع: دراسة التأثيرات المترتبة عن الاستثناءات في مجال التعمير. نوفمبر 2014.

⁵⁹-القانون 33/94. المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 صادر في 22

1995/02/ ج.ر.م. عدد 4312 لسنة 1995

⁶⁰-يرد هذا المبدأ في كثير من النصوص التشريعية والتنظيمية المغربية المتعلقة بالعمران كما سيتم تفصيله لاحقاً في الرخص العمرانية.

المبحث الثاني: علاقة أهداف قانون التعمير باختصاصات رئيس المجلس البلدي في مجال العمران.

- في الجزائر وتبعاً لقانون التوجيه العقاري جاء قانون التهيئة والتعمير،⁶¹ ليعطي حركية جديدة للتعمير، في إطار تصوّر شامل لمنظومته، خلافاً لما كان عليه الوضع سابقاً.⁶² فكانت أحكامه ساعية

⁶¹ - تورد بعض معاجم اللغة العربية مصطلح العمران:البنيان-وما يعمر به البلد و يحسن حاله بوساطة الفلاحة و الصناعة و التجارة و كثرة الأهالي و نجح الأعمال و التمدن. انظر مجمع اللغة العربية، الإدارة العامة للمعجمات وإحياء التراث: معجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية (مصر)2004. ط4ص627.

⁶² - كان التأطير القانوني للتعمير في الجزائر-قبل سنة 1990- يتميز بالمعالجة المؤقتة لذلك عرف مجموعة قوانين في مجال زمني ضيق بدء بالأمر 67/75 في 1975/09/26 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء ج.ر.ج.ج.83 لسنة 1975. الملغى بالقانون 02/82 في 982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة للبناء.ج.ر.ج.ج.06لسنة.1982.وبعده الأمر 01/85 في 1985/08/13 يحدد

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

إلى تحقيق جملة من الأهداف، نصّ عليها القانون ذاته.⁶³ وكذلك نصّ المشرع التونسي في مجلة التهيئة والتعمير⁶⁴ على مجموعة أهداف في حين أغفل المشرع المغربي استعراض صراحة أهداف التعمير في النص التشريعي المتعلق بالتعمير إلا أنه يمكن استنباطها من أحكام قانون التعمير⁶⁵. إذ تضمّنتها أحكام المخططات العمرانية وكذا النصوص التنظيمية التي جاءت شارحة لمضامين وأهداف هذا القانون. لذلك أسعى إلى البحث في هذه الأهداف في تشريعات دول المغرب الثلاث، مفردا المبحث الأول لتكوين وتحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي (إنتاج الأراضي العمرانية)، والمبحث الثاني للموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة، و المبحث الثالث لحماية المحيط والأوساط

انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها. ج.ج.ج. 4 لسنة 1985 (المصادق عليه بالقانون 08/85 في 12/11/1985 ج.ج.ج. 47 لسنة 1985).

⁶³ - المادة 01 من القانون 29/90 .

⁶⁴ - القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية و التعمير ر.ر.ج.ت. عدد 96 لسنة 1994. المنقح والمتمم.

- عرف التشريع التونسي كذلك نصوصا عديدة إذ سجل ظهور أول نص يتعلق بالمخططات العمرانية بمقتضى الأمر العلي المؤرخ في 25 جانفي 1929 المتعلق بامتداد تجمعات المناطق العمرانية وقد سعت إلى تنظيم وتقنين هذا الصنف من الوثائق العديد من النصوص المتتالية أهمها: - أمر 10 سبتمبر 1943 المتعلق بالهندسة المعمارية وتنظيم المدن وصولا إلى الملجأ العمرانية في 15 أوت 1979 ر.ر.ج.ت عدد 48 لسنة 1979 والتي أقرت مبدأ العمل بمثل التهيئة العمرانية.

- ويعتبر نص الأمر العلي الصادر سنة 1929 رياديا في الاعتراف للبلديات بالاختصاص في مجال التهيئة العمرانية إلا أن هذا المنحى تم التراجع عنه بموجب الأمر العلي لسنة 1943 بتركيز الاختصاصات العمرانية في يد الدولة وبقي الحال كذلك مع مجلة التعمير لسنة 1979 إلا أن مجلة التهيئة الترابية والتعمير لسنة 1994 استرجعت الخط الذي رسمه الأمر الأول لسنة 1929. نظر في ذلك: رشيدة الزريبي، اختصاص البلدية في مادة التهيئة العمرانية، مذكرة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، سوسة (تونس) 2002، ص 45-46.

⁶⁵ - يعود النص التشريعي الأول الخاص بالتعمير في المملكة المغربية إلى سنة 1914 بصور أول ظهور شريف خلال فترة الحماية الفرنسية والذي نصّ على وضع ضوابط لتصنيف الأبنية ورسم الطرق و إعداد تصاميم التهيئة للمدن وتوسيع مجالها. وقد شكّل هذا النصّ أولى الإرهاصات للتخطيط الحضري بهدف خلق محيط عمراني يؤثّر في سلوكيات الأفراد والجماعات - وانتهاء بقانون التعمير 12.90 الذي تعتبر أهم مسنّجاته، هي توسيع مجال التغطية بالتصاميم، فرض رخص البناء، والسكن، تدخل المهندس المعماري، إرساء نظام عقوبات أكثر فعالية في نطاق مخالفات التعمير، وضع نظام قانوني لإعادة هيكلة التجزئات غير القانونية، وتحقيق التوافق بين النصوص القانونية، بدء بالقانون نفسه وكذا قانون الميثاق الجماعي وقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت .

- إن التشريعات المعتمدة في مجال التدبير الحضري بالمغرب اعتمدت مبادئ رئيسية منذ سنة 1914 منها التخطيط الحضري و المراقبة القبلية والبعديّة للبناءات و التجزئات ومعاينة المخالفين مع تعزيز هذه المبادئ وتوسيع نطاق تطبيقها. انظر في ذلك: د. سمير حياة: الإطار القانوني لتدبير المجال الحضري بالمغرب، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، عدد 06 لسنة 2014 مركز المنارة للدراسات و الأبحاث الرباط (المغرب) مكتبة دار السلام الرباط (المغرب) ص 95 و 97.

-.....(C'est la première loi en matière d'urbanisme au Maroc. Elle lui a permis d'être parmi les premiers pays du monde doté d'un instrument législatif dans le domaine de l'urbanisme ; en France, une législation similaire n'existait pas encore ; elle ne sera instaurée que cinq ans plus tard....)

-Ali Sedjar: Le droit de l'urbanisme au Maroc. urbanisme sans frontières. les cahiers du GRIDAUH France 2002.

الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، وأخيرا مبحثا لبيان القواعد العامة للتعمر والبناء في ظل تشريعات دول المغرب الثلاث.

-المطلب الأول: تكوين وتحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي.

-إن قانون التهيئة والتعمر في الجزائر- وبصورة عامة في دول المغرب الثلاث- يهدف إلى إيجاد حلّ للمعادلة الصعبة، طرفها الأول حماية الأراضي الفلاحية من الزحف العمراني، والثاني إنتاج الأراضي المخصصة للبناء بغرض تلبية الاحتياجات المتزايدة للمجتمع.⁶⁶ ليكون إطارا لتدبير المجال الحضري⁶⁷

-لذلك شدّد المشرّع الجزائري في مسألة تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي للتعمر، من خلال جعل البناء على الأراضي الفلاحية مرتبطا بالوظيفة المنوطة بهذه الأراضي، واعتبر إنجاز السكنات على الأراضي الخصبة جدا والخصبة لا يمكن إلا في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، وضمن الاحتياجات الذاتية للملاك أو الحائزين لهذه الأراضي، وحسب ما تحدده أدوات التعمر، فإن غابت كانت استشارة مصالح وزارة الفلاحية لازمة لذلك.⁶⁸ ذلك أن مهامّ رئيس المجلس الشعبي البلدي المحافظة على الأراضي الفلاحية من التوسّع العمراني غير القانوني.

-كما أن المنشآت ذات الطابع المهني والصنّاعي، يجب أن تكون مصمّمة بطريقة تمنع رمي النفايات والمواد الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم، بما يسمح من المحافظة على الأراضي واقتصادها.⁶⁹ كما يقتضي التسيير الاقتصادي للأراضي قصد المحافظة عليها، أن تتم عملية إعادة تهيئة الأراضي المستعملة والمستغلّة في المقالع والمحاجر، وتجميع النفايات، وذلك بإعادة المظهر التّظيف لهذه

66 - ياسمين شريدي: الرقابة الإدارية في مجال التعمر. مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر 2008. ص 08.

67 - في تشريعات دول المغرب توطّر المجال الحضري العديد من النصوص وهي:

- في الجزائر: قانون التعمر و نصوصه التنظيمية، قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية قانون البلدية،

- في تونس: مجلة التهيئة الترابية و التعمر، القانون الأساسي للبلديات، القانون المتعلق بالانتزاع لأجل المصلحة العمومية

- في المغرب: قانون التعمر، قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية، قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، قانون البلدية، إلى جانب نصوص تشريعية أخرى أقل درجة من حيث الأهمية وكذا النصوص التنظيمية. راجع: د. حياة سمير، الإطار القانوني لتدبير المجال الحضري بالمغرب، مرجع سبق ذكره ص 95 وما بعدها.

- إن حماية العقار تتم من خلال آليات متعددة وهي المحافظة على الطابع الفلاحي للأرض، رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية، و رخصة البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، وكذا تنظيم الرخص المتعلقة باستغلال الأراضي العمرانية. د. فريدة مزياي، دور العقار في التنمية

المحلية: مرجع سبق ذكره ص 52

68 - المادة 49 من القانون 29/90. المعدل و المتمم

69 - المادة 08 من القانون نفسه

الأراضي، بغرض استرجاعها بعد الانتهاء من الاستغلال، ثم استعمالها في مجال العمران.⁷⁰ وهو ما يجسد التسيير الاقتصادي للأراضي، وعقلنة استعمالها. إذ أن الاستعمال العشوائي سيؤدي لا محالة إلى أزمة ندرة في الأراضي، مما ينعكس سلبيًا على تحقيق الموازنة بين الوظائف المنوطة بهذه الأراضي.

- وكذلك المشرع التونسي نصّ في مجلة التهيئة العمرانية على أن القواعد المنصوص عليها في هذه المجلة تهدف إلى ضمان استغلال محكم للموارد وتكييف إطار العيش⁷¹. وهو المبدأ الذي نجد له امتدادا في القانون المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، الذي نصّ على أنه عند توسيع المناطق البلدية أو إحداث بلديات وانجاز أو تغيير الأمثلة التوجيهية للتعمير، وأمثلة التهيئة العمرانية وأمثلة التهيئة التفصيلية وإحداث وتوسيع مناطق الشفّعة للوكالات الصناعية والسياحية والسكنية أو عند إحداث تقاسيم عمرانية أو صناعية أو سياحية تؤخذ بعين الاعتبار خصوصيات كل منطقة وحاجياتها من الأراضي الفلاحية وذلك لتنمية الإنتاج الفلاحي. وعلى هذا الأساس فلن كل تجمع سكني جديد يقع تركيزه فوق الأراضي الأقل خصوبة⁷²

- في حين أن المشرع المغربي -الذي أغفل النصّ صراحة ضمن أحكام قانون التعمير على الأهداف المتوخاة منه- قد أورد ضمن أحكام مخطط توجيه التهيئة، أهدافا مفصلة منها تحديد المناطق العمرانية الجديدة (إنتاج الأراضي العمرانية)، وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها مع الحفاظ بوجه خاص، على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتولّى السلطة التنظيمية تحديدها.⁷³ وهو ما يتوافق مع ما حدّده المشرعان الجزائري والتونسي في هذا النطاق.

- وإذا كانت المراكز الحضرية تعرف توسّعا مستمرا بحكم التوسّع العمراني والتخطيط الحضري فإن ذلك يتم في غالب الأحيان على حساب الأراضي الفلاحية المحيطة بالمدن، مما يؤدي إلى نشأة تجمّعات سكنية في منأى عن مراقبة السلطات العمومية ومنها رئيس المجلس الجماعي، لتشكل هذه التجمّعات ما يعرف بالتعمير الهامشي، والتي تتميز بسوء التجهيز⁷⁴. وتتمّ هذه العملية في غالب

⁷⁰ - المادة 09 من القانون نفسه

⁷¹ - الفصل الأول من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

⁷² - الفصل 9 من القانون عدد 83 لسنة 1987 المؤرخ في 11/11/1987 يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية ر.ر. ج.ت عدد 74 لسنة 1987. يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية.

⁷³ - الهادي مقداد: السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكني، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة اكادال، الرباط، المملكة المغربية، ص 51

⁷⁴ - المرجع نفسه ص 50

الأحيان بعيدا عن وثائق التعمير، وعن مراقبة الإدارة وحتى بتواطؤ ممن يقوم بمهام الشرطة الإدارية، مما ينتج عنه استهلاك مئات الهكتارات من الأراضي المحيطة بالمدن ضمن المجال القروي.⁷⁵

-المطلب الثاني:الموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة.

-إذا كان دور قانون التهيئة و التعمير هو إيجاد التوازن بين طرفي معادلة المحافظة على البيئة من جهة، وإنتاج الأراضي المعدّة للبناء من جهة ثانية، فإن عمليات البناء تقتضي أن يشمل وظائف السكن، والفلاحة، والصناعة، باعتبار أن هذه الوظائف ملازمة ومجسّدة لنشاطات الأفراد.⁷⁶ وذلك ما يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي مراعاته، حين تحضير المخطّطات العمرانية أو المشاركة في تحضيرها حسب تشريع كل دولة من دول المغرب الثلاث..

- إن النشاط العمراني يقتضي أن يكون الإنسان مستقرًا في مسكن، تتوفر فيه شروط الحياة الضرورية، وحتى الكمالية، باعتبار أن المسكن لم يعد ذلك المأوى الذي يلجأ إليه الإنسان هربا من قسوة الطبيعة، بل أصبح فضاء، تتجمع فيه مجموعة من التقاليد والممارسات الخاصة بأفراد الأسرة. لذلك كان بناء المسكن الوسيلة لتحقيق هذا الفضاء، ضامنا لسعادة الفرد حتى يصبح إنسانا منتجا⁷⁷

- إلى جانب ذلك فإن الإنسان يمارس أنشطة في حياته، سواء فلاحية لتوفير الاحتياجات الغذائية نباتية وحيوانية، مع ما تتطلبه من بنايات تتلاءم والنشاط الفلاحي لتخزين المنتوج والعتاد الفلاحين، وكذا التحويل الخاص بالمنتجات الفلاحية. أو أنشطة صناعية لتوفير المنتجات التي تحقق رفاهية الإنسان، مع ما تتطلبه هذه الأنشطة أيضا من بنايات يجب تجسيدها.

-وحتى لا تتطور إحدى الوظائف (سكن-فلاحة-صناعة) على حساب الأخرى، فإن المشرّع في الجزائر يتدخل لتنظيمها، وإيجاد توازن بينها في إطار محيط متوازن ومتكامل يسمح بتحقيق أهداف التنمية، ضمن المخطّطات الخاصة بتهيئة الإقليم على المستويات المختلفة محلية- جهوية- وطنية.⁷⁸

⁷⁵ - المرجع نفسه ص 51.

⁷⁶ - ياسمين شريدي: الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، كلية الحقوق بن عكنون، (الجزائر). سنة 2008 ص 09.

⁷⁷ - د عبد الحميد دليمي: الإنسان و العمران ،مجلة الباحث عدد 4 أبريل 2003 جامعة قاصدي مرياح ،ورقلة.(الجزائر)ص 102

⁷⁸ - هذه المخطّطات في التشريع الجزائري نصّ عليها القانون 20/1 في 2012/ 2/ 2001 المتعلّق بالتنمية المستدامة.. ج.ج.ج. ص 77 لسنة 2001 - (إذا لم تتحكّم المخطّطات التوجيهية في مسار النمو العمراني والتصدي لانساع رقعة السكن العشوائي، فإن العديد من الأراضي الفلاحية تتعرض للاستهلاك المفرط، كما أن عدم تحكّم السلطات المحلية في التراث العقاري وغياب مسح دقيق للأراضي ينتج عنه تحول الأراضي الزراعية للبناء ويتوسع المحيط الحضري على حساب المساحات الزراعية والمحميات الطبيعية لذلك وجب وضع حد لتوسّع المدن على حساب الريف والعمل على خلق توازن للتنمية بكل أوجهها).-انظر د. فريدة مزياي: دور العقار في التنمية المحلية، مرجع سبق ذكره ص 57.

- وكذلك نص المشرع التونسي على أن قانون التعمير يهدف إلى ضمان توزيع محكم بين المناطق العمرانية والريفية وذلك في إطار الملائمة بين التنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية والتوازنات البيئية ضمانا لتنمية مستدامة و لحق المواطن في محيط سليم⁷⁹.

- أما المشرع المغربي و إن لم يذكر أهداف التعمير صراحة في قانون التعمير كما هو حال المشرعين الجزائري و التونسي، فقد نصّ على أن مخطّط توجيه التهيئة -باعتباره أحد أدوات التعمير- يهدف إلى تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع. المناطق الزراعية والغابوية؛ والمناطق السكنية وكثافتها. والمناطق الصناعية وكذلك المناطق التجارية⁸⁰. ولتحقيق التوازن بين المجالين القروي والحضري فإن المشرع المغربي منح صلاحيات كبيرة للسلطات الإدارية بغرض مراقبة أشغال العمران من تجزئة وبناء من مرحلة تقديم الطلب وإلى غاية الانجاز والاستغلال⁸¹.

- إن سياسة التعمير لا تنحصر في تحديد الأراضي المخصصة للبناء بل تعمل على التخطيط لمختلف حاجيات الجماعة من الأراضي بغرض ممارسة الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية المتنوعة⁸²

- إن مهام أدوات التهيئة والتعمير -المكلف بإعدادها أو المشاركة في إعدادها رئيس المجلس الشعبي البلدي، ليست فقط إيجاد توازن بين مختلف وظائف الأراضي فيما بينها، وإنما تتجاوز ذلك إلى إيجاد التوازن بين هذه الوظائف وبين أنماط البناء، والأنشطة المتنوعة من خلال ضبط توقعات التعمير وقواعده وتحديد الشّروط التي تسمح بحماية ووقاية التّشاطات الفلاحية وتعيين المساحات الخاصّة بالنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة. ذلك أن هذه الأدوات تتكفل ببرامج الدولة والجماعات المحليّة. إضافة إلى تحديد البنايات المخصّصة للتجهيزات الجماعية المتعلّقة بالخدمات والنشاطات، والمسكن⁸³ وهي تعتبر مرجعا لرئيس المجلس الشعبي البلدي حين إصداره التراخيص والشّهادات المتعلّقة بمجال العمران.⁸⁴

⁷⁹ - الفصل الأول من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. الصادرة بموجب القانون عدد 122 لسنة 1994 مؤرخ في 28 نوفمبر 1994 ر.ر. ج.ت عدد. 96 لسنة 1994

⁸⁰ - المادة 4 من القانون 12.90 في 17/06/1992 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.92.31 ج.ر.م. 4159 لسنة 1992.

⁸¹ - فؤاد الموح: الطعن في القرارات المتعلقة بارتفاقات التعمير مجلة المنارة للدراسات القانونية و الإدارية، عدد 2013/04 ص 162

⁸¹ - المادة 08 من القانون 29/90.

⁸² - الهادي مقداد: السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مرجع سبق ذكره ص 43

⁸³ - المادتان 11- 13 من القانون 29/90. المعدل و المتم.

⁸⁴ - لضمان التوازن بين المجالين القروي و الحضري منح المشرع المغربي صلاحيات كبيرة للسلطات الإدارية بغرض مراقبة أشغال العمران من تجزئة وبناء من مرحلة تقديم الطلب إلى غاية الانجاز والاستغلال. انظر في ذلك: فؤاد الموح، الطعن في القرارات المتعلقة بارتفاقات التعمير

- إن قانون التعمير يسعى إلى تكريس نظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال من خلال أدوات هي المخططات العمرانية، التي تتعامل مع العقار (الأراضي) بصورة جدية أكثر مما كان عليه الأمر سابقا، على أساس أن الأراضي هي دوما محل منافسة شديدة، سواء في الأوساط الحضرية أو خارجها.⁸⁵

-المطلب الثالث: حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

- إذا كان الإنسان بحاجة إلى الأرض بغرض البناء، فكذلك هذه الأرض لازمة للنشاط الفلاحي ولإقامة المصانع عليها، إلا أن الإنسان بفطرته يحتاج دوما إلى الطبيعة.⁸⁶

- إن الأقاليم التي تتوقّر على مميزات طبيعية خلابة، أو تاريخية و ثقافية، أو مميزات بحكم موقعها الجغرافي، أو المناخي والجيولوجي كمنابع المياه المعدنية والحمامات المعدنية، فإنه يتم تصنيفها طبقا للأحكام التشريعية الخاصة بها. وبذلك فإن هذه المواقع والأوساط، تحظى بالحماية اللازمة لها في مجال استخدام الأرض في مجال البناء، من خلال حق الارتفاق بعدم البناء في مجال معين لا يرخص رئيس المجلس الشعبي البلدي بالأشغال فيه، بما يسمح بتثمينها والمحافظة عليها.

- ذلك أن الأمر في التشريع الجزائري يتطلب إبرازها إذا كانت معالم تاريخية أو معمارية،⁸⁷ أو حمايتها من الانقراض والاندثار في إطار مساحات محمية مراعاة للتوازن الايكولوجي إذا كانت أنواعا نباتية أو فصائل حيوانية مهددة في جودها، وتزيد أشغال البناء والتعمير من هذا التهديد⁸⁸

مرجع سبق ذكره ص 162.

⁸⁵- د. نذير زربي وآخرون: البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية و التحديات الاجتماعية، مجلة العلوم الإنسانية عدد 2000/13 جامعة الإخوة متنوري قسنطينة. (الجزائر) عدد 13. ص 6 وما بعدها.

⁸⁶- عادل بن عبد الله: تأثير توسيع اختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤوليتها. مجلة الاجتهاد القضائي عدد 6، سنة 2010، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة. ص 207

⁸⁷- المادة 47 من القانون 29/90. وقد عرف المشرع الجزائري في نص لاحق المعالم التاريخية (بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية) المادة 17 من القانون 04/98 في 15/06/1998. يتعلق بحماية التراث الثقافي ج. ر. ج. ج. 44 لسنة 1998.

⁸⁸- المادة 46 من القانون 29/90. وكذلك المرسوم 143/87 في 16/06/1987 يحدد قواعد تصنيف الحظائر الوطنية و الحميات الطبيعية ويضبط كفياته ج. ر. 25 لسنة 1987. الذي نص في المادة 22 منه على (يخضع كل طلب رخصة بتغيير حالة الأماكن أو مظهرها داخل تراب الخطيرة الوطنية أو الحمية الطبيعية لترخيص خاص يسلمه الوزير المكلف بحماية الطبيعة طبقا للمادة 23 من القانون المتعلق بحماية البيئة المذكور أعلاه ويجب أن يرسل الطلب إلى الوالي المختص إقليميا مشفوعا بما يأتي :-مذكرة تبين الهدف من العملية و دوافعها و مداها -تصميم عام للمنشآت المطلوب إنجازها و المناطق التي تشملها التعديلات -دراسة تسمح بتقدير نتائج التعديلات التي تدخل على تراب المحمي و على البيئة عموما.)

-وكذلك المشرع التونسي الذي جعل من أهداف قانون التعمير-مجلة التهيئة الترابية والتعمير- حماية المواقع الطبيعية والمواقع الثقافية بما فيها الأثرية كما عرّفها الفصل 2 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية⁸⁹ الصادرة بمقتضى القانون 35 لسنة 1994 المؤرخ في 1994/02/24⁹⁰ وتساهم في ذلك اللجنة الوطنية للتراث.⁹¹

-لذلك فإن حماية هذه المواقع يتم من خلال الرخص العمرانية التي يصدرها رئيس المجلس البلدي وكذا من خلال تحديد مناطقها ضمن الأمثلة العمرانية التي يحضرها أو يشارك في تحضيرها رئيس المجلس البلدي والتي تحدّد المناطق ذات الخصوصية التي ذكرتها مجلة التهيئة العمرانية في التشريع التونسي⁹² وبذلك فإن البلدية في التشريع التونسي من خلال ممثليها رئيس المجلس البلدي ملزمة بالسهر على حماية هذه الأوساط خلال عملية تحضير الأمثلة العمرانية من خلال التصريح بها كمناطق ذات خصوصية تستوجب الحماية وفقا لأحكام القانون⁹³

⁸⁹-لمرجعة مفهوم التراث الأثري المواقع الثقافية و المجموعات التاريخية و التقليدية والمعالم التاريخية في التشريع التونسي انظر الفصول 1-2-3-4 من مجلة حماية التراث الأثري و التاريخي والفنون التقليدية. الصادرة بالقانون عدد 35 لسنة 1994. في 1994/02/24 ر.ر.ج.ت عدد 17 لسنة 1994.

⁹⁰-ف 4 من الفصل 2، مجلة التهيئة الترابية والتعمير وتجدر الإشارة إلى أن المعالم التاريخية في تونس كانت محل حماية قانونية بموجب العديد من النصوص القانونية التي صدرت خلال العهد الملكي و هي :- أمر عليّ مؤرخ في 1882/11/07، أمر عليّ بتعلق بحفظ الآثار، أمر عليّ مؤرخ في 1886/03/07- أمر عليّ بتعلق بالآثار التاريخية أمر عليّ مؤرخ في 1887/03/07- أمر عليّ بتعلق بالأبنية الأثرية أمر عليّ مؤرخ في 1920/01/08 أمر عليّ بتعلق بآثار ما قبل الفتح الإسلامي أمر عليّ مؤرخ في 1953/09/17 أمر عليّ بتعلق بحماية المواقع الأثرية- ثم بعد قيام الجمهورية- صدور نصوص قانونية هي:-قانون عدد 35 لسنة 1986 مؤرخ في 1986/05/09 يتعلق بحماية الآثار والمعالم التاريخية والمواقع الطبيعية والعمرانية-قانون عدد 11 لسنة 1988 مؤرخ في 1988/02/25 يتعلق بإحداث وكالة قومية لإحياء واستغلال التراث الأثري والتاريخي

⁹¹- تحدث لجنة لدى الوزير المكلف بالتراث تسمى "اللجنة الوطنية للتراث" وتكلف بإبداء رأيها وتقديمه إليه مقترحاتها في المواضيع التالية:-حماية وترتيب المعالم التاريخية،-حماية المنقولات الأثرية،-بعث المناطق المصانة،-حماية المواقع الثقافية، كما تتولى إبداء الرأي في البرامج والمشاريع والمخططات الخاصة بحماية الممتلكات الثقافية التي يمكن للوزير أن يعرضها على أنظارها. الفصل 6 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية...

⁹² - رشيدة الزبيبي: اختصاص البلدية في مادة التهيئة العمرانية مرجع سبق ذكره ص 71-72

⁹³-آمال التجاني: دور البلدية في إعداد مثال التهيئة العمرانية مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الجماعات المحلية كلية الحقوق والعلوم السياسية سوسة (تونس) 2014

- والأمر نفسه في التشريع المغربي الذي اعتبر حماية المواقع الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي من أهداف قانون التعمير⁹⁴ من خلال أحكام مخطط توجيه التهيئة التي نصّت على أن هذا الأخير يهدف إلى تعيين الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها.⁹⁵
- وتقوم مفتشيات المباني التاريخية في المغرب بتتبع حالة المباني التاريخية والتصدي للمحاولات الرامية لتغيير طبيعتها أو هدمها وذلك من خلال تقديم رأيها لرؤساء مجالس الجماعات المحلية - البلديات- في طلبات الترميم أو البناء داخل أو بجوار هذه المباني⁹⁶
- وتعتبر أسوار المدن التاريخية شاهد من شواهد الماضي المادية، تتأثر بعوامل الطبيعة وفعل البشر ويظهر تأثير ذلك في مظهرها الخارجي على أن يد الإنسان قد تمتد إليها ليس بهدف الهدم والتغيير ولكن بدافع نبيل، يهدف إلى المحافظة عليها بتقوية البناء حفاظا لأغراض عديدة، ليس أقلها الجانب التاريخي والتراثي في هذه الأسوار.⁹⁷
- وعموما يمكن القول أن عملية حماية المواقع الطبيعية من خلال إدراج مقتضيات التنمية المستدامة، ومنها التنمية العمرانية المستدامة، والمدينة المستدامة، بموجب المواثيق الدولية حماية للبيئة- التي ارتقت إلى درجة حقّ للأفراد- انعكست على قوانين التعمير للدول ومنها دول المغرب من خلال التقييم البيئي لقانون التعمير تحقيقا لمقتضيات الأهداف البيئية.⁹⁸

⁹⁴-و إن كان حق الملكية في التشريع المغربي من الحقوق المقدسة إلا أن الارتفاقات الناشئة عن القانون 22.80 تنجلى فيها خصائص الارتفاق الإداري لأن معيار تحديد وجودها هي المنفعة العامة وليس الملك العام لذلك فإن هذا الارتفاق يتقرر حتى على ملك خاص متى تأكد توافر الخصائص والشروط الثقافية في العقار والتي تستلزم حمايته. انظر في ذلك فؤاد الموح: ارتفاقات المحافظة على المباني التاريخية بالمغرب. مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية مرجع سبق ذكره، عدد2 لسنة 2012، ص 150.

- إن العقار الواجب حمايته يتطلب الأمر أن يتم ترتيبه في عداد الآثار فيكتسب بذلك صفة المنفعة العامة و يمكن بعد دراسة معمقة إخراجه من قائمة الآثار. كما أن العقار المرتب يمكن ترميمه بعد الحصول على رخصة إدارية بذلك في حين أنه لا يمكن الترخيص بدمه إلا بعد إخراجه من قائمة الآثار. كما أن العقار المرتب يمكن ترميمه بعد الحصول على رخصة إدارية بذلك في حين أنه لا يمكن الترخيص بدمه إلا بعد إخراجه من قائمة الآثار. انظر فؤاد الموح: ارتفاقات المحافظة على المباني التاريخية بالمغرب مرجع سبق ذكره ص 156.

⁹⁵- في الارتفاقات المتعلقة بالمحافظة على المباني التاريخية. انظر ذ. محمد قصري: الارتفاقات القانونية في مجال التعمير، المجلة المغربية للإدارة المحلية عدد مزدوج يناير-أبريل 2004 ص 6

⁹⁶-المصطفى أبق: تجربة المغرب في مجال أمن وسلامة الآثار، مطبوعة الملتقى العلمي حول أمن سلامة الآثار والمنشآت السياحية 4-2015/08/6 الطائف، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية المملكة العربية السعودية ص 6 .

⁹⁷-د. عبد العزيز توري، أسوار المدن عبر التاريخ مداخلة تمهيدية، الندوة الوطنية حول أسوار المدن العتيقة، وزارة الثقافة، (المغرب) 2013 ص 25

⁹⁸-بوديوة عبد الكريم: الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية الملتقى الوطني الأول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر مجلة مخبر الحقوق والحريات. كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، 2013 ص 417، 418.

المطلب الرابع-تحديد القواعد العامة للتعمير والبناء: تستند السلطات الإدارية ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي بغرض الترخيص بأشغال العمران إلى قواعد عامة تتعلق بالتعمير وكذا بالبناء. يوجب المشرع في كل من التشريعات الثلاث توافرها في مشاريع البناء محل طلب الترخيص. وان كان المشرع الجزائري قد نصّ على قواعد متعلقة بالتعمير و البناء⁹⁹ فإن المشرع التونسي قد أورد ترتيب (قواعد) تتعلق بالتعمير¹⁰⁰، في حين نص المشرع المغربي على ضوابط (قواعد) تتعلق بالبناء¹⁰¹.

- الفرع الأول: القواعد العامة للتعمير نص التشريع الجزائري على قواعد عامة للتعمير يتم

الاستدلال بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في غياب المخططات العمرانية المقررة قانونا¹⁰² والتي تعتبر الإطار المرجعي لعمليات التعمير، إذ حدّد المشرع الجزائري قواعد عامة تحكم عمليات التعمير. وكذلك المشرع التونسي نصّ ضمن أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير على أنه باستثناء المناطق التي تشملها أمثلة تهيئة مصادق عليها أو المناطق التي تشملها ترتيب خاصة، تخضع كل عمليات البناء إلى ترتيب عامة للتعمير¹⁰³ لتشكّل مرجعية لرئيس المجلس البلدي في نطاق القرارات الفردية العمرانية في حين أن المشرع المغربي لم يفرد للقواعد العامة للتعمير نصا خاصا بها إلا أنه يمكن لرئيس المجلس الجماعي استنباطها من خلال النصوص القانونية المختلفة ذات العلاقة بالتعمير وهذه القواعد هي:¹⁰⁴

⁹⁹- فصلّ المشرع الجزائري هذه القواعد بالمرسوم التنفيذي 75/91 في 25/05/1991 ج.ر.ج. ج. 26 لسنة 1991.

¹⁰⁰- وقد صدرت هذه الترتيب العامة للتعمير بموجب الأمر عدد 2253 لسنة 1999 في 11/10/1999 ر.ر.ج. ت عدد 85 لسنة 1999 يعلق بالمصادقة على الترتيب العامة للتعمير المنقح والمتمّم بالأمر عدد 2683 لسنة 002 في 14/10/2002 ر.ر.ج. ت عدد 86 لسنة 2002.

¹⁰¹- المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 24/05/2013 المتضمن الموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها. ج.ر.م.م عدد 6155 لسنة 2013، .

¹⁰²- وهي حالة غالبا ما يفرضها الواقع ومثالها مرحلة تحضير المخطط التوجيهي. للتهيئة و التعمير .

¹⁰³- الفصل 27 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. (تقع المصادقة عليها بمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير. وتتعلق هذه الترتيب بمواقع البناءات وبكيفية تركيزها والوصول إليها وبجمعها وتحديد وتوزيع المساحات الخضراء والمساحات العمومية والتجهيزات الجماعية وبكيفية تركيز البنى الأساسية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والحفاظة على المحيط والوقاية من المخاطر الطبيعية وتراعي الحاجيات التي تملئها الوضعية الخاصة للمعاقين - ويضبط قرار مشترك من الوزيرين المكلفين بالتعمير والفلاحة مساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والقصوى للبناءات التي يمكن تركيزها بها.)

¹⁰⁴ - المادة 04 من القانون 29/90. المعدل والمتمّم

-القاعدة الأولى: نص المشرع الجزائري على مراعاة الاقتصاد الحضري، عندما تكون البناءات المراد إنجازها واقعة داخل النسيج العمراني. ورغم أن المشرع لم يعرّف في هذا القانون مصطلح الاقتصاد الحضري، لكنه فعل ذلك في نص تشريعي لاحق بقوله (الاقتصاد الحضري كل النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع و الخدمات المتواجدة في الوسط الحضري أو في المجال الخاضع لتأثيراته).¹⁰⁵ ومن ذلك فإن المشرع قد حدّد في هذه القاعدة ضرورة التكامل والتواصل في النسيج العمراني، وذلك بالتأكيد على مراعاة الاقتصاد الحضري، أي النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع المختلفة، والخدمات، حين البناء داخل النسيج العمراني.¹⁰⁶ إذ لا يمكن للبناء الجديد أن يكون غير متجانس أو غير متكامل في نشاطه مع الوسط الحضري الذي سيقام فيه.¹⁰⁷ وذلك من الشروط التي يجب توافرها في أشغال العمران التي تكون محلّ ترخيص من الهيئات المختصة ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي. في حين أن المشرعين التونسي و المغربي لم يوردا قاعدة مماثلة ضمن القواعد العامة للتعمير بما يجعلنا نستخلص أن المشرع الجزائري قد انفرد بذلك ليكون ذلك سندا لرئيس المجلس الشعبي البلدي حين اضطراره بسلطاته في مجال العمران.

-القاعدة الثانية: نص التشريع الجزائري كذلك على أن البناءات المزمع إنشاؤها على أراضٍ فلاحية، يجب أن تكون متوافقة مع القابلية للاستغلال الفلاحي، أي بناءات مكّملة للنشاط الفلاحي. وذلك حماية للأراضي الفلاحية من التوسّع العمراني على حسابها، وتأثيره السلبي على وظيفتها.¹⁰⁸

-لذلك أعتبر قانون التهيئة والتعمير، أن حقّ البناء في الأراضي ذات المردود العالي أو الجيد كما يحدّها التشريع، تنحصر فقط في البناءات اللازمة للاستغلال الفلاحي أو البناءات ذات المنفعة العمومية، بشرط أن يتمّ إدراجها في مخطّط شغل الأراضي. أمّا في حالة غياب هذا المخطّط - في حالة التحضير مثلا- فإنه يمكن الترخيص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لإنجاز البناءات، والمنشآت المتعلّقة بالرّي والاستغلال الفلاحي، أو تلك المتعلقة بالمصلحة الوطنية، أو اللازمة للتجهيزات

¹⁰⁵ - نص المادة 04 من القانون 06/06 في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ج.ر.ج.ج. 15 لسنة 2006.

¹⁰⁶ -لتفصيل مفهوم الاقتصاد الحضري. انظر كتاب الاقتصاد الحضري على الموقع:الأكاديمية العربية بالدانمارك . ao.academy.org:تاريخ الرجوع أكتوبر 2016

¹⁰⁷ - إن المجال الحضري باعتباره إنتاجا يمثل إشارة للعلاقات الاجتماعية تؤثر في عملية الإنتاج و في قوة المؤسسات الاقتصادية وفي قدسية المجالات

الدينية إذ أن كل إشارة تحمل دلالات كثيرة. انظر: د. عبد الحميد دليمي: الإنسان والعمران، مرجع سبق ذكره، ص112

¹⁰⁸ - المادة 2/04 من القانون 29/90 المعدل والمتمم. وهو تأكيد لما جاءت به المادة 33 من القانون 25/90.

الجماعية، وكذا يمكن الترخيص بالقيام بالتعديلات في البناءات القائمة، وكل ذلك بعد استشارة المصالح غير المركزية المكلفة بالفلاحة.¹⁰⁹

- أما المشرع التونسي- وإن كان لم يورد ضمن النص المتعلق بالترتيب العامة للتعمير ما يقيد البناء على الأراضي الفلاحية، فإن مجلة حماية الأراضي الفلاحية قد تكفلت بذلك- كما تمت الإشارة إليه بخصوص إمكانية تحويل الأراضي الفلاحية إلى عمرانية- إذ الأصل أن يتم استعمال الأراضي ذات الطابع الفلاحي لأغراض فلاحية فقط أولنشاطات مرتبطة مباشرة بالاستعمال الفلاحي دون سواها من الأنشطة والأشغال الأخرى.

- أما في التشريع المغربي- ومن خلال النصوص القانونية المختلفة- فإن لأصل في الأراضي الفلاحية أنها مخصصة للنشاط الفلاحي، إلا أن الاستثناءات التي تمنحها ما تسمى للجان الجهوية للاستثمار لإنجاز مشاريع فوق الأراضي الفلاحية المسقية- والتي تسلم لها شهادة عدم الصبغة الفلاحية- جعلت المغرب يشهد سنويا ضياع آلاف الهكتارات الفلاحية لحساب مشاريع التعمير، مما يتناقض مع روح قانون التعمير، وكذا مع توجهات مخطط المغرب الأخضر.¹¹⁰

- القاعدة الثالثة (البناء المشروط): في الأوساط المعتبرة معالم أثرية أو ثقافية، فإن البناء في

التشريع الجزائري لا يمكن الترخيص به من الجهات المختصة بذلك و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي إلا في الإطار الذي يضمن حماية هذه الأوساط إذ أن قيمة هذه المعالم لا تقدر بثمن، لذلك فحمايتها هي من الأهمية بمكان، من خلال نصوص تشريعية وتنظيمية خاصة بغرض المحافظة عليها، وإبرازها للجمهور باعتبارها تراثا ثقافيا يعكس مرحلة ما من تاريخ الأمة، ويشكل جزء من رصيد تراث الإنسانية جمعاء.

¹⁰⁹ - المادتان 48-49 من القانون 29/90 المعدل والمتمم. ويعتبر جواز البناء على الأراضي الفلاحية بما يتوافق مع طبيعة هذه الأراضي استثناء من القاعدة التي تمنع البناء على الأراضي الفلاحية، حفاظا عليها من الزحف العمراني. وهو ما يعبر عنه بالاستثناءات في مجال التعمير والذي تعرفه تشريعات دول المغرب الثلاث.

¹¹⁰ - التقرير التكميلي حول واقع قطاع العقار بالمغرب، أهم عناصر التشخيص، المناظرة الوطنية في موضوع: السياسة العقارية في الدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، رئاسة الحكومة، الرباط، المغرب ديسمبر 2015.

-وهو ما ذهب إليه المشرع التونسي الذي نصّ على جواز إقامة المباني الضرورية لسير التجهيزات الخصوصية المتعلقة بالمناطق المحمية عموماً سواء أكانت أثرية أو مواقع مصانة أو متنزهات وطنية.¹¹¹ و بذلك جعل البناء في المناطق المحمية استثناء تفرضه عملية سير التجهيزات اللازمة لها.

-وفي التشريع المغربي لا يجوز تغيير طبيعة العقار المقيّد ولا إتلافه ولا ترميمه ولا إدخال تغيير عليه ما لم يعلم المالك أو الملاك الإدارة بذلك قبل التاريخ المقرّر للشروع في الأعمال بستة أشهر على الأقل.¹¹²

-بذلك تكون هذه الأحكام ملزمة للجهات الإدارية ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي حين إصداره القرارات الإدارية الفردية في مجال أشغال العمران.

-**القاعدة الرابعة: (عدم جواز البناء) في المناطق التي تكون عرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية، و التكنولوجيا، فإن المشرع الجزائري لا يسمح بالبناء على القطع الأرضية المتواجدة بهذه المناطق. و ذلك حفاظاً على سلامة الأشخاص، والممتلكات، من الآثار السلبية لهذه الأخطار.¹¹³ وبذلك يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزماً برفض طلبات البناء المقررة في هذه المناطق. وهو ما يتوافق مع ما نصّ عليه المشرع التونسي الذي قرر عدم القابلية للبناء في المناطق المعرضة لمخاطر طبيعية كالفيضانات والانجراف والانجراد والانحيار والخسف¹¹⁴ كما يمنع البناء بالمناطق والحوزات الخاضعة لارتفاعات تحجير البناء طبقاً للأمثلة المحددة لها وللتشريع والتراتب السارية وخاصة منها القانون 17 لسنة 1986 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بملك الدولة العمومي للطرق ومجلة التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية (مع مراعاة الاستثناء المنصوص عليه في القاعدة**

¹¹¹-الفصل 3 من الأمر عدد 2253 لسنة 1999... في 1999/10/11 يتعلق بالمصادقة على الترتيب العامة للتعمير ر.ج.ت عدد

85 لسنة 1999 المنقح والمتمم بالأمر عدد 2683 لسنة 2002 في 2002/10/14 ج.ر.ج.ت عدد 86 لسنة 2002

¹¹²-الفصل 6 من الظهير الشريف 1.80.341 في 25 / 12 / 1980 بتنفيذ القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات.

¹¹³ - تمت إضافة القاعدة الرابعة بعد تعديل المادة 4 من القانون 29/90 بموجب المادة 2 من القانون 05/04 في 2004/08/14 يعدل و يتم

القانون 29/90 ج.ر. 51 لسنة 2004. وذلك استناداً من المشرع لما أغفله وخاصة بعد الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر و منها فيضان

باب الوادي بالعاصمة سنة 2001 وزلزال مدينة بومرداس سنة 2003. وما نتج عنهما من خسائر في الأرواح والممتلكات.

¹¹⁴-الفصل 2 ف 1 من الأمر عدد 2253 لسنة 1999

السابقة) والقانون عدد 74 لسنة 1995 المتعلق بالملك العمومي البحري والقانون 112 لسنة 1997 المتعلق بالمقابر وأماكن الدفن¹¹⁵.

- في حين أن المشرع المغربي و إن لم يورد حالات عدم جواز البناء النهائي في نص واحد إلا أن مجمل النصوص المتعلقة بالتعمير ابتداء من قانون التعمير و النصوص التنظيمية المتعلقة بمختلف الضوابط العامة للبناء تجعل من قواعد السلامة لفائدة الأشخاص و الوقاية من الإخطار المتنوعة حدا فصلا لعدم جواز البناء وهي الأحكام التي تستوعبها المخططات العمرانية الدائمة منها و المؤقتة التي يعرفها التشريع المغربي -خلاف التشريعين الجزائري و التونسي - لتكون بذلك المرجع الذي يستند إليه رئيس المجلس الجماعي في رفض طلب رخصة البناء خاصة و أشغال العمران بصورة عامة.

- إن القواعد العامة للتعمير هي الإطار القانوني الذي يتم إدماجه في أحكام المخططات العمرانية في حال إقرارها أو تكون- في حال غياب هذه المخططات- هي الإطار الذي يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة طلبات الرخص العمرانية المختلفة، ومنه قبولها إن كانت متوافقة مع هذه القواعد العامة للتعمير أو رفض الترخيص لها إن كانت خلاف ذلك.

- لكن تلك القواعد العامة للتعمير ليست كافية لضبط عمليات البناء والتعمير، لذلك عمد المشرع في الجزائري إلى وضع مجموعة من القواعد المفصلة التي يجب توافرها في البناءات التي يراد إقامتها، في حين لم يصدر في تونس النص المتضمن هذه القواعد المسماة في مجلة التهيئة العمرانية والتعمير، الترتيب العامة للبناء¹¹⁶. أما المشرع المغربي فقد أقر ما يسمي ضوابط عامة للبناء تضمنت الإجراءات الشكلية لإصدار مختلف التراخيص والشهادات العمرانية إلى جانب القواعد المتعلقة بالحماية من الأخطار والحرائق كما سيتم بيانه لاحقا. وبذلك تميز المشرع الجزائري عن نظيره التونسي و المغربي في إرساء قواعد واضحة للبناء و التعمير بنص قانوني واحد يرجع إليه رئيس المجلس الشعبي البلدي حين إصداره للرخص و الشهادات العمرانية.

¹¹⁵-الفصل 2 ف 2 من الأمر نفسه.

¹¹⁶-تسعى وزارة التجهيز في تونس إلى تحضير مشروع إطار قانوني يتضمن النص المتعلق بالترتيب العامة للبناء في صيغة أمر وقرارات مرفوقة بعدد من الرسوم التوضيحية والمعايير والشروط التقنية الواجبة الاعتماد في مشاريع البناء. جريدة الصباح التونسية (يومية إخبارية) بتاريخ: 2013/03/01

- الفرع الثاني: القواعد (الضوابط) العامة للبناء: في التشريع الجزائري وباستقراء نص القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، نجد أن هذه القواعد تطبق في كل الحالات، سواء في غياب أو وجود المخططات العمرانية ويجب استيفائها في الرخص التي تمنحها الجهات الإدارية المختصة ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهي القواعد التي يطلق عليها في التشريع التونسي الترتيب العامة للبناء والمنصوص عليها في مجلة التهيئة الترابية والتعمير - لم يصدر النص الخاص بها - والتي تأخذ بعين الاعتبار خصوصيات كل جهة والتي نصّ قانون التعمير أن يتم إصدارها بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير وتراعي هذه الترتيب الحاجيات التي تملئها الوضعية الخاصة للمعاقين كلما تعلق الأمر ببنائات مفتوحة للعموم¹¹⁷.

- أما في التشريع المغربي فإن ضوابط البناء العامة تهدف - حسب قانون التعمير - إلى تحديد جميع المقتضيات التنظيمية التي يجب أن تتوفر في المباني وكذلك الضوابط اللازم احترامها فيها والمتعلقة بالسلامة والنظافة والصحة العامة. إذ تحدد ضوابط البناء العامة ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصا قواعد استقرار المباني ومتانتها مساحة المحلات وحجمها وأبعادها؛ شروط تهوية المحلات خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة الحقوق التي يتمتع بها في الطرق العامة أصحاب العقارات المجاورة لها وطرق البناء المحظور استخدامها بصورة دائمة التدابير المعدة للوقاية من الحريق طرق الصرف الصحي والتزود بالماء الصالح للشرب؛ الالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني.¹¹⁸ وهذه الضوابط العامة هي ذات طابع عام تطبق في جميع التراب الوطني¹¹⁹ ما لم ينص على خلاف ذلك إما في الضوابط نفسها أو في النص الصادر بموافقة عليها.¹²⁰

- وما يميّز به التشريع المغربي هو أن لرئيس المجلس البلدي أن يحدّد بقرارات يطلق عليها اسم "ضوابط البناء الجماعية" القواعد الواجب الالتزام بها إذا لم تنص عليها ضوابط البناء العامة أو تصاميم

¹¹⁷ - الفصل 28 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير

¹¹⁸ -...المادة 59 من القانون 12.90.

¹¹⁹ -المادة 60 من القانون نفسه.

¹²⁰ - المادة نفسها.

التهيئة. وهي قواعد تخص إقليم الجماعة المحلية (البلدية) دون سواها¹²¹. وهو ما سيتم تفصيله في الفصل الثاني الموالي. وتصدر الضوابط المشار إليها أعلاه بعد أن تكون محل مداولة في مجلس الجماعة يوافق عليها طبق لأحكام الواردة في الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون المتعلق بالتنظيم الجماعي، ولا يجوز أن تشتمل على أحكام مخالفة للأحكام الواردة في ضوابط البناء العامة أو في ضوابط التهيئة. وتنقسم القواعد العامة للبناء عموماً إلى ثلاثة محاور¹²².

أولاً- القواعد الخاصة بالصحة والأمن: تتعلق هذه القواعد في التشريع الجزائري بعدم مساس بنايات السلامة أو الأمن العموميين، سواء من خلال الحجم، أو الموقع، أو الاستعمال. ومثالها أن تكون هذه بنايات معرضة للأخطار الطبيعية ومنها الفيضان وانجراف التربة وانزلاقها، وكذلك إذا كانت البناءات لا تصلها الطرق التي تسمح بمكافحة الحرائق، أو كانت المنافذ المؤدية إليها ذات خطر على مستعملي الطرق العمومية، أو كانت ستقام على مسافة من الطريق دون ما هو منصوص عليه قانوناً، أو معرضة لأخطار الضجيج.

- وكذلك نصّ المشرع التونسي على أنه يمكن إقامة المباني التي تتعرض بسبب الموقع إلى ضجيج النقل الجوي أو البري أو البحري أو تلك القائمة في موقع تنعدم فيه الظروف الصحية متى احترمت القواعد الخصوصية المتعلقة بالعزل والحماية¹²³. وهو ما يتوافق مع الضوابط العامة في التشريع المغربي التي تحدد ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور إذ تدخل في إطار تطبيق أحكام الشرطة الإدارية الجماعية¹²⁴. وكذا والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصاً قواعد استقرار المباني ومتانتها. مساحة المحلات وحجمها وأبعادها. وشروط تهوية المحلات، خصوصاً فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تم الصحة والنظافة. والحقوق التي يتمتع بها في الطرق العامة أصحاب العقارات المجاورة لها. مواد

¹²¹- المادة 61 من القانون نفسه

¹²²- منصور مجاجي: رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه تخصص القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد

دحلب، البليلة، (الجزائر) 2008. ص 127-128.

¹²³- الفصل 3 ف 3 من الأمر عدد 2253 لسنة 1999.

¹²⁴- المادتان 40-56 من القانون 78.00 المتعلق الميثاق الجماعي

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

وطرق البناء المحظور استخدامها صورة دائمة التدابير المعدة للوقاية من الحريق طرق الصرف الصحي والتزود بالماء الصالح للشرب و كذا الالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني¹²⁵

-أما بالنسبة لبناء مؤسسات صناعية في التشريع الجزائري، فإنه يتوجب أن تكون مزودة بنظام لتصفية الدخان المنبعث منها، وكل ما يضر بالصحة، إضافة إلى وجوب التقليل من مستوى الضجيج المنبعث من المؤسسة الصناعية المنتجة لهذا الضجيج.¹²⁶ وكذا بالنسبة لقواعد الصحة، فإنه يتوجب إنجاز دراسة تتعلق بمدى التأثير في البيئة بالنسبة لكل مشروع من شأنه أن يلحق ضررا بالبيئة في الحال أو في المستقبل¹²⁷. كما تتطلب قواعد الصحة تزويد البنايات بالماء شروب، وضمنان صرف المياه المستعملة، ومياه الأمطار.¹²⁸

-وما يمكن تسجيله هنا أن قانون التهيئة والتعمير في الجزائر لم يتعرض للوقاية من الزلازل والفيضانات، إلا بصورة مقتضبة و محتشمة.¹²⁹ إلا أن الكوارث التي عرفتها الجزائر في مرحلة لاحقة¹³⁰، فرضت على المشرع استدراك ذلك من خلال القانون 20/04، الذي نصّ على أنه يهدف إلى سنّ قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى، و تسيير الكوارث، في إطار التنمية المستدامة. ويتم ذلك حسب هذا القانون، من خلال منظومة تبادر بها الدولة، و تنقذها المؤسسات العمومية والجماعات المحلية، تراعي الأخطار في استعمال الأراضي، وفي البناء، للتقليل من درجة القابلية للإصابة لدى الأشخاص و الممتلكات.¹³¹ ومن ذلك أنه في المناطق المعرضة للفيضانات،

¹²⁵ - المرسوم رقم 2.14.499 في 15 أكتوبر 2014 بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلح في البنايات و بإحداث اللجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحريق والهلح في البنايات؛ ج.ر.م. عدد 6306 لسنة 2014..

¹²⁶ - المواد 2-3-4-8-18 من المرسوم التنفيذي 175/91. في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ج.ر.ج. ج. 26 لسنة 1991.

¹²⁷ - المرسوم التنفيذي 78/90 في 27/02/1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة ج.ر.ج. ج. 10 لسنة 1990.

¹²⁸ - المواد 13-14-15-16-7 من المرسوم التنفيذي 176/91. في 28/05/1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و

شهادة القسم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ج.ر. ج. 26 لسنة 1991 المعدل و المتمم. (الملغى) وهو ما يتوافق مع

أحكام المواد 32-33-34-40-42 من القانون 05/85 في 16/02/1985 يتعلّق بحماية الصحة وترقيتها.. ج.ر.ج. ج. لسنة

1985 المعدل و المتمم بالأمر 07/06 في 15/07/2006. ج.ر.ج. ج. لسنة 2006

¹²⁹ - ياسمين شريدي: الرقابة الإدارية في مجال التعمير، مرجع سبق ذكره. ص. 09.

¹³⁰ - يتعلق الأمر بفيضان حي باب الوادي بالجزائر العاصمة سنة 2001، و زلزال مدينة بومرداس القريبة من الجزائر العاصمة سنة 2003.

¹³¹ - المواد 6-7-9. من القانون 20/04 في 25/12/2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج.ر.

84 لسنة 2004.

فإن رخص شغل الأراضي، أو التخصيص، أو البناء التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي يجب أن توضح- تحت طائلة البطلان- مجموع الأشغال، وأعمال التهيئة والقنوات، وأشغال التصحيح الموجهة للتقليل من خطر المياه على سلامة الأشخاص والممتلكات.¹³²

ثانيا- القواعد الخاصة بمظهر البنايات: إن مظهر البنايات ذو أثر على الطابع الجمالي

للعمران وتناسق البنايات، لذلك يتوجب أن تكون البنايات المراد إقامتها لا تمس بالمناظر الطبيعية المجاورة، وكذا بالمعالم الأثرية، وأن تبدي بساطة في الحجم، و تناسق في المظهر و المواد المستعملة، و أن لا يفوق علوها معدّل علوّ البنايات المجاورة في الأجزاء المعمّرة، أما خارج تلك الأجزاء فإن البنايات يجب أن تنسجم مع محيطها. كما أن تسييج البنايات في المناطق المعمّرة يجب أن لا يتجاوز علوا معيناً حسب الحالات و منسجماً مع البناية التي يسيجها¹³³. وكذلك الأمر بالنسبة للمساحات الخضراء الموجودة فإنه يتعيّن ضمّانها، وأن لا يؤدي إنجاز مشروع البناء إلى اقتلاع عدد كبير من الأشجار.¹³⁴

-وفي التشريع التونسي يلزم المشرّع -الذي أورد هذه القواعد ضمن النص المتعلق بقواعد التعمير- الجهات الإدارية و منها رئيس المجلس البلدي أن تكون المباني المزمع إقامتها ملائمة مع محيطا الطبيعي والعمراني ومصممة بكيفية تأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات العمرانية والجمالية للمنطقة وخاصة ما تعلق بالأشكال الهندسية و مواد البناء و الزخارف¹³⁵ وكذا تهيئة مساحة التراجع على نفقة المعني بالبناء في حالة تراجع البناء بالنسبة لتصنيف بناء و ووجوب إقامة سياج وفق التصنيف لا يتجاوز مترين في حالة خضوع البناء للتراجع بالنسبة للطريق العمومي¹³⁶ كما يمكن إخضاع

¹³²-المادة 25. من القانون 20/04. وكان قد صدر قبله قرار وزير السكن في الجزائر يتضمن الموافقة على الوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بالقواعد الجزائرية لمقاومة الزلازل في 2004/01/11. ج.ر.ج. ج. 08 لسنة 2004. والذي يلزم أصحاب المشاريع و المستشارين التقنيين ومكاتب الدراسات التقنية ومؤسسات الانجاز هيئات المراقبة التقنية و الخبرة باحترام هذه القواعد.

¹³³- أكد المشرّع الجزائري ذلك في نص المادة 12 من القانون 15/08 في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها ج. ر. ج. 44 لسنة 2008 بالقول (يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبنى من الصالح العام و لهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه و ترقيته).

¹³⁴-المواد 27- 28- 29- 30- 31 من المرسوم التنفيذي 175/91.

¹³⁵-الفصل 9 ف1 من الأمر عدد 2253 لسنة 1999.

¹³⁶-الفصل 9 ف2 من الأمر نفسه.

إحداث أو توسيع الإنشاءات ذات الصبغة الصناعية و المباني الخفيفة أو الوقتية لشروط خاصة كتهيئة حواجز نباتية أو ترك مسافة تراجع¹³⁷

-أما في التشريع المغربي فبالرغم من أن نص المادة 59 من قانون التعمير¹³⁸ إلا أن المرسوم المتعلق بضوابط البناء العامة لم يتضمن كذلك القواعد الخاصة بمظهر البنايات رغم أن نص المادة السابقة قد أشار إليها مما يشكل فراغا يتحتم على المشرع استدراكه.

ثالثا- القواعد الخاصة بالبنايات ذات الاستعمال السكني: وتتعلق هذه الشروط في التشريع

الجزائري بمساحة الغرف الرئيسة وعلوها في حالة السقف المستوي، أو في حالة السقف المائل، وضرورة وجود فتحات التهوية، وتحديد مساحتها، والإضاءة المناسبة طبقا للمعايير المحددة قانونا، مع تزويد النوافذ بالحماية اللازمة من الإشعاع الشمسي، وكذا احترام المعايير المطبقة في المطابخ.¹³⁹ أما بالنسبة للعمارات فتوجد قواعد إضافية خاصة بها، منها ضرورة تجهيزها بالمصعد إذا زادت طوابقها عن خمسة، وانجاز بناية مغلقة مخصصة لرمي النفايات، بطريقة تمنع تسرب الروائح المنبعثة منها إلى داخل المساكن.¹⁴⁰ في حين أنه لم ترد أحكام مماثلة في التشريع التونسي باعتبار عدم إصدار النص المتعلق بالترتيب العامة للبناء كما تم بيانه سابقا..

-إن الوسط الحضري يجب أن يكون صحيا، سواء من خلال الماء الشروب أو التجهيزات الضرورية الداخلية منها والخارجية، وكذا مرافق الخدمات التي يكون السكان بحاجة إليها، ضمنا

¹³⁷ -الفصل 9 ف 3 من الأمر نفسه.

-وتجدر الإشارة إلى أن الأحكام المتعلقة بمظهر البنايات قد وردت في التشريع الجزائري ضمن القواعد العامة للبناء في حين وردت في التشريع التونسي ضمن الترتيب (القواعد) المتعلقة بالتعمير. وهو ما يجعل الحد الفاصل بين الصنفين من القواعد غير واضح. مما يستلزم تدخل الفقه القانوني و القضائي لرفع هذا اللبس في التشريعين المقارنين.

¹³⁸ -تنص المادة 59 من قانون التعمير على: (تحدد ضوابط البناء العامة: شكل وشروط تسليم الرخص وغيرها من الوثائق المطلوبة بمقتضى هذا القانون والنصوص التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها؛ ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصا: قواعد استقرار المباني ومتانتها؛ مساحة الخلات وحجمها وأبعادها شروط تهوية الخلات، خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة؛ الحقوق التي يتمتع بها في الطرق العامة أصحاب العقارات المجاورة لها؛ مواد وطرق البناء المخطور استخدامها بصورة دائمة؛ التدابير المعدة للوقاية من الحريق طرق الصرف الصحي والتزود بالماء الصالح للشرب؛ الالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني.)

¹³⁹ -المواد 32- 33- 34- 35- 36- 37- 38- 39 من المرسوم التنفيذي 175/91

¹⁴⁰ - المواد 42- 43- 44- 45 من المرسوم التنفيذي نفسه.

لسعادة الفرد حتى يصبح منتجا. لذلك كانت عمليات التعمير خاضعة لإطار قانوني شامل لكل ما هو لازم للإنسان، بما فيها المساحات الخضراء.¹⁴¹

-ورغم الأهمية التي أولاها المشرع الجزائري لهذه القواعد، فإنه يمكن مخالفة أحكامها في حالتين، تتعلق الأولى بالبنائيات ذات الطابع المؤقت و المعدّة لسدّ احتياجات وقتية و موسمية، ومثالها السكنات التي يتم استعمالها لإيواء المنكوبين جرّاء كوارث طبيعية كالزلازل، ويكون ذلك بقرار من الوزير المكلف بالتعمير. وتعلق الحالة الثانية بمخالفة أحكام هذه القواعد، بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتعمير.¹⁴² بما يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة، بالترخيص بأشغال البناء المخالفة لقواعد التعمير. وهو ما يمكن اعتباره الاستثناء في مخالفة قواعد التعمير وهذا المبدأ يتميز به بصورة أكثر وضوحا التشريع المغربي.

-في حين القواعد الخاصة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني في التشريع المغربي لم يرد ذكرها في المرسوم التنظيمي المتعلق بالضوابط العامة للتعمير مما يفتح المجال للجهات الإدارية ومنها رئيس المجلس الجماعي لإعمال سلطته التقديرية حين التحقيق في ملفات الرخص والشهادات العمرانية المخول له قانونا إصدارها. أو الاستناد إلى ضوابط التعمير الجماعية التي منحه التشريع المغربي سلطة إصدارها

¹⁴¹- عبد الغني غانم: العمران بين القانون و التطبيق إشكالية البناء المخالف وتأثيره على استخدامات الأرض مدينة قسنطينة حالة هذه الإشكالية، مجلة العمران مخبر القانون والمحيط و العمران، جامعة باجي مختار عنابه (الجزائر) عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران 5/4 جوان 2000

¹⁴²-المادة 46 من المرسوم التنفيذي 75 /91 المعدل و المتمم. إلا أن النص التنظيمي لم يحدد طبيعة هذه الحالة خارج إطار السكنات المؤقت -إن القواعد السالفة الذكر ليست على سبيل الحصر والتفصيل بل هي الأهم و م جملة خاصة في الجوانب التقنية الواجب توفرها في البنائيات المراد إقامتها. لذلك ألزم المشرع الجهة الإدارية المكلفة بالرخص الإدارية في مجال العمران ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي باستشارة المصالح الإدارية للدولة غير الممركزة في ملفات هذه الرخص بحكم تخصصها في القطاع المكلفة به لإبداء رأيها بالموافقة أو الرفض. لتفصيل قواعد وشروط البناء انظر أحكام المرسوم التنفيذي 175/91. وكذلك منصور مجاجي: رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 24 وما بعدها.

المبحث الثالث: قانون البلدية وسلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

- إن قانون البلدية في كل من دول المغرب الثلاث يمنح الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة، وتحت سلطة الوالي أو السلطة الإدارية المحلية المختصة إقليمياً حسب الحالة بنشر وتنفيذ القوانين والقرارات على إقليم البلدية،¹⁴³ وكذا القيام بكل إجراء يهدف إلى الحفاظ على

¹⁴³- المادة 85 و ما بعدها من القانون 10/11- الفصل 76 من القانون عدد 33 لسنة 1975 .
- إن التقسيم الإداري الإقليمي في دول المغرب الثلاث تحكمه قوانين عديدة وهي:
- في الجزائر: القانون 10/11 في 2001/06/22 يتعلق بالبلدية ج.ر. 37 لسنة 2011 و القانون 07/12 في 2012/02/21 يتعلق بالولاية ج.ر.ج. 12 لسنة 2012. ومنه فإن الجماعات المحلية في الجزائر هي البلديات و الولايات وذلك طبقاً لنص المادة 15 من دستور 1996.
- في تونس يحكمه الأمر العلي (صدر في العهد الملكي) مؤرخ في 1956/06/21 يتعلق بالتنظيم الترابي للبلاد التونسية المعدل و المتمم. والقانون عدد 33 لسنة 1975. يتعلق بإصدار. القانون الأساسي للبلديات ر.ر. ج.ت. عدد 34 لسنة 1975 المعدل و المتمم.
وذلك فإن الجماعات المحلية في تونس هي الولايات و البلديات.
- إلا أنه وطبقاً لنص المادة 131 من الدستور التونسي الجديد فإن الجماعات المحلية هي البلديات و الولايات و الجهات و الأقاليم..
- في المغرب يحكم التقسيم الإداري للإقليم الظهير الشريف 1.02.297 في 2002/10/03 الصادر بتنفيذ القانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي ج.ر.م.م عدد 5058 لسنة 2002 كما تم تغييره و تنميته بمقتضى الظهير الشريف 1.03.82 صدر في 2003/03/24 بتنفيذ القانون 03 ج.ر.م.م عدد 5093 لسنة 2003 و الظهير الشريف رقم 1.08.153 صادر في 2009/02/18 بتنفيذ القانون 17.08 ج.ر.م.م عدد 5711 لسنة 2009.
- وكذا الظهير الشريف 1.02.269 الصادر في 2002/10/03 بتنفيذ القانون 79.00 المتعلق بتنظيم العمالات والأقاليم ج.ر.م.م عدد 5058 لسنة 2002.
- وكذا الظهير الشريف 1.97.84 الصادر في 1997/02/02 بتنفيذ القانون 47.96 المتعلق بتنظيم بالجهات ج.ر.م.م عدد 4470 لسنة 1997. ومنه فإن نظام الجماعات المحلية في المملكة المغربية يقوم على: الجهات و العمالات والأقاليم و الجماعات الحضرية و القروية وذلك طبقاً لنص المادة 135 من الدستور المغربي . انظر في ذلك:

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

النظام العام، ومنها السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير. وضوابط تهئية التراب ووثائق التعمير¹⁴⁴ لذلك استعرض هذا المبحث في أربعة مطالب الأول أخصه لمفهوم الضبط الإداري العمراني، والثاني لوسائل هذا الضبط الإداري العمراني، أما الثالث يخص أحكام الضبط الإداري في الحالة العادية، والرابع لأحكام الضبط الإداري العمراني في الحالة المستعجلة.

-المطلب الأول: مفهوم الضبط الإداري العمراني: إذا كان الفقه القانوني قد خاض في مفهوم

الضبط الإداري فإن الحال في هذا البحث يقتضي تحديد مفهوم الضبط الإداري العمراني من خلال التعريف و تحديد الخصائص باعتباره صفة ملازمة لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران.

-الفرع الأول-تعريف الضبط الإداري العمراني: عرّفه البعض بالقول(الضبط الإداري العمراني

هو تقييد حق الملكية بتراخيص أعمال البناء بغرض تحقيق أهداف النظام العام المتضمن في قواعد العمران تجسيدا للتوازن بين حاجات الأفراد المختلفة للبناء من جهة والمحافظة على البيئة و الاستغلال العقلاني للعقار من جهة ثانية).¹⁴⁵

-د. بوبكر خلف : الجماعات المحلية في الدساتير المغربية، أعمال الملتقى الدولي الثالث حول الجماعات المحلية في الدساتير المغربية في ظل التشريعات الجديدة والمنتظرة 01-2015/12/01، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة لخضر حمة الوادي (الجزائر) ص 98. وكذلك : د. مليكة الصروخ ، القانون الإداري دراسة مقارنة مرجع سبق ذكره ، ص 168 وما بعده ا.

- يراد بعبارة "دائرة جماعة حضرية" أو "المحيط البلدي" حدود الجماعة الحضرية أو البلدية المنصوص عليها بالمادة 5 من الظهير الشريف 1.59.351 في 1959/12/02 بشأن التقسيم الإداري للمملكة، كما وقع تغييره وتتميمه .

- يراد بعبارة "المحيط الحضري لمركز محدد" حدود جزء من جماعة قروية يتم تحديده بنص تنظيمي. انظر في ذلك: دليل المساطر المتعلقة بالتعمير والإسكان لفائدة المدبرين المحليين. ،وزارة التعمير المغربي، 2011، ط 2 دار النشر المغربية الدار البيضاء.(المغرب). ص 6

144 -المادة 94 ف 1 و5 من القانون 10/11 ي. وكذا المادة 50 من القانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي.

-لقد عرف دور الجماعات المحلية -مثلة برؤساء مجالسها- في مجال التعمير في التشريع المغربي دورا متصاعدا ملحوظا من خلال صدور القانون المتعلق بالتنظيم الجماعي والذي شكل قفزة نوعية في نطاق العمل الديمقراطي و تسيير الشؤون المحلية و تعزيز اتجاه اللامركزية الإدارية إذ منح الجماعات المحلية الحضرية و القروية اختصاصات مهمة للمساهمة في اتخاذ القرارات الكفيلة بتحقيق التنمية المحلية وبعده صدور القانون المتعلق بالتجزئات العقارية و اللذين خولا لرؤساء المجالس الجماعية (المجالس البلدية و القروية) صلاحيات تقريرية في تنفيذ و مراقبة الوثائق المتعلقة بالتعمير و السهر على احترام مقتضاياتها. انظر في ذلك : أحمد مالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بجامعة محمد الأول، وجدة (المغرب)، 2008، ص 14 و 673

145 - د. عزري الزين : النظام القانوني لرخصة البناء. مجلة المنبر البرلماني، مجلس الأمة، الجزائر عدد. 09. جويلية 2005. ص 132.

-ويمكن إضافة ما أغفله التعريف بأن الضبط الإداري العمراني، يشمل أيضا تدخّل الإدارة و
منها رئيس المجلس الشعبي البلدي مباشرة بقرارات إدارية تتعلق بالهدم المستعجل، حفاظا على النظام
العام في مجال العمران.¹⁴⁶

-فالضبط الإداري العمراني يشمل القرارات التنظيمية، التراخيص والشهادات العمرانية.
-فإذا كان الضبط الإداري معرّفا بعناصره الثلاث الكلاسيكية (الأمن عام، الصحة العامة،
السكينة العامة) فإنه مع مرور الوقت قد توسّع إلى مجالات أخرى متنوعة كالترميم والجمالية¹⁴⁷ وكذا
حماية البيئة المحلية¹⁴⁸

الفرع الثاني-خصائص الضبط الإداري العمراني :

أولا-خاصية الانفراد: وهي أن الإدارة وتحديدًا في هذا البحث رئيس المجلس الشعبي البلدي
حينما يباشر الإجراء المناسب للمحافظة على النظام العام في مجال العمران، من خلال اتخاذ قرارات
إدارية، إنما يقوم بذلك في إطار القانون، وإيرادته المنفردة. لذلك فإن الأفراد المعنيين بالقرارات
العمرانية، ليس لهم أي إرادة في إنشائها، وهي صفة ملازمة للقرار الإداري، الذي تعتبر الرخص العمرانية

¹⁴⁶- الضبط الإداري في مجال العمران هو إحدى صور الضبط الإداري بمفهومه الوظيفي الذي يعني مجموع نشاطات السلطات الإدارية وتدخلاتها لحفظ النظام العام من خلال تقييد حريات الأشخاص نظر. د. احمد محيو: محاضرات في المؤسسات الإدارية ترجمة د. محمد عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، ابن عكنون الجزائر 1979 ط 3. ص. 399.

¹⁴⁷- رشيدة الزرربي: اختصاص البلدية في مادة التهيئة العمرانية مرجع سبق ذكره ص 67.

¹⁴⁸- في التشريع التونسي يعتبر رئيس البلدية تاريخيا أول هيئة ادارية اسند لها المشرع صلاحيات في إطار مهام الضبط الاداري العمراني و ذلك من خلال الأمر العلي المؤرخ في 1885/04/01 المتعلق بتنظيم البلديات في الايالة التونسية ر. ت. في 1885/04/02. انظر في ذلك: معنى فرحات: دور الجماعات المحلية في ضبط مخالقات التعمير مذكرة بحث لنيل ماجستير مهني في قانون الجماعات المحلية كلية الحقوق و العلوم السياسية سوسة تونس 2013، ص 13.

- كما أن هذا الأمر العليّ قد فصل في الضبط الإداري العمراني إذ نصّ في الفصل 16 منه على (يتفاوض (يتداول) المجلس البلدي في توسيع و تسمية الاضخج و المساحات و احداث أو إلغاء أماكن الزهدة و الحدائق العامة و المعارض و السباقات و الأسواق -وضع أمثلة لخطوط تنظيم و تمهيد الطرقات العامة داخل المنطقة البلدية و تنقيح أو تغيير الأمثلة السابقة . - اقتناء العقارات و إحداث بنايات جديدة أو إعادة البناءات كلياً أو جزئياً).

صوراً له.¹⁴⁹ وتعبّر هذه الخاصية عن فكرة السيادة والسلطة العمومية، المخوّلة للإدارة لأداء وظيفتها في مواجهة الأفراد، من خلال تقييد حقوقهم في كل مجال يمسّ بالنظام العام.¹⁵⁰

ثانياً-خاصية الوقاية: إن نشاط الضبط الإداري في مجال العمران، من خلال منح الرخص الخاصة بالتعمير واتخاذ القرارات المستعجلة في الحالات المستوجبة لذلك، إنما يهدف إلى استباق الأخطار التي تقوم بمناسبة أشغال التعمير، وكذا تجنّب الآثار التي تنتج عن الكوارث الطبيعية، وعدم احترام المقاييس في مجال العمران، والتي تمسّ جميعها بحياة الأفراد، مما يضمن تحقيق أهداف الضبط الإداري في هذا المجال.

- كما أن البنايات القديمة المتداعية، والتي تشكل خطورة كبرى على حياة الأفراد، تستدعى تدخّل الدولة من خلال ممثليها ومنهم رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً لها على مستوى إقليم البلدية الجماعة المحلية، لاتخاذ الإجراء المناسب من خلال قرار الهدم، تفادياً للحوادث التي لا يمكن جبر آثارها.¹⁵¹

- ولقد تمايز المشرّعان التونسي والمغربي عن نظيريهما الجزائري، من خلال تكليف رئيس البلدية في تونس بإصدار الترتيب البلدية (قرارات إدارية تنظيمية) ومنها المتعلقة بمجال العمران، وكذا رئيس المجلس الجماعي في المغرب بإصدار قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وكذا الضوابط الجماعية في مجال العمران الخاصة بإقليم الجماعة المحلية (البلدية)، وكلها أحكام تنظيمية عمرانية- سيتم تفصيلها في الفصل الموالي.

- و ترمي الترتيب البلدية في التشريع التونسي إلى تحقيق أهداف منها المحافظة على إطار عيش سليم وهو اختصاص وقائي يجسد صورة للضبط الإداري العمراني، مكلف به رئيس البلدية في التشريع

149 - الرخصة الإدارية العمرانية هي قرار إداري تنطبق عليه أركان وخصائص القرار الإداري رغم أن إصدارها يتم بناء على طلب المعني بها. انظر في ذلك د. سليمان مجّد الطّماوي: التّظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي 1976 ط4، القاهرة (مصر). ص 235 وما بعدها.

150 - د. عمار عوادي: الجوانب القانونية لفكرة البوليس الإداري، م. ج. ع. ق. ا. س. جامعة الجزائر عدد 4 ديسمبر 1987. ص 1030.

- وكذلك د. عمار بوضيف: الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر و التوزيع، 2007. الجزائر، ط2، ص 372.

- وأيضاً ناصر لباد، القانون الإداري. لباد. دس. دط. ص 15.

151 - د. عمار بوضيف المرجع السابق. الصفحة نفسها. وكذلك ناصر لباد، القانون الإداري، مرجع سبق ذكره، ص 155

التونسي في إطار التخطيط العمراني وقد جاء هذا التكليف منسجما مع أحد الأهداف التي حددتها مجلة التهيئة العمرانية والتعمير كما تم بيانه سابقا.¹⁵²

ثالثا-خاصية التقدير-التقييد: إن الضبط الإداري في مجال العمران يتنوع بين سلطة التقدير، وسلطة التقييد. باعتبار أن المشرع حينما يضع القواعد القانونية فهو لا يستطيع أن يحيط بكل الحالات والأوضاع،¹⁵³ ففي بعض الحالات يترك المشرع التقدير للإدارة في اتخاذ القرار المناسب، كما في حالة القرارات المستعجلة بالهدم للسكنات الآيلة للسقوط، والتي تشكل خطرا على الأفراد، فللإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي تقدير الأوضاع في هذه الحالة ومدى الخطر الذي تشكله على حياة الأفراد.¹⁵⁴ وهذه السلطة التقديرية ليست في منأى كلية عن رقابة القاضي الإداري وإنما تقتصر رقابته على مدى صحة التكييف القانوني لهذه الوقائع.¹⁵⁵ لأن دولة القانون تفرض خضوع كل القرارات الإدارية لرقابة القضاء، حتى لا يتم استغلال السلطة التقديرية في المساس بحريات الأفراد و حقوقهم.¹⁵⁶

- في حالات أخرى يضع المشرع مرجعية قانونية، منطلقها قيام عناصر وظروف محددة بالنص القانوني، ومنتههاها إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدييناء عليها بالتصرف في اتجاه محدد في منح الرخص الخاصة بالعمران، ومثالها رخصة البناء، فتكون سلطته مقيدة. إذ أن المشرع يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة بهدف معين، فيملي عليه مضمون القرار الذي سيتخذه، ليكون خاضعا لرقابة

¹⁵² -انظر في ذلك: رشيدة الزريبي : اختصاص البلدية في مادة التهيئة العمرانية. مرجع سبق ذكره ص 68-69

¹⁵³ - د.عمار بوضيف: الوجيز في القانون الإداري. مرجع سبق ذكره الصفحة نفسها.

¹⁵⁴ -ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي الاستعانة في ذلك بأي شخص بحكم الاختصاص لتقديم رأيه سواء من الموظفين في مصلحة العمران على مستوى البلدية أو الخبراء المستقلين الذين مكن المشرع الجزائري البلدية من الاستعانة برأيهم من خلال لجنة تهيئة الإقليم والتعمير التي نص على إنشائها القانون 10/11 في الجزائر بنص المادة 31 وكذا في التشريع التونسي للجنة المسماة لجنة الأشغال و التهيئة العمرانية المنصوص عليها بالفصل 13 من القانون عدد 33 لسنة 1975 . وكذا في التشريع المغربي المسماة اللجنة المكلفة بالتعمير و إعداد التراب والبيئة المنصوص عليها بالمادة 14 من القانون 78.00. المتعلق بالميثاق الجماعي.

¹⁵⁵ -د.العربي زروق: التطور القضائي لمجلس الدولة الفرنسي في رقابة السلطة التقديرية للإدارة ومدى تأثير القضاء الإداري الجزائري بها. مجلة مجلس الدولة. الجزائر، العدد 8 سنة 2006. ص 124-125.

- وكذلك جمال قروف: الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، مذكرة ماجستير شعبة القانون الإداري والمؤسسات الدستورية جامعة باجي مختار عنابة(الجزائر) 2006 ص 87 وما بعدها.

- وكذلك في السلطة التقديرية للإدارة في المغرب أنظر: د. مليكة الصوخ : القانون الإداري دراسة مقارنة، مرجع سبق ذكره ص 510.

¹⁵⁶ -د.عمار عوايدي: الجوانب القانونية لفكرة البوليس الإداري مرجع سبق ذكره ص 991. وكذلك د.عمار بوضيف: القضاء الإداري محاضرات مبدأ المشروعية ص 23-24، موقع الأكاديمية العربية بالدمار www.ao.academy.org. تاريخ الرجوع أكتوبر 2016

القاضي الإداري في كل جوانبه مما يجعله أكثر تجسيدا لمبدأ المشروعية. إلا أن ذلك لا يمنع من القول أن الإفراط في هذه السلطة المقيّدة، هو تكبيل للإدارة وشل لحركتها، مما يمنعها من القيام بالعمل المنوط بها على وجه كامل¹⁵⁷.

رابعا- خاصية التداخل: إن الضبط الإداري العمراني، هو حالة تداخل بين الضبط التشريعي و الضبط الإداري المحض. فالقانون تشريع وتنظيما وضع القيود على حق الملكية، من خلال الرخص على أشغال التعمير. و الإدارة، ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلى جانب جهات أخرى تتولى تنفيذ هذا القانون، وفقا لما حدد لها من سلطة مقيّدة أو تقديرية، حسب الحالة كما تم ذكره. وبذلك فالضبط الإداري العمراني لا هو ضبط تشريعي محض، ولا ضبط إداري خالص.¹⁵⁸

-المطلب الثاني- وسائل الضبط الإداري العمراني البلدي: يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي

اختصاصاته في مجال العمران من خلال وسائل قانونية سواء تعلق الأمر بالقرارات الإدارية التنظيمية أو الفردية و أخرى وسائل مادية بشرية تحقيقا، للمهام المنوطة به.

الفرع الأول- الوسائل القانونية: وتشمل هذه الوسائل القرارات الإدارية التنظيمية وكذا القرارات الإدارية الفردية.

أولا- القرارات الإدارية التنظيمية: إن السّهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العمران

من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقتضي وجود مرجعية تطبيقية لهذه المقاييس والتعليمات، مستمدة من مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية ذات العلاقة بهذا المجال، يرجع إليها رئيس المجلس الشعبي البلدي حين اتخاذ القرارات الإدارية في مجال الرّخص والشهادات العمرانية. - لذلك ألزم المشرع الجزائري البلدية بأن تتروّد بكل وسائل التعمير، المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وتحديدًا قانون التهيئة والتعمير- وقبله قانون التوجيه العقاري- وهي المخطّطات

157 - د. مجّد الدكتور سليمان مجّد الطماوي: النظرية العامة للقرارات الإدارية، مرجع سبق ذكره ص31.

158 - د. عمار بوضياف: الوجيز في القانون الإداري، مرجع سبق ذكره ص 369، وكذلك: القضاء الإداري، محاضرات مبدأ المشروعية، مرجع سبق ذكره، ص25.

العمرانية. باعتبارها أداة قانونية مرجعية للضبط الإداري العمراني¹⁵⁹. أو اعتماد القواعد العامة للتعمير في حال غياب هذه المخططات وهو أمر وارد خلال مرحلة تحضير هذه المخططات.

- وكذلك الأمر في التشريع التونسي الذي نصّ على أن لكل بلدية مثال (مخطط) تهيئة¹⁶⁰ و

لذلك فإن رئيس المجلس البلدي يعتمد حسب الحالة المثال التوجيهي للتهيئة أو مثال التهيئة المقرر للبلدية في حال وجوده وكذا الأمثلة التفصيلية وكذا الترتيب العامة للتعمير¹⁶¹ إلى جانب الترتيب البلدية الخاصة بكل بلدية في مجال العمران¹⁶² باعتبارها جميعا قرارات إدارية تنظيمية متدرجة كمرجعية في نطاق ممارسة مهام الضبط العمراني حين إصدار القرارات الإدارية الفردية في مجال العمران .

- في حين أن رئيس المجلس الجماعي الحضري في المغرب يعتمد المخططات العمرانية المتعددة في التشريع المغربي وهي المخطط التوجيهي للتهيئة ومخطط التهيئة أو مخطط التطبيق حسب الحالة في حال وجوده وفي الجماعات القروية يتم اعتماد مخطط التنمية، وكذلك أحكام الضوابط العامة للبناء وكذا أحكام ضوابط البناء الجماعية الخاصة بإقليم الجماعة المحلية والتي يختص رئيس المجلس الجماعي نفسه بإصدارها، كآليات مرجعية في نطاق الضبط الإداري العمراني حين إصدار القرارات الإدارية العمرانية الفردية لفائدة الملاك وذوي الحقوق في مجال أشغال العمران.¹⁶³

ثانيا- القرارات الإدارية الفردية العمرانية: باعتبار أن الضبط الإداري إجمالا، ومنه العمراني

يتميز بالإنفراد. فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمارسه من خلال إصدار القرارات الإدارية. سواء في الحالة العادية التي تتخذ فيها هذه القرارات صور الرخص و الشهادات العمرانية. أو قرارات إدارية بالهدم في حال الاستعجال، لمواجهة وضعية البناء التي تهدد حياة الأفراد.

- ذلك أن نشاط سلطة الضبط الإداري للسلطة المحلية، ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي

في مجال العمران يتجسد من خلال القرارات التي يتخذها هذا الأخير، تقييدا لحريات الأفراد المتعلقة

¹⁵⁹ - المادة 113 من القانون 10/11 وتقابلها المادة 90 من القانون 08/90 المعدل والمتمم (الملغى). وكذلك المادة 66 وما بعدها من

القانون 25/90 المعدل و المتمم. وأيضا المادة 10 وما بعدها من القانون 29/90. المعدل و المتمم.

¹⁶⁰ - الفصل 119 من 33 لسنة 1975. يتعلق بإصدار. القانون الأساسي للبلديات . .

¹⁶¹ - لئن كان في السابق الاختصاص المتعلق بتهيئة المدن معهود في التشريع التونسي في أغلبه لمصالح الدولة فإن تنفيذ السياسة العمران تقوم به الجماعات المحلية (البلديات) وهو ما جعل المشرع يجعل هذه الجماعات المحلية شريكا في عملية التهيئة العمرانية من خلال تدعيم اختصاصات رئيس البلدية في إعداد وثائق التخطيط العمراني. انظر مريم اللّجمي، مرجع سبق ذكره ص 4.

¹⁶² - الفصل 81 من القانون عدد 33 لسنة 1975، يتعلق بإصدار. القانون الأساسي للبلديات .

¹⁶³ - يقوم الضبط الإداري البلدي- في التشريع المغربي - بإدوار مهمة في حماية البيئة باعتبار ذلك أحد أهداف قانون التعمير. انظر في ذلك د. ابراهيم كومغار: حماية البيئة بآليات الشرطة الإدارية، المجلة المغربية للإدارة المحلية و التنمية عدد 86، ماي-يونيو 2009.

بحق الملكية من أجل تحقيق المصلحة العامة، المكلف بحمايتها طبقا للقوانين والتنظيمات السارية. وهي من قبيل القرارات الإدارية الفردية، باعتبارها تتعلق وتُخاطب فردا بذاته أو مجموعة أفراد بذواتهم، في صورة رخص وشهادات عمرانية، وتستنفذ محتواها بمجرد تنفيذها خلاف القرارات الإدارية التنظيمية.¹⁶⁴ و بذلك فالضبط الإداري الذي يمارسه رئيس المجلس الشعبي البلدي في دول المغرب، في مجال العمران هو ضبط إداري محلي خاص¹⁶⁵

-إن القرارات الإدارية الفردية العمرانية، تعتبر الوسيلة الأهم في منظومة الضبط الإداري العمراني، الذي يمارسه رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقا للصلاحيات الممنوحة له قانونا. ذلك أنها الأداة القانونية التي يجسّد من خلالها رئيس المجلس الشعبي البلدي أحكام المخططات العمرانية المقررة على إقليم البلدية وقواعد (تراتب) التعمير والبناء، ثم التقرير لاحقا الموافقة على ما يتطابق مع أحكام هذه المخططات والقواعد، ورفض ما يتعارض مع أحكامها.¹⁶⁶ توافقا مع الأهداف المنصوص عليها صراحة أو ضمنا في قوانين التعمير في دول المغرب .

-الفرع الثاني الوسائل البشرية- (الشرطة البلدية-القوة العمومية): نصّ قانون البلدية في

الجزائر، على استعانة رئيس المجلس الشعبي البلدي بالشرطة البلدية، وقوات الشرطة، والدرك الوطني، لتحقيق مجموعة من الأهداف، منها السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير.¹⁶⁷

-وفي التشريع التونسي الخاص بالبلدية، لم يرد ما يشير إلى استعانة رئيس البلدية بالقوة العمومية لفرض تنفيذ قراراته. وهو ما يشكل فراغا في هذا النص التشريعي، يمكن تداركه مستقبلا¹⁶⁸ إلا أن ذلك لا يمنع رئيس المجلس البلدي من الاستعانة بالقوة العمومية، بغرض تنفيذ قرار إداري كان قد أصدره وامتنع المخاطب به من تنفيذه، و ذلك طبقا للمبادئ العامة لتنفيذ القرارات الإدارية

¹⁶⁴-د. عمار عوابدي: نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع الجزائر2005. دط. ص91و107

¹⁶⁵-انظر في أنواع الضبط الإداري ووسائله: د. مليكة الصروح، القانون الإداري دراسة مقارنة ص446 وما بعدها.

¹⁶⁶-المادة 95 ف1 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية. وكذلك الفصل 76 وما بعده من القانون عدد 33 لسنة 1975 المتعلق بالقانون الأساسي

للبلديات وكذلك المادة 50 من قانون 78.00 المتعلق الميثاق الجماعي.

¹⁶⁷- المادة 95 ف2 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية.

¹⁶⁸-يعتبر مشروع مجلة الجماعات المحلية الوسيلة القانونية التي يمكن من خلالها إدراج هذه الأحكام..

- وفي حين أن التشريع المغربي، يجيز لرئيس المجلس الجماعي أن يطلب عند الاقتضاء من السلطة الإدارية المحلية المختصة العمل على استخدام القوة العمومية، طبقا للتشريع المعمول به قصد ضمان احترام قراراته¹⁶⁹

- إن تمكين رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري من الاستعانة بقوات الشرطة، أو الدرك الوطني، المختصة إقليميا عند الحاجة حسب ما يحدده التنظيم، وكذا الأمر بالنسبة لرئيس المجلس الجماعي الذي يستعين بالقوة العمومية لفرض احترام القرارات الصادرة عنه ومنها المتعلقة بمجال العمران بغرض إلزام الأفراد باحترام قواعد التعمير، تعتبر آلية فعالة للحد من المساس بقواعد التعمير. من طرف الأشخاص.

-المطلب الثالث: أحكام الضبط الإداري العمراني البلدي في الحالة العادية.

- الأصل في الملكية العقارية الخاصة هو حرية التصرف، إلا أن هذا المبدأ وكما سبق بيانه لا يسري على المطلق لأنه يؤدي إلى تعسف الفرد في ممارسة هذا الحق، وإلحاق الضرر بالآخرين¹⁷⁰ فكان تقييد حق الملكية بتراخيص التعمير، من أهم مظاهر تدخّل الدولة، و تقييدها للحقوق والحريات في هذا المجال¹⁷¹.

-والمشّرع في كل من الجزائر وتونس والمغرب، قد صرّح بإرادته في مواجهة المساس والإخلال بالمصلحة العامة في مجال العمران، من خلال التشريع والتنظيم، لذلك كانت قواعد التعمير ردعية. و منه فإن مهمة الإدارة المحلية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، هي تنفيذ إرادة المشّرع من خلال الوسائل، وامتيازات السلطة العامة المخوّلة لها قانونا. تحقيقا للتوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من

¹⁶⁹ - المادة 53 من القانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي.

¹⁷⁰ - د. عزري الزين: دور الجماعات المحلية في مجال التعمير. مجلة الاجتهاد القضائي. كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر عدد 6 سنة 2010 عدد خاص بأعمال الملتقى الدولي الخامس حول دور و مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية 4/3 ماي 2009. ص 30.

¹⁷¹ - إن منح التراخيص في مجال العمران هو تنفيذ للقوانين و التنظيمات المكلف بها رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب قانون البلدية. انظر: عمار بريق، المركز القانوني لرئيس المجلس الشعبي البلدي مذكرة ماجستير قانون عام فرع المؤسسات الإدارية و الدستورية. قسم العلوم القانونية و الإدارية المركز الجامعي العربي التبسي (الجزائر) 2006. ص 48 وما بعدها.

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

جهة، وبين المصلحة العامة العمرانية من جهة ثانية.¹⁷² حسب ما تقتضيه فلسفة الملكية الخاصة في ظل تشريعات دول المغرب الثلاث.

- إذ نص قانون البلدية في الجزائر على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بالسهر على حماية التراث التاريخي والثقافي والسهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث المعماري والسهر على احترام تعليمات نظافة المحيط و حماية البيئة¹⁷³ ويسلم رخص البناء والهدم والتجزئة¹⁷⁴ وكذلك في التشريع التونسي إذ يقوم رئيس المجلس البلدي تحت مراقبة الإدارة المركزية باتخاذ الترتيب البلدية المتضمنة التدابير اللازمة للمحافظة على الجمالية الحضرية بالشوارع والساحات والطرق والفضاءات العمومية والخاصة مع احترام الخصوصيات العمرانية والمعمارية والتاريخية والبيئية للمنطقة البلدية.¹⁷⁵ وفي التشريع المغربي يقوم رئيس المجلس الجماعي بالسهر على تطبيق القوانين والأنظمة المتعلقة بالتعمير وعلى احترام ضوابط تصاميم تهيئة التراب ووثائق التعمير¹⁷⁶

- بخلاف المشرعين الجزائري و المغربي اللذين نصّا، في قانون البلدية صراحة على تسليم رئيس المجلس الشعبي البلدي للرخص العمرانية المتعلقة بالبناء والهدم والتجزئة والمطابقة والتقسيم، على سبيل الإشارة دون الخوض في إجراءات هذه الرخص فإن التشريعين التونسي والمغربي لم يوردا ذلك في قانون البلدية بل اكتفيا بالنصّ العام على أن رئيس البلدية- رئيس المجلس الجماعي يسهر على احترام مقتضيات القوانين والتنظيمات ومنها المتعلقة بالتعمير¹⁷⁷. وهو ما يحسب للمشرع الجزائري الذي سعى إلى تضمين قانون البلدية كل ما هو من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي. باعتبار أنه القانون الأول مرجعياً في تحديد اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- إن قانون البلدية في الجزائر قبل سنة 1990 لم يتعرّض للضبط الإداري في مجال العمران، لكن لأهميته فقد نصّ عليه المشرع الجزائري في القانون 90/07 الملغى وأكدته في القانون 10/11، بالرغم من

¹⁷² - د. عزري الزين: دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مرجع سبق ذكره ص 33-

¹⁷³ -المادتان 88 و94 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية.

¹⁷⁴ -المادة 95 من القانون نفسه.

¹⁷⁵ -الفصل 81 من القانون 133 لسنة 1975 المتضمن القانون الأساسي للبلديات .

¹⁷⁶ -المادة 50 من القانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي.

¹⁷⁷ -أورد المشرعان التونسي والمغربي هذه الأحكام في القانون المتعلق بالتعمير المشار إليه في المبحث السابق.

أن المجالات التي يعدّها القانون للضبط الإداري، الذي يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي، ليست على سبيل الحصر، بل هو لفت للانتباه على سبيل المثال.¹⁷⁸

- والبلدية من خلال مجلسها بهيئته التنفيذية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي مطالبة بالقيام بأدوار محدّدة بدقّة في هذا المجال¹⁷⁹. إذ أنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المسيطر على أغلب الصّلاحيات التي نصّ عليها قانون البلدية، ذلك أنّ أغلبها باستثناء الأشغال والإنجازات، يتوقّف القيام بها على شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹⁸⁰

- إن التشريعين المقارنين التونسي والمغربي، وعلى غرار المشرّع الجزائري قد فصّلا اختصاص رئيس المجلس البلدي بإصدار الرّخص العمرانية على التوالي في مجلة التهيئة الترابية والتعمير، و قانون التعمير. و تجدر الإشارة إلى أنّ المشرّع التونسي يسعى إلى استدراك هذا النقص في قانون البلدية من خلال مشروع قانون الجماعات المحلية¹⁸¹ الذي يتضمّن هذه الاختصاصات كما هو الحال عليه في التشريع الجزائري..

- وإذا كان قانون البلدية في تشريعات دول المغرب الثلاث يلزم البلدية بحماية التراث العمراني، والمواقع الطبيعية، والآثار، وكل ماله صلة بالقيمة التاريخية أو الجمالية، وانتهاج أنماط سكنية متجانسة مع حماية الأراضي الفلاحية، والمساحات الخضراء من الرّحف العمراني.¹⁸² فإن هذه المهام تنتقل إلى شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره - في التشريعات الثلاث - السّلطة القائمة بالضبط

178 - د. احمد محبو : محاضرات في المؤسسات الإدارية مرجع سبق ذكره، ص. 407

179 - د. عزري الزين : دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مرجع سبق ذكره، ص. 33. وكذلك رمزي حوجو: رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، عدد 4 أبريل 2009 كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة. (الجزائر) ص 218.

180 - جلول شيتور: النظام القانوني للمجلس الشعبي البلدي. رسالة ماجستير، كلية الحقوق ابن عكنون جامعة الجزائر، 1997. ص. 58
- وكذلك د. مسعود شيهوب: اختصاصات الهيئات التنفيذية للجماعات المحلية، مجلة الفكر البرلماني، العدد 2 مارس 2003، مجلس الأمة الجزائر

ص 17

181 - إن مشروع قانون الجماعات المحلية (التونسي) قيد التحضير و الإثراء قد نصّ صراحة على هذا الاختصاص بالقول:
(يتخّص رئيس البلدية بإسناد التراخيص المتعلقة بالاستعمال العقاري و خاصة منها قرارات التقسيم و رخص البناء و الهدم وفقا للإجراءات المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل.

- يتولى رئيس البلدية إسناد رخص البناء والتقسيم بناء على رأي لجنة التقسيمات ورخص البناء، وطبقا للأمثلة العمرانية المصادق عليها (...)
الفصل 246 من مشروع مجلّة الجماعات المحلية، وزارة الشؤون المحلية والبيئة، ماي، 2017 الجمهورية التونسية .

182 - المادتان 110-116 من القانون 10/11. انظر د. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سبق ذكره، ص 297

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

الإداري على مستوى إقليم البلدية، ممثلاً للدولة التي تتدخل من خلاله لتقييد حرية الفرد في ملكيته حفاظاً على المواقع الطبيعية والتراث التاريخي والثقافي،¹⁸³ بهدف الموازنة بين حرية الفرد و المصلحة العامة، وهي الآلية التي تسمح لرئيس المجلس بمراقبة احترام الأحكام السابقة. كما أن النصوص القانونية المختلفة والمتعلقة بالمجالات الواجب المحافظة عليها، إنما تخاطب السلطات الإدارية ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي، بمناسبة إصداره الرخص والشهادات العمرانية.

- لذلك فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب قانون البلدية في الجزائر، يعتبر سلطة ضبط في مجال العمران. إذ أنه يمارس رقابة قبلية على أشغال التعمير، وذلك من خلال منح الرخص و الشهادات في مجال العمران،¹⁸⁴ ومنها رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو رخصة الهدم، حسب الشروط والطرق المحددة في التشريع والتنظيم.¹⁸⁵ في حين أن القانون الأساسي للبلديات في تونس، قد نصّ على وجوب قيام البلدية ممثلة في رئيس مجلسها بالمحافظة على إطار عيش سليم وهو البعد المستحدث في هذا النص القانوني¹⁸⁶ والذي يتماشى وأحكام مجلة التهيئة والتعمير في التشريع التونسي في حين نص قانون الميثاق الجماعي على أن رئيس المجلس يمارس اختصاصات الشرطة الإدارية من خلال تدابير شرطة فردية منها الإذن¹⁸⁷ وهو ما يعبر عنه في مجال قانون التعمير بالتراخيص العمرانية.

- ولقد شكّل الظهير المتعلق بالميثاق الجماعي في المغرب قفزة نوعية في اتجاه اللامركزية الإدارية من خلال منحه الجماعات المحلية الحضرية والقروية ممثلة برؤساء مجالسها اختصاصات مهمة ومنها المتعلقة بمجال العمران بما يسمح من تحقيق التنمية المحلية¹⁸⁸

- إن شرطة التعمير التي يتوفر عليها رئيس المجلس الجماعي في المغرب تسمح له بمراقبة تطبيق التوجيهات الواردة في المخططات العمرانية و مدى الالتزام بتنفيذ قوانين التعمير وأنظمة البناء ومدى احترام شروط النظافة و المحافظة على البيئة و كذا توافر التجزئات العقارية على المرافق الحيوية كالماء

¹⁸³ -المادة 50 ف 5 من القانون القانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي.

¹⁸⁴ - انظر في ذلك عزري الزين: دور الجماعات المحلية في مجال التعمير. مرجع سبق ذكره ، ص30.

¹⁸⁵ -المادة 95 ف1 من القانون 10/11، وكذا المادة 50 من القانون 78.00.

¹⁸⁶ -رشيدة الزريبي: اختصاص البلدية في مادة التهيئة العمرانية، مرجع سبق ذكره ص68-69.

¹⁸⁷ المادة 50 ف 1 من القانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي.

¹⁸⁸ -أحمد مالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، مرجع سبق ذكره ص 89

ومجاري الصرف الصحي والكهرباء والمساحات الخضراء وكذلك يمكنه التحكم في النمو السليم للنسيج العمراني داخل المدينة أو القرية و منع قيام البناءات العشوائية الضارة بسلامة البيئة المحلية¹⁸⁹

-وتعتبر القرارات الإدارية الفردية التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران صورا للضبط الإداري الخاص، ذلك أنها تنصبّ على مجال محدد هو المجال العمراني.¹⁹⁰ وهي تهدف إلى التحقق من احترام تخصيصات الأراضي، وقواعد استعمالها، والسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للقوانين والتنظيمات المعمول بها،¹⁹¹ وذلك باتخاذ كل قرار يتعلّق بالمسائل التي يخضعها القانون لمراقبته بمقتضى النصوص القانونية، سواء التشريعية أو التنظيمية التي تؤطر هذه الوظيفة بصورة دقيقة.¹⁹² وبذلك تكون سلطته على الغالب مقيدة في اتخاذ هذا النوع من القرارات الإدارية.

-وعلاقة رئيس المجلس الشعبي البلدي بالوالي في تشريعات دول المغرب ذات طابع خاص، إذ عندما يمارس مهام الضبط بصفته ممثلا للدولة فهو يشترك في هذه الصفة مع الوالي، ويكون في هذه الحالة تحت سلطته و ملتزما بتوجيهاته، ممّا يسمح للوالي من بسط رقابته على القرارات التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي- في التشريعين الجزائري والتونسي وكذلك الأمر بالنسبة لرئيس المجلس الجماعي في المغرب في هذا الشأن بالنسبة للمجالس الجماعية القروية في حين أن الوصاية على قرارات رئيس المجلس الجماعي الحضري تخضع لوزير الداخلية أو من يفوضه¹⁹³، باعتباره سلطة رئاسية إدارية في الجانب المتعلق بتمثيل الدولة.¹⁹⁴ وعلى أساس هذه العلاقة فإن التشريع الجزائري

¹⁸⁹ -د. ابراهيم كومغار، تدخلات الجماعات المحلية في ميدان البيئة، المجلد المغربي للإدارة المحلية والتنمية، عدد 53 نوفمبر/ديسمبر 2003 ص 37

¹⁹⁰ -ناصر لباد: مرجع سبق ذكره ص 172. وكذلك فوزي فتات-الشيخ بوسماحة: حدود سلطة الضبط الإداري وحماية البيئة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة (الجزائر) عدد 1، 2008، ص 19.

¹⁹¹ - المادة 115 ف1 و2 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية..

¹⁹² - ناصر لباد: القانون الإداري مرجع سبق ذكره، ص 170.

¹⁹³ -المادة 176 من القانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي.

¹⁹⁴ -علاء الدين عشي: والي الولاية في التنظيم الإداري الجزائري دراسة وصفية تحليلية دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة (الجزائر) 2006. د. ط ص 78.

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال القرارات التي يصدرها إلى الوالي لأجل مراقبتها.¹⁹⁵ والأمر نفسه في التشريع التونسي وكذلك في التشريع المغربي بالنسبة لقرارات رئيس المجلس الجماعي القروي

-وقد تتطور هذه الرقابة على قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صورة الحلول، التي تعتبر من أشد صور الرقابة الإدارية بحيث يحلّ الوالي في التشريع الجزائري محلّ رئيس المجلس الشعبي البلدي في اتخاذ القرارات الإدارية، في حال تقاعس هذا الأخير عن أداء المهام المنوطة به و منها ما يتعلق بمجال العمران¹⁹⁶ وكذلك الحال في التشريع التونسي اذا امتنع رئيس البلدية أو أهمل القيام بما تفرضه عليه القوانين و الترتيب -ومنها المتعلقة بمجال العمران- فللوالي بعد انقضاء الأجل المحدد كتابة لرئيس البلدية، المبادرة بمباشرة هذا العمل بنفسه أو بواسطة من ينوبه خصيصا لذلك¹⁹⁷ و الأمر نفسه في التشريع المغربي فإذا رفض أو امتنع رئيس المجلس الجماعي عن القيام بما يفرضه عليه القانون- ومنه ما يتعلق بمجال العمران- و كان هذا الرفض أو الامتناع يرتب تملصا من مقتضى تشريعي أو تنظيمي أو المسّ بالمصلحة العامة أو الإضرار بحقوق الأفراد جاز للسلطة المحلية المختصة بعد التماس الوفاء من رئيس المجلس الجماعي بواجبه، أن تقوم بهذا العمل بتلقائية بقرار معلل يحدّد بدقة موضوع الحلول¹⁹⁸

-المطلب الرابع: أحكام الضبط الإداري العمراني البلدي الاستعجالي: إن وظيفة الضبط

الإداري في مجال العمران المقررة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، تقتضي من هذا الأخير إصدار قرارات إدارية استعجالية متى استلزم الأمر ذلك وفقا لأحكام القانون ثم السعي إلى تنفيذ هذه القرارات الإدارية باستعمال الوسائل المادية والبشرية المنوه عليها أعلاه

¹⁹⁵-المادة 98 ف 2 من القانون 10/11- وكذلك الفصل 89 من القانون 33 لسنة 1975 و كذلك المادة 72 من القانون 78.00 في الرقابة الإدارية. انظر عتيقة بلحبل: فعالية الرقابة الإدارية على أعمال الإدارة المحلية، ص 197. وكذلك د. حسين فريحة: نظام الرقابة الإدارية على الجماعات المحلية في الجزائر، ص 113. مجلة الاجتهاد القضائي كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة عدد 6 سنة 2010

¹⁹⁶-المادتان 100-101 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية.

¹⁹⁷-الفصل 79 من القانون 33 لسنة 1975. يتعلق بإصدار. القانون الأساسي للبلديات .

¹⁹⁸-المادة 77 من القانون 8.00 المتعلق بالميثاق الجماعي.

-وقد نصت المادة 143 من قانون الميثاق الجماعي على (إن السلطات المخولة بنص قانون الميثاق الجماعي للسلطة الإدارية المحلية يمارسها: -الوالي/عامل العمالة أو الإقليم في الجماعة الحضرية مقر العمالة أو الإقليم - الباشا: في الجماعات الحضرية غير المشار إليها أعلاه-القائد: في الجماعات القروية).

الفرع الأول-إصدار القرارات الإدارية المستعجلة في مجال العمران: نصّ قانون البلدية في التشريع الجزائري¹⁹⁹، على أنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي إطار ضمان سلامة وحماية الأشخاص والممتلكات، يتخذ كل الاحتياطات الضرورية وكل التدابير. كما نصّ القانون نفسه على (... كما يأمر ضمن نفس الأشكال بهدم الجدران و العمارات و البنايات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع والتنظيم المعمول بها لا سيما المتعلق بحماية التراث الثقافي)²⁰⁰ أي اتخاذ قرارات إدارية بالهدم لما تشكّله هذه البنايات والجدران من خطر على حياة الأفراد وسلامة المارة. وعند الاقتضاء يأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف. ولقد سعى المشرع الجزائري إلى تأكيد ذلك في نصّ تنظيمي لاحق بالقول (...يوصي بهدم الجدران أو المباني أو البنايات الآيلة للسقوط ..)²⁰¹ وبذلك نجد أن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق البنايات الآيلة للسقوط قد ورد في نصين مختلفين الأول تشريعي والثاني تنظيمي تعزيرا لمهمة هذا الأخير في مجال الضبط الإداري العمراني.

-وكذلك المشرع التونسي نصّ في قانون البلدية على تكليف رئيس المجلس البلدي بـ(..هدم أو اصلاح البنايات المتداعية الى السقوط على نفقة مالكيها...)²⁰² وذلك حماية للأرواح والممتلكات في إطار أحكام الضبط الإداري العمراني.

-والمضمون نفسه الوارد في القانونين الجزائري والتونسي، ورد في التشريع المغربي من خلال الميثاق الجماعي الذي نصّ على اختصاص رئيس المجلس الجماعي في هذا النطاق بالقول: (... ويراقب البنايات الآيلة للسقوط، ويتخذ التدابير اللازمة لترميمها أو هدمها طبقا للقوانين الجاري بها العمل، ويتخذ التدابير للمحافظة على المواقع الطبيعية والتراث التاريخي والثقافي وحمايته)²⁰³

¹⁹⁹ - المادة 89 ف 1 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية.

²⁰⁰ -المادة 89 ف 3 من القانون نفسه.

²⁰¹ - المادة 86 من المرسوم التنفيذي 19/15 في 2015/01/25 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج.ر.ج.ج.07 لسنة 2015. إن هذا النص التنظيمي قد منح رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات أوسع من نص المادة التشريعية المرجعية له ذلك أنه نصّ على الهدم والترميم في حين أن قانون البلدية نصّ على الهدم فقط.

²⁰² الفصل 81 ف 1 من القانون 33 لسنة 1975. يتعلق بإصدار. القانون الأساسي للبلديات.

- ونلاحظ هنا أن النصوص الثلاثة قد جاءت متقاربة إلى حد كبير في اللفظ بما يؤكد وجود

حالات تشابه في المجال التشريعي يمكن أن تشكل أرضية لتنسيق واعد في نطاق اختصاصات رئيس

المجلس البلدي في مجال أشغال العمران.

- في ظلّ قانون البلدية أصبح الضبط الإداري نشاطا قوميا، يمارسه على مستوى البلدية رئيس

المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية. حيث أنه في مجال العمران يتخذ تحت سلطة الوالي قرارات

تتعلق بهدم الجدران والمباني المتداعية²⁰⁴ وبذلك يمارس سلطته التقديرية في اتخاذ هذا النوع من

القرارات الإدارية، بسبب ما يتطلبه هذا النوع من الأوضاع من تقدير، واتخاذ قرارات إدارية

مستعجلة.²⁰⁵

- وتأكيدا لذلك فإن في المشرع الجزائري أقر نصا تنظيميا لاحقا.²⁰⁶ تضمن أنه طبقا لأحكام

قانون البلدية فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يوصي بهدم الجدران أو المباني والبنيات الآيلة للانهيار

أو يأمر بترميمها باستثناء المباني الخاضعة للتشريع المتعلق بالآثار والأماكن التاريخية، فإن الهدم والتّرميم

لا يتّمان إلا في حدود التشريع الذي يحكم هذه الأصناف من البنيات²⁰⁷ وكذلك الحال في التشريع

المغربي الذي نص صراحة على أن رئيس المجلس الجماعي يراقب البنيات المهملة أو المهجورة أو الآيلة

للسقوط ويتخذ التدابير اللازمة لترميمها أو هدمها طبقا للقوانين والأنظمة الجاري العمل بها.²⁰⁸

²⁰³-المادة 50 من قانون الميثاق الجماعي. يؤطر المشرع المغربي البنيات الآيلة إلى السقوط بموجب الظهير الشريف 1.16.48 في 2016/04/27 الصادر بتنفيذ القانون 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط و التجديد الحضري ج.ر.م.م عدد 6465 لسنة 2016. وكذا مرسومه التطبيقي 2.17.586 في 2017/10/10 ج.ر.م.م عدد 6618 لسنة 2017.

²⁰⁴-و يفترض أن تنقيد القرارات التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران كغيره من المجالات بمبدأ المشروعية أي بحكمها القانون حسب تدرجه وكل قرار خلاف ذلك يكون محلا للطعن القضائي. انظر: د. مسعود شيهوب: اختصاصات الهيئات التنفيذية للجماعات المحلية مرجع سبق ذكره ص18-19. -وقد أكد القانون 10/11 هذا المبدأ

²⁰⁵-يمكن ملاحظة أن كل المراسيم التنفيذية التي كانت سارية في التشريع الجزائري والمتعلقة بالشرطة البلدية، قد نصّت على أن أعوان الشرطة البلدية يقومون بهدم البنيات المتداعية أو ترميمها حسب الحالة. بخلاف قانون البلدية سواء الملغى (07/90) الذي نصّ على الهدم فقط. أو كذلك قانون البلدية الساري حاليا 10/11.

²⁰⁶ - المرسوم التنفيذي 19/15

²⁰⁷ - المادة 86 ف4 من المرسوم التنفيذي 19/15.

²⁰⁸- ف4 من المادة 50 من القانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي.

- وحفاظا على الأمن العام في حالات الاستعجال. ومنها المرتبطة بمجال العمران فإن الوالي في التشريع الجزائري يمارس سلطة الحلول بعد توجيه الإنذار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وانتظار انتهاء اجله دون قيام هذا الأخير بالمهام المنوطة به قانونا²⁰⁹ وكذلك الأمر في التشريع التونسي و المغربي.²¹⁰ إذ يمارس الوالي سلطة الحلول في مواجهة رئيس المجلس البلدي-الجماعي

- الفرع الثاني: تنفيذ القرارات الإدارية المستعجلة في مجال العمران: طبقا للقاعدة العامة في

سريان القرار الإداري، وهي النشر بالنسبة للقرار التنظيمي، والتبليغ الشخصي بالنسبة للقرار الفردي.²¹¹ فإن المشرع الجزائري وفي حالات الاستعجال ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار الإداري المتعلق بالهدم أو الترميم إلى المالك للعقار محل القرار متضمنا تحديد أجل للقيام بالأشغال.²¹²

- وفي حالة منازعة المالك في درجة خطورة المبنى، يتم تعيين خبير لمعاينة الأماكن في تاريخ محدد وإعداد تقرير بذلك على نفقة مالك البناية، وفي حال امتناع المالك عن وضع حد للخطر في الآجال المحددة لذلك (الترميم) ولم يتم بتعيين خبير تقوم مصالح التعمير التابعة للبلدية بمعاينة الأماكن وتحرر تقريرا بذلك. ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال القرار وتقرير الخبير إلى الجهة القضائية المختصة، لاتخاذ قرار خلال ثمانية أيام من الإيداع بكتابة ضبطها.²¹³

²⁰⁹ -المادة 101 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية. - تنصب سلطة حلول الوالي محل رئيس المجلس الشعبي البلدي على مجالات عدة منها الضبط الإداري. انظر: عمار بريق، المركز القانوني لرئيس المجلس الشعبي البلدي مرجع سبق ذكره ص 70. وكذلك عتيقة بلحك: فعالية الرقابة الإدارية عن أعمال الإدارة المحلية، ص 197. مجلة الاجتهاد القضائي كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة عدد 6 سنة 2010 مرجع سبق ذكره. ص 196. وكذلك د. حسين فريجة، نظام الرقابة الإدارية على الجماعات المحلية في الجزائر مرجع سبق ذكره ص 115.
²¹⁰ - ضبط قانون البلدية في التشريع المقارنين سلطة الحلول في الحالة العادية فقط وذلك بموجب الفصل 79 من القانون عدد 33 لسنة 1975. (تونس.) وكذلك المادة 7 من القانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي. (المغرب). و يضبط سلطة الحلول في المغرب المرسوم 2.04.161 في 2004/07/02 ج.ر.م.م. عدد. 5230 لسنة 2004

²¹¹ - لتفصيل موضوع سريان القرار الإداري الفردي نظر: د. محمد الدكتور سليمان محمد الطماوي: النظرية العامة للقرارات الإدارية مرجع سبق ذكره. ص 622 وما بعدها.

²¹² - المادة 87 من المرسوم التنفيذي 19/15.

²¹³ - المادة 87 ف 3 من المرسوم التنفيذي نفسه.

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

-ويقوم خلال ذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار أحكام الضبط الإداري العمراني، وفي حال لاحظت الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، باتخاذ حسب الحالة قرارا بإخلاء المبنى الآيل للسقوط، أو قرارا بمنع الإقامة فيه بعد الحصول على موافقة الوالي.²¹⁴

-و تجدر الإشارة إلى أن القانون الأساسي للبلديات في التشريع التونسي و كذا الميثاق الجماعي في التشريع المغربي لم يوردا أحكاما تتعلق بإجراءات خاصة لإصدار و تنفيذ القرارات الاستعجالية في مجال العمران مما يفتح المجال لرئيس البلدية-رئيس المجلس الجماعي لإعمال سلطته التقديرية بعد استئذان سلطة الوصاية حسب الحالة، بغية إصدار و تنفيذ هذه القرارات

-إن تمكين المشرع في دول المغرب رئيس المجلس الشعبي البلدي من اتخاذ قرارات إدارية فردية مستعجلة في مجال العمران وتنفيذها، بعد الحصول على الإذن من الوالي أو السلطة الإدارية المختصة حسب الحالة، هو ضمان لتحقيق أحد أهداف الضبط الإداري المكلف به قانونا، مجسدا في ضمان الأمن العام. والذي يكون مستهدفا في حالة الجدران والبنائات المتداعية، نظرا لخطورتها على سلامة الأفراد .

²¹⁴- المادة 88 ف2-3. وقد أكد مجلس الدولة الجزائري ذلك إذ قضى (.. يتضح للفرقة بأنه تمت معاينة ميدانية قامت بها لجنة متكونة من ممثلين عن الدائرة و الحماية المدنية و نظارة الشؤون الدينية و قسمة البناء و التعمير للدائرة و البلدية و تبين أن سكن المستأنف ضمن السكنات الخمس الآيلة للاختيار و قد أعذرهم البلدية بإخلائه لما يشكله من خطر على حياتهم و ذلك ضمن صلاحياتها بموجب القانون 08/90 و المواد 75 و77 من المرسوم التنفيذي 176/91. وعليه لا توجد حالة تعدد خاصة وان المستأنفون خرجوا طواعية واستفادوا من سكن آخر. قضاة المجلس أصابوا لما رفضوا دعوى التعويض مما يتعين تأكيد قضائهم.) موسوعة الاجتهاد القضائي (قرص مضغوط) قرارات الغرف بالمحكمة العليا و مجلس الدولة كليك لخدمات الحاسوب الجزائر الإصدار الرابع 2007 ممرجع الموسوعة: النشرة الداخلية لوزارة العدل 2003.. قرار رقم 7326. في 2003/02/04. غير منشور

المبحث الرابع: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران من خلال النصوص القانونية الأخرى.

-إذا كان قانون البلدية وقانون التعمير في كل من دول المغرب الثلاث، قد حدّدا الإطار العام لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير بالنسبة للقانون الأول، وكذا تفاصيل هذه الاختصاصات بالنسبة للقانون الثاني، فإن النصوص التشريعية الأخرى لا تخلو من تكليف رئيس المجلس بمهام شارحة أو مكّملة لما ورد في النصين التشريعيين السابقين، بما يسمح له بأداء مهمته في إطار تحقيق أهداف التعمير المنصوص عليها قانونا. وهو ما أسعى لتبينه من خلال المطالب الأربعة التالية، المطالب الأول يخصّ القوانين المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية وحماية الغابات، والثاني يخصّ القوانين المتعلقة بحماية التراث الثقافي، والثالث للقوانين المتعلقة بحماية البيئة، في حين يتعلّق المطالب الرابع بالقوانين الخاصة بالتنمية المستدامة.

-المطلب الأول: القوانين المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية وحماية الغابات.

-لقد أحاط المشرّع الجزائري الأراضي الفلاحية، وكذا الغابات بحماية، ذات علاقة باختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران خاصّة، إذ أورد في نصّ تشريعي (يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية)²¹⁵. كما تضمّن قانون النّظام العام للغابات الذي نصّ، في إطار حماية الغابات و الأراضي ذات الطابع الغابي والتكوينات الغابية الأخرى، وتأمينها وتوسيعها وتسييرها واستغلالها، أحكاما تمنع المساس بالثروة الغابية، وتجعل البناء والأشغال المرخّص بهما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، في الأملاك الغابية الوطنية مشروط بالموافقة من مصالح الوزارة المكلفة بالغابات، وحسب التنظيم المعمول به.²¹⁶

-وكذلك الحال بالنسبة للتشريع التّونسي، فالمساحات القصوى للأراضي المخصّصة لإقامة البناءات الصالحة للسكنى بالمستغلات الفلاحية، تخضع لقرار مشترك من وزير الفلاحة

²¹⁵ - المادة 14 من القانون 16/08 في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي ج.ر.ج.ج. 46 لسنة 2008.

²¹⁶ - المواد 1-27-28-29-30-31 من القانون 12/84 في 1984/06/23 يتضمن النظام العام للغابات ج.ر.ج.ج. 26 لسنة

1984. المعدل والمتمم .

والإسكان²¹⁷. وتخضع كل إقامة منشأة صناعية بمستغلة فلاحية إلى ترخيص مسبق من وزير الفلاحة.²¹⁸ ولهذا الغرض يؤخذ رأي وزير الفلاحة المسبق (حين طرح طلبات الرخص أمام السلطات الإدارية ومنها رئيس المجلس البلدي) عند كل عملية من العمليات المنصوص عليها بهذا الفصل²¹⁹

- كما يخضع بناء المساكن الشخصية والعائلية أو مساكن العملة في المستغلات الفلاحية - رغم كونها بعيدة عن التجمعات الحضرية - إلى ترخيص من رئيس البلدية، بالنسبة للمستغلات الواقعة داخل المناطق التي ترجع له بالنظر، ولترخيص من الوالي بالنسبة للمستغلات الواقعة خارج المناطق المذكورة، وتمنح هذه الرخص بعد أخذ رأي المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية المعني بالأمر.²²⁰

- فإذا كان تقييد حق البناء، المرخص به من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، في النص التشريعي الجزائري جاء عامًا، فإن هذا التقييد في النص التشريعي التونسي كان مفصلاً وواضحاً في التذكير بحق الملكية الذي يحميه القانون، لكن وفي إطار الوظيفة الاجتماعية لهذا الحق فهو مقيد بأحكام التشريع التي تضبط الحقوق المتفرعة عنه، ومنها حق الاستغلال وحق الانتفاع.

- أما مجلة الغابات في تونس، فقد تضمنت أن التراث الغابي يمثل ثروة قومية وتعتبر حمايته وتنميته واجباً أساسياً للسياسة القومية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية من واجب كل مواطن المساهمة في توسيعه والحفاظة عليه، كما تضمنت هذه المجلة عدة أحكام تهدف إلى حماية الثروة الغابية وتنميتها وذلك بالتنصيص على قواعد وضوابط التعامل مع هذا الفضاء²²¹ كما نصت على أن الإخضاع لنظام الغابات لا ينال من حق الملكية غير أن ممارسة حقوق الانتفاع والاستغلال من طرف المالكين تكون طبقاً لأحكام هذه المجلة²²²

- وفي التشريع المغربي، تضبط مسألة حماية الأراضي الفلاحية من الزحف العمراني، نصوص عديدة منها ميثاق الاستثمارات الفلاحية²²³ الذي يعتبر أن استثمار الأراضي الفلاحية أو القابلة

²¹⁷- الفصل 10 ف2 من القانون عدد 87 لسنة 1983 يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية. ر.ر.ج.ت عدد 74 لسنة 1983.

²¹⁸- الفصل 10 ف3 من القانون السابق.

²¹⁹- الفصل 9 ف3 من القانون نفسه.

²²⁰- الفصل 10 ف1 من القانون نفسه.

²²¹- الهادي بن معتوق، النظام القانوني لحماية المحيط و التوازن البيئي، التقرير التمهيدي للملتقى الجهوي: التوازن البيئي بين الحماية القانونية و التصور العلمي المعهد الأعلى للقضاء (بالتعاون مع محكمة الاستئناف بمدنين)، تونس 2003 ص 27 و ما بعدها.

²²²- الفصل 5 من مجلة الغابات. الصادرة بالقانون عدد 60 لسنة 1966 في 04/07/1966 ر.ر.ج.ت عدد 29 لسنة 1966 .

²²³- ظهير شريف رقم 1.69.25 في 25/07/1969 بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية ج.ر.م.م عدد 2960 مكرر لسنة 1.969.

للفلاحة الواقعة داخل دوائر الري، يعتبر إجباريا طبق الشروط المنصوص عليها في القانون نفسه²²⁴ في حين أن القانون المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية²²⁵ يمنع أي استعمال غير فلاحى لهذه الأراضي²²⁶ كما أن المرسوم المتعلق بتشجيع الاستثمارات يحث على الحفاظ على الأراضي الفلاحية، رغم تطبيقه لمبدأ رفع الصبغة الفلاحية عن الأراضي.

- وكذلك في قطاع الغابات، إذ ينظم تدبير الملك الغابوي في المغرب أساسا ظهير الغابات لسنة 1917 المعدل والمتمم، بالإضافة إلى تشريعات أخرى. ويتميز الملك الغابوي بكونه غير قابل للتصرف، غير أنه يمكن أن يكون محل مبادلة مع الخواص، كما يمكن أن يكون موضوع اقتطاع وضم للملك الخاص للدولة حتى يتسنى التصرف فيه لأجل المنفعة العامة، في نطاق ضيق حماية له. ورغم الوعي بأهمية تحديد وتأمين الملك الغابوي، والمجهودات المبذولة بهذا الخصوص من طرف الإدارة المشرفة عليه، فإن بلوغ هذا الهدف يعرف تأخرا كبيرا لعدة أسباب، أهمها التداخل بين الملك الغابوي وأملاك الخواص، وتعدد المنازعات بهذا الشأن والتوسع العمراني للتجمعات السكنية، والمراكز الحضرية والقروية المجاورة للغابات على حساب هذه الأخيرة، وتزايد الطلب على تعبئة العقارات لمواكبة ديناميكية التنمية وارتفاع المضاربات العقارية.²²⁷

- فرغم أهميتها، فإن الغابات تعرف في المغرب تدهورا كبيرا وسريعا ومكثفا وذلك بسبب الإنسان الذي يتحمل مسؤولية هذا التدهور وقد تجاوزت حالات التدهور في بعض المناطق الحد المسموح به إذ أصبح الاستغلال العشوائي للغابات يفوق ثلاث مرات الإمكانيات المتاحة للغابة²²⁸ وهو ما يجعل رئيس المجلس الجماعي ملزما حين تحقيقه في طلبات أشغال العمران بمراعاة الأحكام التي تحمي هذه الغابات.

²²⁴ - الفصل من الظهير الشريف بمثابة ميثاق الاستثمارات الفلاحية.

²²⁵ -.. الظهير الشريف. 1.95.10. في 1995/02/22 بتنفيذ القانون 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية

ج.ر.م.م عدد 4312 لسنة 1995

²²⁶ المادتان 1 و من الظهير الشريف نفسه.

²²⁷ - التقرير التركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب، أهم عناصر التشخيص، المناظرة الوطنية في موضوع: السياسة العقارية في الدولة ودورها في التنمية

الاقتصادية والاجتماعية، مرجع سبق ذكره.

²²⁸ - د. محمد بن أحمد بونبات: الحقوق على العقارات دراسة شاملة لواقع العقار وللحقوق العينية على ضوء التشريع المغربي، مرجع سبق ذكره ص 50 و

مابعداها

-المطلب الثاني:القوانين المتعلقة بحماية التراث الثقافي تبعا لما حدّده قانون التهيئة و

التعمير، جاء القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي في الجزائر لينص على أنه يهدف إلى التعريف بالتراث الثقافي للأمة، وسنّ القواعد العامة لحمايته والمحافظة عليه وتثمينه، و يضبط شروط تطبيق ذلك.²²⁹ وذلك من خلال الموافقة المسبقة مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة على تسليم رئيس المجلس الشعبي البلدي لرخص البناء.ولو كان ذلك في الملكية العقارية الخاصة باعتبار الارتفاق الذي ينشأ على هذه الملكية لفائدة عناصر هذا التراث الثقافي

-أما التشريع التونسي، فقد نصّ على أنه تخضع مشاريع التجزئة والتقسيم داخل المواقع الثقافية على ترخيص الوزير المكلف بالتراث.

- كما تخضع إلى نفس الترخيص كل عمليّ مقاسمة على معنى الفصل 56 وما بعده من

مجلة الحقوق العينية لعقارات مبنية أوغير مبنية²³⁰ داخل المواقع الثقافية وكذلك مشاريع البناء والترميم داخل المواقع الثقافية²³¹ فإنها تخضع إلى الترتيب الجاري بها العمل وذلك بعد اخذ الرأي المطابق للوزير المكلف بالتراث²³².وتخضع كل الأشغال المذكورة ضمن هذا الباب للمراقبة العلميّة والفنيّة للمصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالتراث²³³.

-وكذلك عدم تغيير بناء قائم داخل مناطق الصيانة، التي تتضمّن موقعا عمرانيا له أهمية تاريخية،

أو إقامة بنايات جديدة داخلها أو قربها ما لم تكن متلائمة من حيث شكلها أو مظهرها مع مميزات تلك المنطقة وطابعها المعماري. كما تخضع الأشغال المتعلّقة بالتهديم الكلي أو الجزئي لأي مبنى

²²⁹ - المادة 01 من القانون 04/98 في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي.ج.ر.ج.ج. 44 لسنة1998.

²³⁰ -ينص الفصل 56 من مجلة الحقوق العينية التونسية على (.الشيوع هو اشتراك شخصين فأكثر في ملكية عين أو حق عيني غير مفرزة حصّة كل منهم) -و بذلك فإن عملية المقاسمة الواردة في مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي و الفنون التقليدية.تتعلق بالملكية المشاعة حسب أحكام مجلة الحقوق العينية.

²³¹ -لمراجعة مفهوم التراث الأثري المواقع الثقافية و المجموعات التاريخية و التقليدية و المعالم التاريخية في التشريع التونسي انظر الفصول 1-2-3-4 من مجلة حماية التراث الأثري و التاريخي و الفنون التقليدية..

²³² -الفصل 11 من مجلة حماية التراث الأثري و التاريخي و الفنون التقليدية.

²³³ -الفصل 12 من المجلة نفسها.

-) تنجر عن عملية التسجيل والترتيب حقوق الارتفاق الخاصة بعدم المساس بمظهر ومنظر تلك المنطقة حسبما يبدو من زاوية أو من عدة زوايا.و كذا عدم إقامة بنايات داخل مناطق الصيانة التي يوجد بها موقع طبيعي أو إقامة بنايات علوية قريبا.)الفصل 26 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

موجود داخل حدود الموقع الثقافي²³⁴ إلى الترخيص المسبق من طرف الوزير أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء للعقارات في المناطق المحمية.

- كما تخضع الأشغال التهديم الكلي أو الجزئي لأي مبنى، موجود داخل حدود المنطقة المصانة²³⁵ لترخيص مسبق من طرف الوزير المكلف بالتراث، ويمنع تقسيم المعالم المحمية أو تجزئتها بدون الحصول على ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالتراث²³⁶. وكل عمل من هذا القبيل داخل منطقة الصيانة يخضع لترخيص خاص من السلطات الآثارية، يأخذ من التهيئة العمرانية بعين الاعتبار، أمر الترتيب السابق له والخاص بالموقع الطبيعي أو العمراني المعني بأمر التهيئة العمرانية المذكورة أعلاه - ويقع تغيير أمر التهيئة العمرانية السابق لأمر الترتيب إن دعت الحاجة إلى حماية موقع طبيعي أو عمراني داخل منطقة الصيانة الخاضعة له.²³⁷

- في حين أن التشريع المغربي، قد نصّ على أن المواقع الطبيعية، أو المناظر الطبيعية أو الحضرية التي لها طابع فني، أو تاريخي، أو اسطوري، أو تهمّ العلوم التي تعنى بالماضي والعلوم الإنسانية بوجه عام، وكذا المناطق المحيطة بالمباني التاريخية ينتج عن الحاجة عن ترتيبها فرض ارتفاعات تحدّد في المقرر الإداري الصادر بالترتيب، وعند الاقتضاء يمنع إقامة المنشآت المشار إليها في المقطع الأخير من الفصل 23 من القانون 22.80.²³⁸

- كما نصّ المشرع نفسه، على أنه لا يمكن إدخال أي تغيير مهما كان، سيّما عن طريق التجزئة أو التقسيم على مظهر الأماكن الواقعة داخل دائرة العقارات المرتبة (المصنفة)، إلا بعد الحصول على رخصة إدارية، ويتوقف تسليم رخصة البناء أو لتجزئة أو التقسيم من لدن السلطة الجماعية المختصة ممثلة برئيس المجلس الجماعي على الرخصة المشار إليها في المقطع السابق. وفيما يخصّ المناظر والمناطق المفروضة عليها ارتفاعات منع البناء، فإن البناءات الموجودة بها قبل صدور

²³⁴-الفصل 9 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

²³⁵-الفصل 18 من المجلة السابقة.

²³⁶-الفصل 31 من المجلة نفسها

²³⁷-الفصل 27 من المجلة نفسها.

²³⁸-انظر الفصل 13 من الظهير الشريف 1.80.341 في 1980/12/25 الصادر بتنفيذ القانون 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية

والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات ح.ر.م.م عدد 3564 سنة 1981

قرار الترتيب، لا يمكن القيام فيها إلا بأعمال الصيانة، بعد الحصول على رخصة. ولا يجوز تشييد بنايات جديدة مكان البنايات التي تم هدمها. أما إقامة خطوط الكهرباء والمواصلات السلكية واللاسلكية الخارجية أو الظاهرة فتتوقف، بالإضافة إلى ما ذكر، على رخصة ما لم ينص على منعها في المقرر الإداري الصادر بالترتيب.²³⁹

- ذلك أن سياسة المحافظة على الأبنية الأثرية وترقيتها لها ارتباط كبير بتاريخ الأمة، من حيث القيم الاجتماعية والثقافية والمعمارية، إضافة إلى كونه انعكاسا للإشعاع الحضاري الإنساني. كما تعتبر هذه السياسة ردًا صريحًا وشجاعًا على أحد أشكال التخلف الذي يمسّ النسيج العمراني، من خلال التقليل من قيمة هذه المعالم والمساحات بها.²⁴⁰

- وتعتبر حماية وتثمين التراث التاريخي والثقافي والمحافظة عليه مسألة ذات أهمية وطنية، فهي تمثل جزءًا لا يتجزأ من السياسة الوطنية الرامية لحماية واستصلاح البيئة. وتحدد النصوص التشريعية والتنظيمية مختلف التدابير اللازم اتخاذها، من أجل حماية عناصر التراث التاريخي والثقافي، والمحافظة عليها ضد كل أشكال التدهور.²⁴¹

- وبذلك، فإن رئيس المجلس البلدي في دول المغرب الثلاث، يجد نفسه مكبلاً بهذه الأحكام التي تقررت للمحافظة على التراث الثقافي إذ يتوجب عليه إسقاطها على ملقات طلبات أشغال العمران، لتقدير مدى التزام هذه الطلبات بها، حتى يقرر لاحقاً الترخيص بهذه الأشغال أو رفض هذه الطلبات.

- المطلب الثالث: القوانين المتعلقة بحماية البيئة - لقد تضمنّ التشريع العمراني في الجزائر

تقييد حق البناء على أسس كثيرة، منها حماية البيئة من العمل الهدّام للإنسان، وبذلك يمكن القول بأن التشريع قد تطوّر بهدف حماية الإنسان من سلوكاته الدنيئة.²⁴² كما أن هذه الأوساط، و باعتبار أنها

²³⁹ - الفصل 23 من القانون 22/80

²⁴⁰ - د. احمد بوزراع: سياسة المحافظة على الأبنية الأثرية و المعالم التاريخية داخل المدينة مجلة العلوم الإنسانية عدد 12 سنة 1999. جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة (الجزائر) ص 18..

²⁴¹ - المادة 8 من الظهير الشريف 03.59 في 12/ 05/ 2003 بتنفيذ القانون 11.03 المتعلق بحماية واستصلاح البيئة. ج.ر.م. عدد 5118 لسنة 2003.

²⁴² - Dr. Reddaf Ahmed : Les droits à construire. R.A.S.J.E.P année 2008 N°3 université d Alger - (Algerie) p 73 .

طبيعة فإن التشريع العمراني ينظر إليها من زاوية الفائدة المنتظرة منها، وليس لقيمتها الذاتية، وبذلك فإن نظرة التشريع العمراني تختلف عما يراه الإيكولوجيون.²⁴³

- إن الحماية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، إنما تعبر عن حالة البحث عن إيجاد التوازن بين التعمير وتنشيط الاقتصاد من جهة، والمحافظة على الأوساط الطبيعية والمناظر من جهة ثانية، وهو ما يتوافق مع قانون البيئة.²⁴⁴ الذي نص على أنه يهدف إلى ترقية تنمية وطنية مستدامة من خلال تحسين شروط المعيشة، والعمل على ضمان إطار معيشي سليم.²⁴⁵

- وبعده جاء القانون المتعلق بالمساحات الخضراء في التشريع الجزائري، الذي نصّ على أنه يهدف إلى تحديد قواعد تسيير المساحات الخضراء وحمايتها و تثمينها، في إطار التنمية المستدامة بإدراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية و الخاصة، واحترام مجموعة من القواعد من ضمنها ضمان الإبقاء على المساحات الخضراء القائمة وعدم تدمير الغطاء النباتي.²⁴⁶

- كما نصّ القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية²⁴⁷، على تحديده لمبادئ و قواعد حماية و تهيئة و ترقية و تسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية. وأنه يسعى إلى تحقيق مجموعة أهداف، منها إنشاء عمران مهياً ومنسجم ومناسب لتنمية النشاطات السياحية، والحفاظ على طابعه المميز. لذلك فإن الرخص التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي المتعلقة بالبناء في هذه المناطق، يجب أن تكون متوافقة مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية.

- وكذلك القانون المتعلق بحماية الساحل و تثمينه²⁴⁸، نصّ على أن تندرج جميع أعمال التنمية في الساحل ضمن بعد وطني لتهيئة الإقليم و البيئة، بالتنسيق بين الدولة و الجماعات الإقليمية والمنظمات والجمعيات الناشطة في هذا المجال، مرتكزة على مبادئ التنمية المستدامة، والوقاية و

²⁴³ - يوسف بناصر رخصة البناء و حماية البيئة م.ج.ع.ق.ا.س. جامعة الجزائر، العدد 4 سنة 1993 ص 839..

²⁴⁴ - د. الغوثي بن ملحمة: حول حماية البيئة في التشريع الجزائري م.ج.ع.ق.ا.س.، جامعة الجزائر، عدد 03 سنة 1994. ص 721.

²⁴⁵ - المادة 01 من القانون 10/03 في 2003/07/19 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج.ر. ج.ع.ج. 43 لسنة 2003 الذي ألغى

أحكام القانون 03/83 في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة ج.ر.ج.ع.ج. 06 لسنة 1983. و الذي نص على المبدأ نفسه في مادته الثانية

²⁴⁶ - المواد 2-3-16-28. من القانون 06/07 في 2007/05/13 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تثمينها ج.ر.ج.ع.ج. 31 لسنة 2007.

²⁴⁷ - المواد 1-23-24-27. من القانون 03/03 في 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ج.ر. ج.ع.ج. في 11 لسنة 2003.

²⁴⁸ - القانون 02/02 في 2002/02/05 يتعلق بحماية الساحل و تثمينه ج.ر.ج.ع.ج. 10 لسنة 2002.

الحيطة. إذ أن حق البناء فيه يجب أن يبرز قيمة المواقع، و المناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي و الثقافي و التاريخي للساحل، و البيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية. وفقا لأحكام مخطط شغل الأراضي. ولذلك فإن البناء على الساحل يخضع لحق الارتفاق بعدم البناء ضمن مجال يحدده القانون بدقة.²⁴⁹ فإن لم يحترم ذلك في طلب الترخيص بالأشغال فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم برفض الطلب.

- فإذا كانت حماية المجالات الطبيعية من صميم اهتمام قانون البيئة، فإن قانون التعمير أيضا لا يمكنه إغفال أو تجاهل الأهمية البالغة لحماية بعض الأوساط، نظرا لما لها من قيمة بيئية أو جمالية.²⁵⁰

- وفي التشريع التونسي وإن كان لا يوجد به مجلة (تقنين) خاصة بالبيئة التي تتضمن كل الأحكام المتعلقة بهذا المجال²⁵¹ لكننا نجد العديد من النصوص القانونية المتفرقة التي تهم كليا أو جزئيا مجال البيئة. إذ تخضع حماية البيئة في تونس إلى ترسانة قانونية هامة تعكس من جهة الإرادة الحريصة على معالجة القضايا المتعلقة بالتصرف في الموارد الطبيعية، ويؤكد من جهة أخرى وجوب الاستعمال الرشيد لإرث أجيال المستقبل. وترد الأحكام الخاصة بالبيئة انطلاقا من الدستور الذي نصّ على: (تضمن الدولة الحق في بيئة سليمة ومتوازنة و المساهمة في سلامة المناخ وعلى الدولة توفير الوسائل الكفيلة بالقضاء على التلوث البيئي) كما ترد هذه الأحكام في القوانين²⁵² والمجلات القانونية²⁵³ والأوامر²⁵⁴ والقرارات الوزارية.

249 - المادتان 44-45 من القانون 29/90 المعدل و المتمم.

250 - يوسف بناصر : رخصة البناء و حماية البيئة، مرجع سبق ذكره ص 840..

251 - لذلك يتم حاليا تحضير مشروع قانون يتعلق بالبيئة في تونس بغرض توحيد كل المعطيات القانونية المتعلقة بالمجال البيئي و تجاوز الفراغ القائم في التشريع التونسي بهذا الصدد.

252 - يتعلق الأمر ب: قانون 87 لسنة 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية المعدل المتمم -قانون 91 لسنة 1988 المتعلق بإحداث وكالة وطنية لحماية المحيط--قانون 20 لسنة 1989 المتعلق بتنظيم استغلال المقاطع -القانون 70 لسنة 1995 المتعلق بالحفاظ على المياه والتربة-قانون 73 لسنة 1995 المتعلق بالمجال البحري العمومي -القانون 29 لسنة 1996 المتعلق بضبط خطة عمل وطنية عاجلة لمقاومة حوادث البحري التلوث-قانون 25 لسنة 1996 المتعلق بإحداث مركز تونس الدولي لتكنولوجيا البيئة-قانون 41 لسنة 1996 المتعلق بالنفايات ومراقبة التصرف فيها وإزالتها والنصوص التطبيقية لتنفيذها-القانون 34 لسنة 2007 المتعلق بجودة الهواء-قانون 49 لسنة 2009 المتعلق بالمساحات المحمية البحرية والساحلية.

253 - يتعلق الأمر ب: مجلة التهية الترابية والتعمير - مجلة السلامة والوقاية من أخطار الحريق والانفجار والفرع بالبنائيات -مجلة الحقوق العينية- مجلة المياه- مجلة تشجيع الاستثمارات- مجلة الشغل - مجلة الطيران المدني- مجلة الغابات- مجلة المحروقات- مجلة المناجم-مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية- -مجلة الاتصالات

254 - يتعلق الأمر على سبيل المثال ب: أمر 252 لسنة 1995 المتعلق بضبط شروط منح رخص الصيد البحري والمعالم المستوجبة مرداها

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

- وهذه الترسانة من القوانين التي تتضمن أحكاما تخص المجال البيئي و المحافظة على عناصره ترد فيها أهدافا تتوافق وما هو منصوص عليه في مجلة التهيئة الترابية والتعمير كما تتضمن قيودا على أشغال العمران موجهة إلى السلطات الإدارية المكلفة بالرقابة على هذه الأشغال و منها رئيس المجلس البلدي .

- وإذا كان قانون البيئة يهدف إلى المحافظة على التنوع البيولوجي وتحقيق تنمية مستدامة فإن قانون التعمير يساهم في ذلك من خلال الأحكام المتعلقة بتخصيص الفضاءات والأحكام المنظمة لعملية البناء لضمان عدم التوسع العمراني على حساب المناطق الطبيعية.²⁵⁵

- كما نص القانون المتعلق بحماية واستصلاح البيئة في التشريع المغربي على أنه يهدف إلى وضع القواعد الأساسية والمبادئ العامة للسياسة الوطنية في مجال حماية البيئة واستصلاحها. وهي القواعد و المبادئ التي ترمي إلى تحقيق جملة من الأهداف منها حماية البيئة من كل أشكال التلوث والتدهور أيا كان مصدره.²⁵⁶ وتحسين إطار وظروف عيش الإنسان. وهي الأهداف التي نصّ عليها ضمينا قانون التعمير المغربي وتسهر على ذلك السلطات الإدارية ومنها رئيس المجلس الجماعي بمناسبة ممارسة اختصاصاته في مجال الضبط الإداري العمراني

- يدخل تصميم وتهيئة المستوطنات البشرية في إطار مخططات ووثائق إعداد التراب الوطني والتعمير التي يجب أن تضمن تنظيما منسجما للأراضي مع احترام ظروف عيش وراحة سكانها.²⁵⁷ كما تأخذ وثائق التعمير بعين الاعتبار متطلبات حماية البيئة بما في ذلك احترام المواقع الطبيعية

س - أمر 1991 لسنة 2005 المتعلق بدراسة المؤثرات على المحيط وبضبط أصناف الوحدات الخاضعة لدراسة المؤثرات على المحيط وأصناف لوحات الخاضعة لكراسات الشروط.

-أمر 3329 لسنة 2005 المتعلق بضبط شروط وإجراءات الإشغال الوقي للمنتزهات الحضرية وشروط وإجراءات منح لزمة إنجازها واستغلالها. وغيرها من النصوص القانونية..

²⁵⁵-صالح بوسطعة : التعمير في القانون التونسي، المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، 1999، دط، ص 30

²⁵⁶-المادة الأولى من القانون. رقم 11.03 يتعلق بحماية واستصلاح البيئة. الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.03.59 في 12/05/2006 ج.ر.م. عدد 5118 في 19/06/2006

-وقد عرف المشرع المغربي البيئة بالقول (البيئة مجموعة العناصر الطبيعية والمنشآت البشرية وكذا العوامل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي تمكّن من تواجد الكائنات الحيّة والأنشطة الإنسانية وتساعد على تطورها) المادة 3 من القانون 11.03

²⁵⁷-المادة 4. من القانون نفسه.

والخصوصيات الثقافية والمعمارية أثناء تحديد المناطق المخصصة للأنشطة الاقتصادية والسكن وللترفيه.²⁵⁸

-وتسلّم رخص البناء، ورخص التجزئة، من طرف رئيس المجلس الجماعي طبقاً للقوانين الجاري بها العمل بعد التأكد من التأثير المحتمل على البيئة. ويمكن أن يرفض تسليمها أو أن تخضع لمواصفات خاصة إذا كان من شأن هذه البنائيات أو التجزئات أن تكون لها عواقب مضرّة بالبيئة وبأمن السكان وراحتهم وصحتهم أو تهدّد بشكل ما الأماكن المجاورة أو المآثر.²⁵⁹

- كما نص القانون المتعلق بالمناطق المحميّة²⁶⁰ في ديباجته على (... أن إعادة صياغة الإطار القانوني الجاري به العمل ترمي إلى إشراك الإدارات والجماعات المحلية والسكان المعنية والفعاليات المهتمة في عملية إحداث وتدابير المناطق المحميّة بغية إدماجها في صيرورة التنمية المستدامة لهذه المناطق...)

- كما نصّ هذا القانون على منع أو تقييد على امتداد المنطقة المحميّة القيام بالأعمال التي من شأنها إلحاق ضرر بالوسط الطبيعي، والإساءة إلى المحافظة على الوحش والنباتات، أو تشويه طابع وعناصر النظام البيئي للمنطقة المحميّة بدون ترخيص مسبق معلّل من الإدارة المختصة، ومن بينها أشغال الحفر أو التنقيب وكذا كل سرر أو نقل للأتربة أوكل بناء²⁶¹

- وكذلك نص هذا القانون على أن تمارس ملكية الحقوق العينية للأراضي المتواجدة بالمناطق المحميّة دون إدخال أي تغيير على حالة هذه الأراضي و طابعها الخارجي على النحو الذي وجدت عليه إبان إحداث المنطقة المحميّة²⁶² كما يمنع أو يقيد على امتداد المنطقة المحميّة الأشغال التي من شأنها تغيير مظهر المجال أو المنظر أو النباتات أو الحيوانات.²⁶³

²⁵⁸ المادة 5. القانون من نفسه.

²⁵⁹ - المادة 6 من القانون نفسه.

- في دور الجماعات المحليّة - ومنها البلدية- في مجال البيئة. راجع د. ابراهيم كومغار: تدخلات الجماعات المحلية في مجال البيئة، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد 53 نوفمبر-ديسمبر-2003

²⁶⁰ - الظهير الشريف 1.10.123 في 16/07/2010 بتنفيذ القانون 22.07 المتعلق بالمناطق المحميّة ج.ر.م.م عدد 5861 لسنة 2010.

²⁶¹ - المادة 18 من القانون المتعلق بالمناطق المحميّة.

²⁶² - المادة 15 من القانون 22.07 المتعلق بالمناطق المحميّة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1-10-123 في 16/07/2010 ج.ر.م.م عدد

5861 لسنة 2010

²⁶³ - المادة 18 من القانون نفسه.

- إن المدينة المغربية إذ تشكّل كيانا متعدد الأوجه (جغرافي، اقتصادي، اجتماعي) فقد أصبحت تترك آثارا ذات مستويات مختلفة على البيئة من خلال التحولات التي تعرفها الأوساط الحضرية وكذا القروية و التي أفرزت تدهور الوسط البيئي. لذلك فإن أدوات التخطيط العمراني من مخططات وتصاميم والتي يمارس رئيس المجلس الجماعي دورا في إعدادها تؤدي مهمتها في نطاق حماية البيئة والمحافظة عليها من تنظيم استعمال السطح بما يحتويه من ثروات وأوساط ايكولوجية بغية تحقيق إستراتيجية التخطيط العمراني التي تهدف إلى إيجاد مدينة ذات وجه إنساني تمزج بين تهيئة عقلانية للمجال وعلاقة متوازنة بين الإطار المبنى و غير المبنى²⁶⁴

-المطلب الرابع:القوانين المتعلقة بالتنمية المستدامة

- لقد جاء القانون المتعلق بتهيئة الإقليم في التشريع الجزائري، لي نصّ على أن الدولة تبادر بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وتديرها بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية، في إطار اختصاصات كل منهما. من خلال مجموعة أدوات منها مخططات تهيئة الإقليم الولائي.²⁶⁵

- يحدّد مخطط تهيئة الإقليم الولائي بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والتي يساهم في إعدادها المجلس الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة²⁶⁶ الترتيبات الخاصة بإقليم الولاية في مجال البيئة حماية لها من أشغال التعمير التي ترخص بها جهات إدارية مختلفة منها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- لذلك يتوجب في التشريع الجزائري على الجماعات الإقليمية، وفي إطار إعداد أدوات التهيئة و التعمير التي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضيرها، أن تسهر على توجيه توسّع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري، وكذا القيام بتصنيف المواقع ذات الطابع البيئي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي في مخطط تهيئة الساحل، باعتبارها مساحات تخضع

²⁶⁴ - أحمد مالكي : التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب. مرجع سبق، ذكره ص 211

- في استحضار البعد البيئي من خلال مكونات وثائق التعمير المختلفة سواء الاستشرافية منها أو التنظيمية التطبيقية راجع : أحمد مالكي، سعيد البولاني :إدارة التعمير و اكراهات الواقع، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سبتمبر-ديسمبر عدد 76-77/2007

²⁶⁵ - المواد 1-2-7 من القانون 20/01. في 20/12/2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة. ج.ر.ج. ج. 77 لسنة 2001.

²⁶⁶ - تم إنشاء هذا المجلس بموجب المرسوم التنفيذي 412/05 في 25/10/2005 ج.ر.ج. ج. 72 لسنة 2005. يحدد تشكيلة المجلس الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و مهامه وكيفيات سيره.

لارتفاع عدم البناء.²⁶⁷ ومنه فإن السلطات الإدارية و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون ملزما بعدم الترخيص بالبناء على هذه المساحات

-وتأكيدا على حماية هذه الأوساط كلها، جاء لاحقا القانون التوجيهي للمدينة في التشريع الجزائري، مؤكدا على أن سياسة المدينة تهدف إلى توجيه وتنسيق كل التدخلات ومنها المتعلقة بالبيئة. كما نصّ على أن المجال الحضري والثقافي يهدف إلى التحكم في توسع المدينة، بالمحافظة على الأراضي الفلاحية والمناطق الساحلية و المناطق المحمية، من خلال ضمان مجموعة من الإجراءات و النشاطات،²⁶⁸ بمبادرة من الدولة بالتشاور مع الجماعات المحلية ومنها البلدية - ممثلة في رئيس مجلسها الشعبي - وباستعمال أدوات التخطيط المجالي والحضري ومنها المخططات العمرانية.²⁶⁹

-وفي التشريع التونسي وإن كان لا يوجد نصّ يتعلق بالتنمية المستدامة إلا أن المؤسس الدستوري من خلال دستور ما بعد الثورة قد نص على حقوق الأجيال القادمة بما يفرض مراعاة ذلك في كل التشريعات حتى تتوافق مع النص الدستوري بما فيها النصوص المتعلقة بمهام رئيس المجلس البلدي و تحديدا في نطاق أشغال العمران²⁷⁰

-ويحدّد القانون- الإطار في التشريع المغربي²⁷¹ الأهداف الأساسية لنشاط الدولة في مجال حماية البيئة والتنمية المستدامة. وهي تعزيز حماية الموارد والأوساط الطبيعية والتنوع البيولوجي والموروث

²⁶⁷ - المواد 3-4-29. من القانون 02/02 في 02/02/2002 المتعلق بحماية الساحل تميمه ج.ر.ج.ج. 10 لسنة 2002

²⁶⁸ - المواد 6-9-13. من القانون 06/06 في 06/02/2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ج.ر.ج.ج. 15 لسنة 2006.

²⁶⁹ - يمكن القول أن المشرع الجزائري سعى إلى بناء منظومة قانونية عمرانية متكاملة انطلاقا بقانون التوجيه العقاري والى غاية القانون التوجيهي للمدينة

الذي كان المشرع الجزائري حين إصداره متأثرا كذلك بالمشرع الفرنسي الذي أسس لقانون مماثل سنة 1991 بموجب:

Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville jorf n°167/1991

-يغيب عن التشريع التونسي و المغربي قانون يتعلق بالمدينة كما هو عليه الحال في التشريع الجزائري الذي أسس لقانون توجيهي للمدينة. مما يجعل هذا الأخير قد سبق نظيره في وضع منظومة متكاملة توطر للتعمير و تضبط أهدافه و نطاقه ليبقى الدور الفعال للإدارة و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي بغرض السهر على تطبيق هذه القواعد بصرامة ضمانا لتحقيق أهداف هذه التشريعات (في المغرب مشروع قانون للمدن الجديدة).

-في المغرب وبعد أن أصبح مشروع مدونة العمران في طريق مسدود تم تفكيك هذا المشروع إلى مجموعة مشاريع قوانين موضوعاتية منها مشروع

قانون يتعلق بالمدن الجديدة-وهو ما يماثل النص القائم في التشريع الجزائري-راجع تقرير المجلس الاجتماعي والاقتصادي والبيئي المغربي .

²⁷⁰-حول التنمية المستدامة في القانون التونسي انظر :وحيد الفرشيشي ،حقوق الأجيال القادمة في تونس المفكرة القانونية عدد

2015/08/07 بيروت (لبنان) موقع :.www.Legal-agenda.com/article تاريخ الرجوع 2017/08/10

²⁷¹- قانون- إطار رقم 99.12 بمثابة ميثاق وطني للبيئة والتنمية المستدامة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.14.09 في 06/03/2014 ج.ر.

م.م عدد 6240 بتاريخ 20/03/2014.

الثقافي والمحافظة عليها والوقاية من التلوثات والإيذيات ومكافحتها²⁷² من خلال قيام الجهات والجماعات الترابية الأخرى (البلديات ممثلة برؤساء مجالسها) على إدماج المبادئ والأهداف المنصوص عليها في هذا القانون-الإطار ضمن آليات التخطيط وبرامج التنمية كل في مجاله الترابي. وتلتزم بضمان مشاركة ساكنيها في اتخاذ القرار المرتبط بالمحافظة على البيئة المحلية والتنمية المستدامة لمجالاتها الترابية والولوج إلى المعلومة البيئية المحلية المتعلقة بهذه الميادين.²⁷³

- كما تلتزم الجهات المتجاورة وباقي الجماعات الترابية المتجاورة، قدر الإمكان، بإتباع سياسات عمومية محلية منسقة ومنسقة عند إقامة تجهيزات وبنيات تحتية تتعلق بالمحافظة على البيئة والتنمية المستدامة.²⁷⁴

- ذلك أن هذا القانون يعتبر الموارد الطبيعية والأنظمة البيئية والتراث التاريخي والثقافي ملكا مشتركا للأمة. لذلك وجب أن تكون موضوع حماية واستصلاح وتثمين على أساس تدبير مندمج ومستدام، من خلال تبني تدابير تشريعية ومؤسسية واقتصادية ومالية أو غيرها، وذلك طبقا لأهداف ومبادئ هذا القانون-الإطار²⁷⁵ وضمان التوازن الإيكولوجي للغابة والأنظمة البيئية الغابوية والتنوع البيولوجي وكذا المحافظة على الأصناف الحيوانية والنباتية بما فيها المستوطنة والنادرة والمهددة أوفي طور الانقراض ولاسيما من خلال تجميع التشريع الجاري به العمل، كما يوجب اعتماد نظام قانوني خاص يهدف إلى حماية التربة من كل أشكال التدهور والتلوث وإلى تكريس تخصيص الأراضي حسب الاستعمال الذي يناسب خصائصها. وهو ما تظطلع به التصاميم المخططات العمرانية التي يختصّ رئيس المجلس الجماعي بدور مهمّ في تحضيرها أو مرافقة عملية تحضيرها .

-عرف المشرع المغربي التنمية المستدامة بالقول (مسلسل تنمية يحقق حاجيات الاجيال الحاضرة دون تهديد قدرة الأجيال القادمة على تحقيق حاجياتها) المادة 3 فرة 3 من القانون 11.03 المتعلق بحماية واستصلاح البئة .

-تتوافق هذه الأهداف مع مضمون الدستور المغربي لسنة 2011 الذي نص في المادة 31 على (تعمل الدولة و المؤسسات العمومية و الجماعات الترابية على تعبئة كل الوسائل المتاحة لتيسير أسباب استفادة المواطنين و المواطنات على قدم المساواة من الحق في الحصول على

الماء و العيش في بيئة سليمة و التنمية المستدامة)

²⁷²-المادة الأولى ف 1 من.القانون-الإطار 99.12

²⁷³-المادة 20 ف 1-2 من القانون - الإطار نفسه

²⁷⁴-نص المادة نفسها ف 3.

²⁷⁵-المادة 6 من القانون -الإطار نفسه.

- وكذلك ينص هذا القانون - الإطار على حماية واستصلاح المواقع ذات الأهمية البيولوجية والإيكولوجية القارية والساحلية والبحرية وتشجيع إحداث مناطق محمية بها؛ وكذا حماية واستصلاح وترميم العناصر المادية وغير المادية للتراث التاريخي والثقافي وصون جمالية التراث العمراني والثقافي والاجتماعي للمدن والمجالات الحضرية والقروية والحفاظ على المساحات الخضراء.²⁷⁶ وهي أحكام موجهة لكل السلطات الإدارية ومنها رئيس المجلس الجماعي ذات الاختصاص في مجال الرخص العمرانية .

- كما يفرض هذا القانون - الإطار مراعاة حين وضع مخططات التهيئة الترابية والتعمير متطلبات حماية الهواء من التلوث خاصة عند تحديد المناطق المخصصة للأنشطة الصناعية، ومناطق إقامة المنشآت التي تكون مصدرا لتلوث الهواء²⁷⁷، إذ يوجب هذا القانون أن لا تقبل الإدارة - ومنها رئيس المجلس الجماعي - طلب تسليم رخصة بناء متعلقة بمنشأة مصنفة إلا إذا كان مرفقا برخصة أو بتوصيل تصريح أو دراسة التأثير على البيئة كما تنص على ذلك المادتان 49 و50 من هذا القانون.²⁷⁸

- وفي حالة ما إذا كان إنجاز تهيئات أو منشآت أو مشاريع، يشكل تهديدا للبيئة بسبب حجمها أو وقعها على الوسط الطبيعي، فإن صاحب المشروع أو طالب رخصة البناء من رئيس المجلس الجماعي، يكون ملزما بإجراء دراسة تمكن من تقييم التأثير البيئي للمشروع ومدى موافقته لمتطلبات حماية البيئة.²⁷⁹

- إن مجموعة النصوص السابقة والواردة في تشريعات دول المغرب الثلاث، تشكل إلى جانب قانون البلدية، وقانون التعمير، وأحكام الملكية العقارية الخاصة، إطارا مرجعيا عاما لرئيس المجلس الشعبي البلدي، لتكون منطلقا يستند إليه هذا الأخير، حين إصداره القرارات الإدارية الفردية في مجال العمران.

²⁷⁶ - المادة 7 من القانون - الإطار السابق.

²⁷⁷ - المادة من القانون 13.03 المتعلق بمكافحة تلوث الهواء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.03.61 في 12/05/2003 ج.ر.م. عدد 5118 لسنة 2003.

²⁷⁸ - المادة 10 من القانون نفسه.

²⁷⁹ - المادة 9 من القانون نفسه.

- وقد نصّ المشرع المغربي في المادة 50 من قانون التعمير. على (تحديد بمقتضى نصوص قانونية وتنظيمية المنشآت والأنشطة والمشاريع وعمليات التهيئة الخاصة لدراسات التأثير على البيئة، وكذا أهداف ومضمون الدراسة وطرق مراقبة مدى احترام المعايير والتدابير الوقائية).

الفصل الثاني

المرجعية القانونية الخاصة لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران (المخططات العمرانية-القرارات التنظيمية العمرانية البلدية)

- إن المخططات العمرانية الأمثلة العمرانية هي الأدوات التي تزود بها كل بلدية بغرض تسيير المجال الحضري وبغية ضمان تحقيق أهداف العمران التي تضمنها قانون التعمير في التشريعين الجزائري والتونسي في حين وردت في التشريع المغربي ضمن أحكام المخططات العمرانية نفسها بما يجعل هذه الأخيرة مرجعية قانونية خاصة لرئيس المجلس الشعبي البلدي حين ممارسته لاختصاصاته في إطار القرارات الفردية في مجال أشغال العمران.

- وتشمل هذه المخططات العمرانية ما يعرف بالمخططات التقديرية (المبحث الأول) وكذا المخططات التنظيمية (المبحث الثاني) وأيضا وثائق التعمير الانتقالية والبسيطة (المبحث الثالث) إلى جانب القرارات الإدارية التنظيمية العمرانية البلدية الصادرة عن رئيس المجلس البلدي في كل من تونس والمغرب (المبحث الرابع)

- تمثل هذه المخططات صورة للتنمية الحضرية، إذ تنطلق من الواقع المعاش لتضع تصوّر لمستقبل التعمير المقرر على مساحة الإقليم الذي تغطيه. بكل ما يتطلب ذلك من كفاءات وقدرة على التقدير

والتخطيط²⁸⁰. وإن كان المشرع الجزائري قد ألزم البلدية بهذه المخططات وجعل تحضيرها وإتمامها بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحت مسؤوليته. فإن الأمر في التشريع التونسي والمغربي خلاف ذلك، فالدولة من خلال هيئاتها على المستوى المركزي والمحلي تتقاسم عملية المبادرة وتحضير هذه المخططات مع الجماعات المحلية ممثلة برؤساء مجالسها المحلية وهو ما يجعلني أسعى للكشف عن كل ذلك في هذا الفصل من خلال المباحث التالية:

- المبحث الأول: مخططات التهيئة والتعمير التوجيهية (المخططات التقديرية)

- المبحث الثاني: مخططات التعمير التنظيمية

- المبحث الثالث: وثائق التعمير الانتقالية والبسيطة.

- المبحث الرابع: القرارات التنظيمية العمرانية لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

- المبحث الأول: المخططات التوجيهية للتهيئة (المخططات التقديرية).

- نصت تشريعات دول المغرب الثلاث، في إطار وضع آليات ضبط توقعات التعمير على مدى زمني معيّن -وفقا للسياسة التنموية الوطنية للإقليم- على مخططات توجيهية للتهيئة العمرانية والتعمير وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الجزائر والمثال التوجيهي للتهيئة في تونس ومخطط توجيه التهيئة العمرانية في المغرب،²⁸¹ لتشكل الإطار التخطيطي العام لعمليات التعمير على الإقليم الذي تغطيه.

- ولأن هذا المخطط التوجيهي (التقديري) يخص الإقليم البلدي، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يضطلع باختصاصات تختلف من تشريع لآخر، خلال مراحل عمليات المبادرة والتحضير والمصادقة على هذا المخطط، لذلك أحاول الإلمام بهذا المبحث في مطالب أربعة، يتضمن الأول مفهوم مخططات التعمير التوجيهية، ثم الثاني يتضمن سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في المبادرة

280 - د. محمد الهادي لعروق: التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مداخلة في الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية كلية الحقوق

عزابه سكيكدة (الجزائر). 03 / 04 ماي 2010. ص 03

281- لقد تأثرت تشريعات دول المغرب العربي بالتشريع الفرنسي الذي كان بنص على المخطط التوجيهي قبل سنة 2000 و تم لاستغناء عن هذا المخطط

بموجب القانون: La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement

urbains, (couramment appelée loi SRU) JORF n°289 / 2000 (الملغى كذلك سنة 2015).

بمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة، وبعده المطلب المتعلق بإصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي القرارات الإدارية المرتبطة بالتحقيق وتحضير مشروع المخطط التوجيهي، وأخيرا سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة هذا المخطط.

-المطلب الأول: مفهوم المخططات التوجيهية للتهيئة: بغية الكشف عن دور رئيس المجلس

الشعبي البلدي، في نطاق المخطط التوجيهي للتهيئة، أعرض بداية تعريف هذا المخطط ثم تبيان مضمونه والوثائق المكوّنة له، إلى جانب الأهداف المحددة لهذا المخطط من طرف المشرع في كل من دول المغرب الثلاث.

-الفرع الأول: تعريف المخططات التوجيهية للتهيئة عرّف المشرع الجزائري هذا المخطط

بالقول (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدّد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي)²⁸²

-لقد اعتبر المشرع الجزائري أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الحلقة التي تربط وتنسق، بين تصاميم التهيئة ومخططات التنمية السابقة له من جهة، ومخطط شغل الأرض اللاحق بعده من جهة ثانية، يستمدّ من الأولى التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، ويكون مرجعا للثاني في ضبط الحقوق على الأرض، وبذلك فهو وسيلة الإدارة في التخطيط المجالي و التسيير الحضري²⁸³.

²⁸² - المادة 16 من القانون 29/90. المعدل و المتمم. وقد عرف المشرع الجزائري مصطلح التهيئة في نص لاحق بالقول (التهيئة: أشغال معالجة سطح الأراضي و تدعيم المنحدرات و غرس الأشجار ووضع أثاث حضري و إنجاز المساحات الخضراء و تشييد السياج) المادة 2 من القانون 15/08. (منتهية آجاله)

²⁸² -المادة 3 ف 1 من قانون التعمير المغربي 90-12

²⁸³ -بخلاف المشرع الجزائري الذي يلزم كل بلدية بأن تتزود بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فإن المشرع التونسي منح السلطة التنفيذية سلطة تحديد المناطق التي يتوجب تزويدها بالمثال التوجيهي للتهيئة في حين أن المشرع المغربي و من خلال قانون التعمير لا يشير إلى معايير محددة تستوجب تزويد بلدية ما بالمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية .

-و بالمقارنة نجد أن المشرع الفرنسي أوجب تحضير المخطط التوجيهي بالنسبة للمدن التي يفوق عدد سكانها 100.000 نسمة وترك السلطة التقديرية للإدارة بالنسبة للمدن التي تقل عن ذلك و لكن عملية تميمتها تتطلب تزويدها بهذا المخطط. انظر في ذلك: أحمد مالكي التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب. مرجع سبق ذكره ص 28.

- في حين أن المشرع التونسي لم يعرف المثال التوجيهي للتهيئة العمرانية.²⁸⁴ سالكا في ذلك المنحى العام للتشريع عموما بترك مهمة التعريف للفقهاء القانونيين.

- أما المشرع المغربي، فقد عرف المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية بالقول (...يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية للرقعة المتعلقة بها وذلك لمدة لا يمكن أن تتجاوز 25 سنة...)²⁸⁵

- نلاحظ أن تعريف المشرع المغربي لهذا المخطط -خلاف المشرع الجزائري- جاء مقتضبا مكتفيا بالقول أنه- أي المخطط- هو إطار عام للتنمية العمرانية على المجال الإقليمي الذي يغطيه، مشيرا إلى مداه الزمني الأقصى في حين أن المشرع الجزائري الذي بين أن هذا المخطط هو أداة للتخطيط المجالي، ومرجعا لمخطط شغل الأراضي، الذي يضبط حقوق البناء على الأرض بما يشكل ذلك من مرجعية في مجال أشغال العمران، للسلطات الإدارية ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي، المنوط بها الترخيص والرقابة على هذه الأشغال.

- يمكن القول إجمالا أن المخططات التوجيهية للتهيئة هي حلقة وسطى، بين المخططات التنموية بكل مستوياتها من جهة، وبين المخططات التنظيمية للتعمير من جهة ثانية، بحكم أنها تستوعب برامج المخططات التنموية وتشكل لاحقا مرجعية للمخططات التنظيمية. وتسمى هذه المخططات في الدراسات المغربية بالمخططات التوقعية أو المخططات الترقبية، إذ أنها لا تتضمن قواعد دقيقة بل مجرد توجيهات وأهداف عامة لذلك²⁸⁶ تكون لاحقا مرجعية للمخطط التنظيمي (التطبيقي).

- عرف الأستاذ البكريوي (مغربي) التخطيط الحضري بالقول: (تدخل الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال وتقنين أو تحديد هذا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة و تخصيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل أجزائها وانسجام أطرافها وبالتالي حسن تنظيمها وتعميرها) أورده الأستاذ أحمد مالكي في: التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب مرجع سبق ذكره، ص 26 .
²⁸⁴- إلا أن المشرع التونسي وبخلاف المشرعين الجزائري و المغربي عرف التهيئة الترابية (العمرانية) بالقول (يقصد بالتهيئة الترابية جملة الاختيارات و التوجهات و الإجراءات التي يتم ضبطها على المستوى الوطني أو الجهوي لتنظيم استعمال المجال الترابي والتي من شأنها أن تضمن خاصة التناسق في تركيز المشاريع الكبرى للبنى الأساسية والتجهيزات العمومية والتجمعات السكانية) الفصل الأول من مجلة التهيئة الترابية والتعمير

²⁸⁶-رشيدة الزرربي اختصاص البلدية في مادة التهيئة العمرانية، مرجع سبق ذكره. ص 46

- الفرع الثاني: مضمون المخططات التوجيهية للتهيئة يتضمن هذا المخطط²⁸⁷ في التشريع

الجزائري:

- 1- التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية على مستوى الإقليم الذي يغطيه.
 - 2- تحديد التخصيص العام للأراضي على مستوى الإقليم الذي يشملها،²⁸⁸ بحيث يحدّد توسّع المباني السكنية، وتمركز المصالح و النشاطات، وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية
 - 3- يحدّد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية، و المناطق الواجبة الحماية.²⁸⁹
 - 4- يقسّم هذا المخطط الإقليم الذي يغطيه إلى قطاعات هي: القطاعات المعمّرة-القطاعات المرعبة للتعمر-قطاعات التعمر المستقبلية-قطاعات غير قابلة للتعمر²⁹⁰
- وكذلك في التشريع التونسي، فإن مضمون المثال التوجيهي للتهيئة والتعمر هو أنّه :
- 1- يضببط التوجهات الأساسية لتهيئة المناطق الترابية المعنية، وذلك اعتبارا للعلاقات مع الجهات المجاورة. كما يضمن تنظيم استعمال المجال الترابي وذلك بتوجيه تركيز برامج الدولة والجماعات العمومية المحلية، والمؤسسات والمصالح العمومية. والعمل على تناسقها في نطاق آفاق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

- 2- يحدّد على وجه الخصوص مآل الأراضي بصفة عامّة، ورسم البنى الأساسية الكبرى والتنظيم العام للنقل ومواقع التجهيزات المهيكلّة، والخدمات والأنشطة الأكثر أهمية، والمواقع الثقافية بما فيها الأثرية ومناطق الصيانة والمعالم التاريخية التي يجب حمايتها أو إحيائها، وكذلك الاتجاهات لتوسّع وتنمية التجمّعات العمرانية كما يأخذ بعين الاعتبار المخاطر الطبيعية والتأثيرات على البيئة²⁹¹
- 3 - يأخذ المثال التوجيهي للتهيئة الخاصّة بالتجمّعات السكنية بعين الاعتبار التنظيم العام لهذه التجمّعات، كما يحدّد المناطق المخصصة للتجهيزات الكبرى المهيكلّة التي يتعين بعث مشاريع عليها

²⁸⁷ - المادة 17 ف2 من المرسوم التنفيذي 177/91 في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به. ج.ر. ج.ج. 26 لسنة 1991. المعدل والمتمم.

²⁸⁸ - يمكن أن يشمل الإقليم الذي يغطيه المخطط جزء من إقليم بلدية أو إقليم البلدية بلدية كاملا أو عدة بلديات. وفي هذه الحالة الأخيرة يكون التحضير للمخطط مشتركا بين البلديات المعنية

²⁸⁹ - ومنها المعالم التاريخية ذلك أن المحافظة على هذه المعالم وإبراز خصائصها الجمالية يعتبر جزء من محتوى الوظيفة الاجتماعية و الثقافية و الحضارية لتاريخ المدينة. انظر: د. احمد بوزراع: المرجع نفسه ص 20.

²⁹⁰ - إن هذا التقسيم يهدف أساسا إلى حماية المواقع و الآثار و غيرها إلا أن الواقع يكشف في كثير من الحالات خلاف ذلك.

²⁹¹ - الفصل 5 من مجلة التهيئة الترابية والتعمر

لضمان تناسق واندماج النسيج العمراني لتلك التجمعات وإحيائها خاصة على المستوى الاقتصادي والاجتماعي²⁹².

- أما في المغرب، فإن المشرع لم يفصح صراحة عن مضمون المخطط رغم أنه حدّد مداه الزمني كما سبق ذكره إلا أنه من خلال الأحكام التي تضبط هذا المخطط، يمكن القول بأن المخطط التوجيهي للتهيئة وباعتباره مخطط ذو طابع تقديري فإنه يرسم تطورات النسيج الحضري وينسق عمليات التهيئة بالمناطق التي يغطيها ولا يضبط قواعد أو قيودا أو ارتفاعات ذلك أنه يتضمن خرائط تخص استعمال الأراضي وتقارير حول هذه الخرائط تحصل الدراسات القطاعية المعدة في إطار مشروع المخطط²⁹³.

الفرع الثالث- الوثائق الإدارية و التقنية المكونة للمخططات التوجيهية للتهيئة

- نص التشريع الجزائري على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتضمن:
أولا- تقرير توجيهي يتضمّن تحليل الوضعية العمرانية القائمة على الإقليم الذي يشمل المخطط، و المقترحات الخاصة بالتهيئة العمرانية، بناء على التحليل السابق. وكذا التوجيهات الخاصة بحماية المواقع، و الحدّ من الأخطار، والفيضانات، والزلازل.
ثانيا -لائحة تنظيم تحدّد القواعد المطبّقة على كل قطاع من القطاعات التي يتضمّن المخطط. إلى جانب وثائق بيانية تشمل المخططات التي تبين حدود كل قطاع من قطاعات المخطط.²⁹⁴
-و كذلك في التشريع التونسي فإن المثل التوجيهي للتهيئة يشتمل على²⁹⁵
أولا- تقرير يتضمن وجوبا: تحليلا صافيا للوضع الموجود ومختلف الجوانب الجغرافية والعمرانية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وللمرافق الكبرى، ولشبكة الطرقات وللتجهيزات الأساسية للدائرة الترابية المعنية، مع اعتبار علاقتها مع المناطق المجاورة و أهم مميزاتهما و آفاق نموها. وكذا تحليلا لحالة البيئة و الموارد المتوفرة ومدى تطابق توجهات التهيئة مع متطلبات المحافظة على البيئة، و على ديمومة الموارد .

²⁹² - الفصل 6 من المجلة نفسها.

²⁹³ - الهادي مقداد: السياسة العقارية في ميدان السكنى، مرجع سبق ذكره، ص 129

²⁹⁴ - محمد جبري: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر. مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ابن عكنون الجزائر 2006. ص 15-16.

²⁹⁵ - المادة 9 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير (تضبط الوثائق المكونة للأمنلة التوجيهية للتهيئة بمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية). وبذلك يحدّدنا التشريع إلى أحكام التنظيم.

- كما يتضمّن التوجّهات الأساسية لتهيئة المنطقة الترابية المعنية، باعتبار العلاقات مع الجهات المجاورة والنمو العمراني وآفاق تطوره، و باعتبار التوازن الذي يتعيّن المحافظة عليه بين التنمية العمرانية و ممارسة الأنشطة الفلاحية والأنشطة الاقتصادية الأخرى، وكذلك باعتبار ضرورة حماية المواقع الطبيعية و الثقافية، واتخاذ الإجراءات المصاحبة التي من شأنها أن تسمح باجتناّب التأثيرات السلبية على المحيط الطبيعي. وكذا تحديد المناطق المخصّصة للتجهيزات الكبرى المهيكلة بالتجمّعات السكنية لتدعيم انسجام واندماج نسيجها العمراني وأحيائها خاصّة على المستوى الاجتماعي والاقتصادي. و كذلك تحديد أهمّ مراحل انجاز الاختيارات التي وقع إقرارها وتحديد طاقة الاستيعاب لمناطق العمران أو التي سيتمّ تعميرها.

-ثانيا- خريطة أو خرائط تحدد مآل الأراضي بصفة عامة ومناطق توسّع التجمّعات العمرانية والمناطق الواجب إعادة هيكلتها أو تهذيبها، المناطق الفلاحية والغابوية والمساحات الحرة و الأجران الواجب إبقاؤها أو المزمع إحداثها، أهمّ المواقع الثقافية بما فيها الأثرية ومناطق الصيانة والمعالم التاريخية والمشاهد الحضريّة أو الطبيعية الواجب حمايتها أو إحيائها، وكذلك الفضاءات التي تستوجب الحماية لتفادي إخطار طبيعية أو تكنولوجية محتملة، وأيضا تحديد أماكن أهمّ النشاطات الاقتصادية و الاجتماعية، وأهمّ التجهيزات ذات المصلحة العامة، مع التنظيم العام للمرور والنقل مع رسم أهمّ البنى الأساسية للطرق، وعند الاقتضاء لوسائل التّقل ذات الممرّ الخاص والاتصالات والمياه والتطهير، وكذلك لنظام التخلّص من النفايات.

-والأمر نفسه التشريع المغربي الذي نصّ على أن المخطّط التوجيهي للتهيئة يشتمل على²⁹⁶
أولا- وثائق تتكوّن من رسوم بيانية وتشتمل بوجه خاص على خرائط تتضمّن بيان استعمال الأراضي وتحدّد المناطق الزراعيّة والغابوية كما تتضمّن إن اقتضى الحال تصميمًا لصيانة التّراث التاريخي و إبراز قيمته.

ثانيا- تقرير يبرز ويشرح اختيار التّهيئة المبين في خرائط استعمال الأراضي، ويحدّد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحدّدة فيه، ويشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقرّرة، خصوصا

²⁹⁶-المادة 5 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير .

المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية
297

- الفرع الرابع: أهداف المخططات التوجيهية للتهيئة: بما أن هذا المخططات هي مرجعية تطبيقية لأشغال التعمير على مستوى الأقاليم التي تغطيها، و بذلك يمكن التعرف على أهدافها إذا حددها المشرع صراحة أو استخلاصها من النصوص القانونية في حال لم يفصح عنها المشرع.
- وقد نصّ المشرع الجزائري على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يحدّد على وجه الخصوص الشروط التي تمكّن (تهدف إلى) من ترشيد استعمال المساحات، والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات ذات الحساسية والمواقع الطبيعية والمواقع الثقافية بما فيها الأثرية ومناطق الصيانة كما عرّفها التشريع الجاري به العمل.²⁹⁸ ليكون بذلك الإطار الذي يتوجب على الجميع، سواء المالكين للأرض أو الحائزين أو حتى الجهات الإدارية ومنها البلدية ذاتها، الالتزام بما أقرّه هذا المخطط، وذلك اعتبارا للعلاقات مع الجهات المجاورة.

- وفي التشريع التونسي يهدف مثال التهيئة التوجيهية²⁹⁹ إلى تحقيق التوازن الذي يتعين المحافظة عليه بين التوسع العمراني وممارسة الأنشطة الفلاحية والأنشطة الاقتصادية الأخرى، واعتبارا كذلك لضرورة حماية المواقع الطبيعية والمواقع الثقافية بما فيها الأثرية ومناطق الصيانة، كما عرّفها التشريع الجاري به. و كذلك تنظيم استعمال المجال الترابي وذلك بتوجيه تركيز برامج الدولة والجماعات العمومية المحلية، والمؤسسات والمصالح العمومية والعمل على تناسقها في نطاق آفاق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

- أما في التشريع المغربي يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية³⁰⁰ إلى تنسيق أعمال التهيئة التي يقوم بها جميع المتدخلين، بما فيهم الدولة والجماعات المحلية - التي يمثلها رئيس المجلس الجماعي - و المؤسسات العامة والهيئات التي تحصل على مساعدات أو مساهمات من الدولة والجماعات المحلية و

²⁹⁷ -نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة في دول المغرب الثلاث يتضمّن المحتوى نفسه تقريبا ليكون بذلك مرجعا لرئيس المجلس الشعبي البلدي في

نطاق ممارسة اختصاصاته في مجال العمران

²⁹⁸ - المادة 4 من القانون 05/04 في 004/08/14 ج.ر.ج. ج 51 لسنة 2004. المعدلة للمادة 11 من القانون 29/90.

²⁹⁹ -الفصل 5 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير

³⁰⁰ - المادة 3 ف 2 من قانون التعمير. 12.90.

المؤسسات المذكورة. كما يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية بوجه خاص، إلى تحديد³⁰¹ اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية، وتحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، مع الحفاظ بوجه خاص على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية، التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها بواسطة مرسوم، يقترح من طرف الوزير المكلف بالفلاحة بعد استطلاع رأي السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير.

- كما يهدف كذلك إلى تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي، وتعيين مواقع المناطق الزراعية والغابوية، المناطق السكنية وكثافتها، المناطق الصناعية والتجارية والسياحية، المناطق المثقلة بارتفاعات عدم البناء وعدم التعلية، والارتفاعات الخاصة بحماية الموارد المائية، الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها، أو إبراز قيمتها أو بهما معا، مع ضبط المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها، أو إبراز قيمتها أو بهما معا، والتجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية، ومنشآت المطارات والموانئ والسكك الحديدية والمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية، وكذا تحديد المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص، وكذا تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها أو تحديدها أو بهما معا.

- وأخيرا يهدف المخطط إلى تحديد³⁰² مبادئ الصرف الصحي والأماكن الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة والأماكن التي توضع فيها النفايات المنزلية؛ تحديد مبادئ تنظيم النقل. وأخيرا يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية إلى حصر برمجة مختلف مراحل تطبيق المخطط وبيان الأعمال التي يجب أن يحظى إنجازها بالأولوية.

- من خلال المقارنة نجد أن المخطط التوجيهي في دول المغرب الثلاث، وباعتباره آلية للتخطيط المجالي على الإقليم البلدي الذي يغطيه، فإنه في مضمونه ووثائقه وأهدافه يكاد يكون هو نفسه في كل من الدول الثلاث.

³⁰¹-المادة 4ف1-2-3 من القانون نفسه.

³⁰²-المادة السابقة ف4-5-6

- إن مضمون وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة المصرح بها في التشريعات الثلاث، تشكل إطارا واضحا، يسهل من مهمة رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتبار أن هذا المخطط وفي حال غياب المخطط التنظيمي اللاحق له، سيكون المرجعية القانونية التي سيعتمد عليها هذا الأخير للفصل في طلبات الرخص العمرانية المرفوعة أمامه.

- إن تفصيل أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة في التشريع المغربي -خلاف ما هو عليه في التشريعين الجزائري والتونسي- وإن كان في بعض تفاصيله قد أدمج مضمونه بأهداف التعمير تارة قياسا بما هو منصوص عليه في التشريعين الجزائري والتونسي، وأهداف المخطط نفسه تارة ثانية، كل ذلك يسمح لرئيس المجلس الجماعي الحضري أو القروي في المغرب، من ضبط عملية إصدار القرارات الإدارية الفردية في مجال العمران في حال غياب وثائق التعمير الأخرى (التنظيمية)، باعتباره يجوز وثيقة تعميم توجيهية مفصلة تسمح له باحترام مقتضيات التعمير والالتزام بتحقيق أهدافه. ذلك أن مرجعيته جاءت أكثر تفصيلا في تحديد أهدافها. وهو ما يشكل خطوة متقدمة تحسب للمشرع المغربي تعزيزا ومؤازرة لاختصاصات رئيس المجلس الجماعي في نطاق القرارات الفردية في مجال العمران يمكن الاحتذاء بها من طرف المشرعين الجزائري والتونسي.

- وإجمالا فإن أهداف هذه المخططات التوجيهية للتهيئة في دول المغرب الثلاث، تصب في نطاق احترام القواعد العامة للتعمير والبناء المنصوص عليها قانونا، ضمانا لتحقيق أهداف التعمير، والتي حددها قوانين التعمير في الدول الثلاث المعلن عنها صراحة في التشريعين الجزائري والتونسي وضمنا في التشريع المغربي، من خلال ضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحقيق التوازن الذي يتعين المحافظة عليه بين التوسع العمراني من جهة، وممارسة الأنشطة الفلاحية والأنشطة الاقتصادية الأخرى من جهة ثانية. وهو ما يجعل هذه المخططات آلية قانونية مرجعية لرئيس المجلس الشعبي البلدي حين إصداره الرخص والشهادات العمرانية لفائدة المالكين وذوي حقوق البناء.

المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في المبادرة وتحضير المخطط التوجيهي

للهيئة.

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

- إذا كان المشرع الجزائري، قد منح الاختصاص الحصري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³⁰³ فإن الأمر في التشريع التونسي يكون مركبا إذ تقوم الإدارة المركزية بتحضير هذا المخطط في حالات، وفي حالات أخرى تقوم البلدية ممثلة برئيس مجلسها بتحضير هذا المخطط³⁰⁴ في حين أن الأمر في التشريع المغربي خلاف ذلك إذ أن تحضير المخطط التوجيهي منوط بالإدارة الحكومية المكلفة بالتعمير، والتي تقوم بتحضير هذا المخطط بإشرافها على لجنة مركزية³⁰⁵ ويرافق رئيس المجلس الجماعي هذه العملية من خلال تقديم الرأي باعتباره ممثل الجماعة المحلية.

³⁰³- إن تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ملزم، في حين أن الأمر في التشريع التونسي خلاف ذلك إذ أن تحديد المناطق الواجب تزويدها بمثل توجيهي للتهيئة يكون بأمر من الوزير الأول، وهو مانص عليه المشرع بالقول: (تضبط بأمر قائمة في المناطق الحساسة والتجمعات العمرانية الكبرى التي تتطلب إعداد أمثلة توجيهية للتهيئة وذلك باقتراح من الوزيرين المكلفين بالتهيئة الترابية وبالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتنمية الجهوية ورأي الوزير المكلف بالفلاحة ورأي الوزير المكلف بالتراث فيما يخص المواقع الثقافية والأثرية والمناطق المصانة). الفصل 7 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير.

³⁰⁴ --- (باستثناء المناطق الترابية المشار إليها في الفصل 7 يمكن إعداد الأمثلة التوجيهية للتهيئة لقبية المناطق الأخرى بمبادرة من الجماعات العمومية المحلية أو من المتدخلين العموميين المؤهلين لذلك بعد استشارة الجماعات العمومية المحلية المعنية) الفصل 8 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير.

³⁰⁵- اللجنة المركزية المكلفة بمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية : تقوم لجنة مركزية، تحت رئاسة السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، بمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية. وتقوم هذه اللجنة ببحث وتوجيه الدراسات المنجزة في مختلف مراحل إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية. وتضم هذه اللجنة المركزية ممثلي الوزارات المكلفة : بالداخلية - والأشغال العمومية - والفلاحة - والتجارة والصناعة - والسكنى - والشؤون الثقافية - والنقل - والأوقاف - والشبيبة والرياضة والتربية الوطنية - والصحة العمومية - والطاقة والمعادن - والسياحة والاتصالات السلكية واللاسلكية. - كما تضم ممثلي الإدارات المكلفة بالدفاع الوطني - والإحصاء وكذا مدير أملاك الدولة أو ممثله - ومدير الوكالة الحضرية في حالة وجودها، - بالإضافة إلى الولاية - وعمال العمالات والأقاليم المعنية - ورؤساء مجالس الجماعات المعنية. - و أخيرا، يمكن أن تستعين اللجنة المركزية المكلفة بمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية بكل إدارة أو شخص ترى فائدة في الاسترشاد برأيه.

- في الوكالات الحضرية: ظهير شريف رقم 1.93.51 صادر في 10/09/1993. معتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية.

ج.ر. م. عدد 4220 لسنة 1993

- المادة 1 - تحدث مؤسسات عامة تسمى الوكالات الحضرية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويشمل نطاق اختصاصها عمالة أو إقليما أو عدة عمالات أو أقاليم. وتخضع الوكالات الحضرية لوصاية الدولة ويكون الغرض من هذه الوصاية ضمان تقيدها بأحكام ظهيرنا الشريف هذا المعترف بمثابة قانون ولاسيما فيما يتعلق بالمهام المسندة إليها والسهر، بوجه عام فيما يخصها، على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمؤسسات العامة... /

المادة 3- تتولى الوكالة الحضرية في نطاق اختصاصها:

- 1- القيام بالدراسات اللازمة لإعداد المخططات التوجيهية المتعلقة بالتهيئة الحضرية ومتابعة تنفيذ التوجيهات المحددة فيها،
- 2 - برجة مشاريع التهيئة المرتبطة بتحقيق الأهداف التي ترمي إليها المخططات التوجيهية،

- الفرع الأول: مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة.

- يلزم القانون الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي كخطوة أولى بالمبادرة بتحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يغطي إقليم البلدية.³⁰⁶ حيث يقوم هذا الأخير بإعداد مذكرة تمهيدية تتعلق بتحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يقدمها أمام المجلس للمداولة فيها³⁰⁷ وبذلك فإن المشرّع الجزائري قد جعل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وثيقة تعميم منطلقها من القاعدة (البلدية).

- وباعتبار أن هذا المخطط ذو طابع إداري و تقني، فإن الأصل في التشريع الجزائري أن تقوم المصالح البلدية المكلفة بالتعمير بتحضير مشروعه، بالتنسيق مع لجنة التعمير والتهيئة العمرانية للبلدية. إلا أن الواقع العملي خلاف ذلك إذ أن معظم البلديات تلجأ إلى الوصاية من خلال مصالح الدولة

- 3- تحضير مشاريع وثائق التعمير المقررة بنصوص تنظيمية خصوصا خرائط التنسيق ومخططات التهيئة ومخططات التنمية،
- 4- إبداء الرأي في جميع المشاريع المتعلقة بتقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني ذلك داخل أجل أقصاه شهر ابتداء من توجيه تلك المشاريع إليها من قبل الجهات المختصة. ويكون الرأي الذي تبديه في ذلك ملزما،
- 5- مراقبة أعمال تقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني عندما تكون في طور الإنجاز وذلك للتحقق من مطابقتها لأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ولرخص التجزئة أو التقسيم وإقامة المجموعات السكنية أو البناء المسلمة لأصحاب الشأن.
- 6- لقيام بالدراسات اللازمة لمشاريع تهيئة قطاعات خاصة وتنفيذ جميع مشاريع الصيانة العامة أو التهيئة لحساب الدولة والجماعات المحلية أو أي شخص آخر يطلب من الوكالة القيام بذلك سواء كان من أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص كلما كان المشروع ذا منفعة عامة.
- 7- تشجيع وإنجاز عمليات إصلاح القطاعات الحضرية وتجديد المباني وإعادة هيكلة الأحياء المفتقرة إلى التجهيزات الأساسية والقيام لهذه الغاية بإنجاز الدراسات وامتلاك الأراضي اللازمة لذلك.
- 8- المساهمة في أي مؤسسة يطابق نشاطها الأهداف المرسومة للوكالة والمهام المسندة إليها.
- 9- الاهتمام بمساعدة من الهيئات المنتخبة المعنية بتشجيع إنشاء وتطوير جمعيات الملاك، بجعل الأطر الضرورية رهن إشارتها قصد تيسير تنفيذ وثائق التعمير والسعي بوجه خاص لإحداث جمعيات نقابية تطبيقا للتشريع الجاري به العمل في هذا الميدان والحرص على متابعة العمليات التي تقوم بها هذه الجمعيات وذلك بالتنسيق مع الهيئات المنتخبة المذكورة.
- 10- تقديم مساعدتها الفنية للجماعات المحلية فيما يتعلق بالتعمير والتهيئة والهيئات العامة والخاصة فيما تقوم به من أعمال التهيئة إذا ما طلبت ذلك.

11 - جمع وتعميم جميع المعلومات المتعلقة بالتنمية المعمارية للعمليات والأقاليم الواقعة داخل نطاق اختصاص الوكالة.

³⁰⁶ - المادة 24 من القانون 29/90. المعدل و المتمم

³⁰⁷ - المادة 25 من القانون نفسه.

المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو إلى مكاتب الدراسات لتحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³⁰⁸، لأن أغلب البلديات لا تملك الكفاءات المؤهلة لذلك.³⁰⁹

- وفي التشريع التونسي- باستثناء المتعلق بالمناطق النصوص عليها بالفصل السابع من مجلة

التهيئة الترابية والتعمير- تتولى الجماعة العمومية المحلية المعنية أو المتدخل العمومي بعد استشارة

الجماعة المحلية المعنية إعداد هذا المثال التوجيهي³¹⁰ بالتعاون مع المصالح العمومية الجهوية

المختصة³¹¹ في حين أن القانون المغربي يجعل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة بسعي من السلطة

الحكومية المكلفة بالتعمير وبمساهم من الجماعة المحلية المعنية³¹²

- فالمشروع المغربي جعل الوضع المتعلق بتحضير هذا المخطط مقلوبا عما هو عليه في التشريع

الجزائري كلياً، ونسبياً عما هو الأمر في التشريع التونسي، إذ أن المبادرة بتحضير المخطط التوجيهي

هي من اختصاص الإدارة، وتساهم فيه الجماعات المحلية ومنها المجالس البلدية ممثلة من طرف رؤساء

مجالسها الجماعية. فقد أقرّ المشرع المغربي دوراً للجماعات المحلية بصيغة مبهمة وغير دقيقة³¹³. مع

³⁰⁸- د. محمد الهادي لعروق: التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مرجع سبق ذكره ص 04.

³⁰⁹- يشكل ضعف الوسائل المادية و البشرية على مستوى البلديات (الجماعات المحلية) قاسماً مشتركاً بين الدول الثلاث، لذلك فإن المشرع في كل منها يسعى دوماً إلى استدراك ذلك من خلال إشراك مصالح الدولة المكلفة بالعمران على المستوى المحلي في تأطير العملية أو قلب المعادلة بتكليف هذه الأخيرة بالتحضير بالتنسيق مع الجماعة المحلية (البلدية) المعنية بالمخطط.

- ونظراً لأهمية هذه المخططات، فإن المشرع الجزائري دعم المنظومة المؤهلة لتحضيرها، من خلال إنشاء وكالة وطنية للتعمير، والتي اعتبرها الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد و متابعة مخططات التهيئة و التعمير، وفقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما. وأوكل إليها مهام عديدة منها دراسة وإعداد المخططات العمرانية، وهو بذلك حاول تجاوز النقائص التي رافقت دوماً تحضير هذه المخططات. رغم أن المشرع لم يحدد مدى إلزامية تحضير المخطط من طرف الوكالة الوطنية للتعمير. إلا أن هذا لا يمنع من القول أن المشرع الجزائري قد ساير التشريعين التونسي و المغربي من خلال إحداث مؤسسة عمومية تضطلع بمهمة تحضير أو مساعدة رئيس المجلس البلدي في تحضير المخططات العمرانية

³¹⁰- نص الفصل 8 ف 1 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير (تونس)

³¹¹- انظر نص الفصل 8 ف 3 من المجلع نفسها. في إجراءات تحضير المثال التوجيهي في القانون التونسي انظر:

- Amel Aouij MRAD, Droit de Lurbanisme, Latrech Editions, TUNIS , 2014

³¹²-عزيز بودالي: إشكاليات تصميم التهيئة على ضوء العمل الإداري و التطبيق القضائي بالمغرب، رسالة دبلوم الدراسات العليا.. كلية العلوم القانونية و الاجتماعية و الاقتصادية، جامعة محمد الخامس السويسي المغرب، 2011/12، ص 11

- نصت المادة 6 من قانون التعمير المغربي على: "يتم وضع مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية، وتتم الموافقة عليه طبق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي".

³¹³- نص المرسوم التطبيقي القانون التعمير في المادة 6 منه على: (يتم إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية بمسعى من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير و بمساعدة من الجماعات المعنية و المجموعة الحضريّة ان وجدت). ان مفهوم المساهمة الوارد في المرسوم التطبيقي جاء كذلك غامضاً. انظر في ذلك الهادي مقداد: السياسة العقارية في ميدان السكنى والتعمير مرجع سبق ذكره ص 72

الإشارة إلى أن رئيس المجلس الجماعي يمثل هذا المجلس داخل اللجنة المركزية³¹⁴ لمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية وكذا يمثله داخل اللجنة المحلية.³¹⁵

-ورغم أن المشرع المغربي حاول إشراك الجماعات المحلية (البلديات)، ممثلة في رؤساء مجالسها الجماعية في تحضير المخطط نظرا لطبيعة عملية التهيئة وارتباطها بالقضايا البلدية إلا أن هذا الإشراك يكون محدودا إذ يقتصر على إبداء الملاحظات و الاقتراحات³¹⁶.

-و لقد تأكد الدور المحدود لرئيس المجلس الجماعي في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة في مناسبتين تشريعتين سابقتين الأولى صدور القانون المتعلق بالوكالة الحضرية لمدينة الدار البيضاء³¹⁷ والثانية هي صدور القانون المتعلق بالتعمير ونصه التنظيمي. ويمكن تفسير ذلك برد الفعل الذي أبداه المشرع في مواجهة رؤساء المجالس الجماعية على ما اعتبره استغلالا سيئا للسلطات الممنوحة لهم في ظل القانون السابق المتعلق بالتعمير³¹⁸ الذي كان يفرض عرض هذه المخططات التوجيهية على رؤساء المجالس الجماعية للموافقة عليها قبل مصادقة الوزير المكلف بالتعمير مما أدى إلى تأخير هذه المصادقة وحرمان مناطق عديدة من هذه المخططات العمرانية.³¹⁹ وبذلك يتجلى لنا الدور البارز والايجابي لرئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري، في نطاق المبادرة بالمخطط التوجيهي، مقارنة بنظيره في التشريع التونسي والمغربي.

-المطلب الثالث: إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي القرارات الإدارية المرتبطة بعملية تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة.

³¹⁴- المادة 4 من المرسوم رقم 2.92.832 في 14/10/1996 المتعلق بتطبيق القانون، 12.90 ج.ر.م.م. عدد 4225 لسنة 1993.
³¹⁵- اللجنة المحلية: تحمّل الإدارة المكلفة بالتعمير مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية الذي تم الحسم بشأنه من طرف اللجنة المركزية، على نظر لجنة محلية، وتتولى سكرتارية هذه اللجنة المصالح الخارجية للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية إن اقتضى الحال.

³¹⁶-د. الهادي مقداد: السياسة العقارية في ميدان السكنى والتعمير مرجع سبق ذكره ص 126-127
- إن ما يميز عملية التعمير التقديري في التشريع المغربي مجسدا في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية هو طابعه المركزي لأسباب عديدة منها خبرة إدارات الإدارة المركزية مقارنة بإدارات الجماعات المحلية وكذا نقص الإمكانيات المالية لتحضير هذه المخططات إلا أن الحضور القوي للسلطات الإدارية المركزية لا ينفي مساهمة الجماعات المحلية الحضرية والقروية من خلال مجالسها ورؤساء هذه المجالس ولو بشكل محدود في وضع التصور الخاص بوثائق التعمير رؤساء مجالسها. انظر في ذلك: أحمد مالكي التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، مرجع سبق ذكره ص 29 و70
³¹⁷- يعتبر هذا النص هو الأول المتعلق بإنشاء وكالة حضرية ثم تلتها نصوص مماثلة ثم النص المتعلق بإنشاء الوكالات الحضرية
³¹⁸- المقصود به ظهور 30 جويلية 1952 المتعلق بالتعمير.

³¹⁹- في تراجع دور رئيس المجلس الجماعي في نطاق تحضير وثائق التعمير. انظر ذ. الحاج شكرة: التسيير الحضري في مجال التعمير بين ضعف المردودية و تحسين الفعالية، المجلة المغربية للإدارة والتنمية المحلية الرباط (المغرب)، ماي-يونيو عدد 80-2008

- خلال مرحلة تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تتم عملية إصدار مجموعة من القرارات الإدارية الخاصة بالمخطط، بعضها يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، والبعض الآخر يصدر عن جهات إدارية أخرى كما سيتم بيانه لاحقا. ويتعلق الأمر بإصدار القرار المتضمن مشروع المخطط التوجيهي ثم إصدار قرار إداري يتضمن الجهات المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي، وبعده إصدار قرار عرض مشروع المخطط التوجيهي لإعلانه للجمهور قصد الاستقصاء وتقديم الملاحظات، وأخيرا إصدار القرار الإداري المتضمن الصيغة النهائية لمشروع المخطط التوجيهي.

- الفرع الأول: إصدار قرار المداولة المتضمنة مشروع المخطط التوجيهي.

- ينفرد التشريع الجزائري بالنص على أنه بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي في مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن هذه المداولة.³²⁰ يتم تبليغه للوالي المختص إقليميا، وكذا نشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر (01) واحد.³²¹ وموازا مع ذلك يتم تبليغ هذا القرار إلى رؤساء الغرف التجارية، والفلاحية، وكذا رؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، والتي يمنحها القانون مهلة (15) يوما من تاريخ استلام التبليغ، للإعلان عن إرادتها في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتبعا لذلك تعيين من يمثلها في هذه العملية.³²² وبذلك نكون أمام عملية بداية وثيقة تعميم تقديرية محلية بامتياز.

- في حين أقر المشرع التونسي إمكانية المبادرة بتحضير مشروع المثل التوجيهي، سواء من طرف الجماعة المحلية (البلدية) الممثلة قانونا برئيس المجلس البلدي أو من طرف المتدخلين العموميين المحليين³²³ بعد استشارة البلدية المعنية وذلك في غير المناطق المحددة بنص الفصل السابع من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

³²⁰ - د. اقلولي ولد رايح صافية. "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29. الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة

العمرانية كلية الحقوق عزابة سكيكدة (الجزائر)، 03 / 04 ماي 2010 ص 06

³²¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم.

³²² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه..

³²³ - طبقا لنص الفصل 2 من القانون الأساسي عدد 11 لسنة 1989 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة الترابية في المناطق غير البلدية يتم إعداده من

طرف المجلس الجهوي

-وتتولّى الجماعة العمومية المحلية (البلدية) المعنية ممثلة برئيس مجلسها البلدي، أو المتدخل العمومي، إعداد هذا المثال، بالتعاون مع المصالح العمومية الجهوية المختصة.³²⁴ وهي المبادرة غير الملزمة للبلدية-خلاف التشريع الجزائري- مما يجعل الانطلاق في هذه العملية من المركز وبذلك نكون أمام وثيقة تعميم محلية باحتراز.³²⁵ إلا أنه في حالة مبادرة الجماعة المحلية (البلدية) بمشروع المثال التوجيهي فإن رئيس المجلس البلدي يقوم بإصدار قرار إداري يتضمن المداولة المتعلقة بمشروع المثال .

-في التشريع المغربي تقوم الوكالة الحضرية في حال وجودها أو مكتب دراسات مؤهل في حال غياب الوكالة الحضرية، بتحضير المشروع الأولي للمخطّط التوجيهي للتهيئة، تحت إشراف مصالح الدولة المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا، وذلك بعد مشاورات مع جهات عديدة منها الجماعة المحلية (البلدية) ممثلة في رئيس مجلسها الجماعي، وبذلك يختفي دور رئيس المجلس الجماعي نهائيا في المبادرة بمشروع المخطّط التوجيهي للتهيئة، رغم أنه يتعلّق بإقليم الجماعة المحلية التي يرأس هذا الأخير مجلسها ويحوز كل البيانات و المعطيات التي تسمح بتصور المشروع الملائم .

³²⁴- ويقع إعلام الوزير المكلف بالتهيئة الترابية بكل قرار في إعداد مثال توجيهي للتهيئة ، ويقوم الوزير بدوره بمد الجماعة العمومية المحلية أو المتدخل العمومي المعني بالأمر بالمعطيات التي يراها صالحة لإعداد هذا المثال

³²⁵- بلال المكحل: مثال التهيئة العمراني ، مرجع سبق ذكره. ص13

- في اللّجنة الوزارية للتهيئة الترابية (أحدثت لجنة وزارية للتهيئة الترابية مهمتها ضبط الاختبارات الكبرى للتهيئة الترابية وضمان التناسق على مستوى التوزيع الترابي بين مختلف برامج التهيئة والتجهيز وإبداء الرأي في نطاق هذه المهام في:

-البرامج الكبرى للبنى الأساسية والتجهيزات

-البرامج الكبرى لتنمية المدن

-الأمثلة التوجيهية للتهيئة المشار إليها بالفصل 7 من هذه المجلة وذلك على الصعيد الوطني أو الجهوي أو على مستوى التجمعات السكنية الكبرى

-الأمثلة التوجيهية القطاعية للتهيئة والتجهيز المعدة من طرف مختلف الوزارات أو الهياكل والمؤسسات العمومية الخاضعة لإشرافه.

-الإجراءات التي يمكن ان تساهم في تنظيم استعمال المجال الترابي على الصعيد الوطني وفي حماية البيئة.

ويمكن للجنة الوزارية للتهيئة الترابية أن تصدر توصياتها في كل المسائل التي تطرح عليها والتي من شأنها أن تضمن التناسق بين الاختيارات التي يقع ضبطها أو تساهم في تجسيدها، كما يمكنها إبداء رأيها في جميع القضايا المعروضة عليها وخاصة المتعلقة منها بتنفيذ تلك الاختيارات وتأثيرها على البيئة) الفصل 3 . من مجلة التهيئة الترابية و التعمير .

-و بذلك ينفرد رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري بإصدار أول قرار إداري يتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمتعلق بمشروع هذا المخطط خلافا لما هو مقرر في التشريعين التونسي و المغربي.

-لضمان تفاعل الأفراد مع القواعد الملزمة للتعمير، أسس المشرع الجزائري لإشراك هؤلاء الأفراد في تحضير أدوات التعمير، وهو ما يعبر عنه بالتعمير المشاركة من خلال الجمعيات التي تم إبلاغها بالقرار الإداري المتضمن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ يمكنها أن تبدي رأيها في دفتر الشروط الذي تحضره البلدية، ثم توجهه إلى مكاتب الدراسات التي تقوم بتحضير هذا المخطط.³²⁶

-كما أن المتعاملين الاقتصاديين من خلال الغرف والجمعيات المهنية، يمكنهم إبداء اقتراحاتهم وتطلعاتهم حول أماكن استثماراتهم المستقبلية، بما يسمح بإدراجها في دفتر الشروط. كما يمكنهم تقديم آرائهم لمكاتب الدراسات في مرحلة لاحقة بغرض مطابقتها مع الواقع.³²⁷

-في التشريع التونسي، يقوم رئيس المجلس البلدي في حالة مبادرته بمشروع المثل التوجيهي للتهيئة، بتبليغ القرار المتضمن مشروع المثل إلى الوزير المكلف بالتعمير.³²⁸

-أما في التشريع المغربي وباعتبار أن المبادرة بتحضير مخطط توجيه التهيئة موكول لجهة إدارية خلاف رئيس المجلس الجماعي فإنه لا مجال للحديث -في هذا البحث- عن تبليغ هذا الأخير للقرار الإداري المتضمن مشروع المخطط للجهات المعنية بالمشاركة في تحضير هذا المخطط.

الفرع الثاني- إصدار قرار إداري يتضمن الجهات المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي

-في التشريع الجزائري يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن قائمة بالجهات التي ستشارك في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهي على مستويين مستوى رسمي تمثله

³²⁶ - موقع وزارة الداخلية (الجزائر) www.ministere de linterieur.dz وثيقة حول التعمير دون عنوان. العنوان الفرعي: الاضطلاع بالمسؤوليات و الإحاطة بالشركاء ص20: رغم أن الواقع العملي يكشف عزوف الأفراد من خلال جمعياتهم عن المشاركة في إعداد هذه المخططات بالرغم من ارتباطها بالجال المكاني الذي يعيش فيه هؤلاء الأفراد و إلزام أحكامه لهم بعد المصادقة عليه. تاريخ الرجوع 2011/01/01.

-وكذلك محمد الأمين حركات: من إشكالية تطبيق أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر هل نريد "تعمير" بدون "عقار". الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية كلية الحقوق عزابه سكيكدة (الجزائر): 04/03/2010 ص2

³²⁷ -- موقع وزارة الداخلية (الجزائر) وثيقة حول التعمير دون عنوان، مرجع سبق ذكره، ص 21.

³²⁸ -الفصل 8 ف2 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

القطاعات الحكومية، إلى جانب اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى.³²⁹ ومستوى غير رسمي يمثله الفاعلون الاقتصاديون والجمعيات التي أعلنت عن إرادتها في المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.³³⁰ مع نشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر (01) واحد. و تبليغه إلى كل جهة من الجهات المدرجة فيه، والتي يمنحها القانون مهلة ستين (60) يوما لإبداء آرائها في مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.³³¹

- إن قانون التهيئة والتعمير في الجزائر يجعل استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين، والغرف التجارية والفلاحية، وكذا المنظمات المهنية وجوبية³³². بخلاف النص التنظيمي الذي يكتفي بوجود استشارة الإدارات العمومية غير المركزية والهيئات والمصالح العمومية المحلية.³³³ مخالفا النص التشريعي مما يستدعي تعديل النص التنظيمي ليتوافق مع النص التشريعي.

- أما في التشريع التونسي فإن الدور المحدود لرئيس المجلس البلدي في تحضير المثال التوجيهي للتهيئة، يجعل هذا الدور يتوقف عند إعلام الوزير المكلف بالتعمير بمشروع المثال محل المبادرة دون تبليغه لجهات أخرى كما هو الحال في التشريع الجزائري.

- وفي التشريع المغربي، يغيب كذلك إصدار هذا القرار من طرف رئيس المجلس الجماعي نظرا لكون عملية تحضير المخطط تتم من طرف لجنة مركزية أعضاؤها محددین مسبقا بنص قانوني إذ يتم على مستواها دراسة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة وباعتبار أن رئيس المجلس الجماعي للإقليم الذي يغطيه المخطط عضو فقط بقوة القانون في هذه اللجنة، لذلك فهو يكتفي بتقديم رأيه كباقي أعضاء اللجنة..

³²⁹ - تنص المادة 40 من المرسوم التشريعي 07/94 في 18/05/1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري. ج ر 32 لسنة 1994 (يجب على الجماعات المحلية أن تستشير اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبنى في إطار إعداد أدوات التعمير طبقا لأحكام المادة 15 من القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 و المذكور أعلاه)

³³⁰ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91.. ويتضمن هذا القرار وجوبا مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفة بالتعمير. الفلاحة. التنظيم الاقتصادي. الري. النقل. الأشغال العمومية. المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية. البريد و المواصلات. و بعنوان الهيئات و المصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي : توزيع الطاقة. النقل. توزيع الماء. وبعد تعديل نص المادة السابقة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 317/05 في 10/09/2005. يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 177/91 ج. ر. ج. 62 لسنة 2005. أضيفت إلى قائمة مصالح الدولة على مستوى الولاية الواجب استشارتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي البيئية. التهيئة العمرانية. السياحة.

³³¹ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 177/91. المعدل و المتمم

³³² - المادة 15 من القانون 29/90. المعدل و المتمم.

³³³ - المادة 8 ف 2 من المرسوم التنفيذي 177/91. المعدل و المتمم

-وفي مرحلة لاحقة، يتم عرض مشروع المخطط على اللجنة المحلية التي يكون رئيس المجلس الجماعي للإقليم المعني بالمخطط عضو فيها، إلى جانب ممثلي الغرف المهنية، وفي هذا الإطار القانوني يقدم رئيس المجلس الجماعي رأيه مرة ثانية في مشروع المخطط التوجيهي كما يقدم رؤساء الغرف المهنية آراءهم .

الفرع الثالث- إصدار قرار عرض مشروع المخطط التوجيهي لإعلانه للجمهور قصد

الاستقصاء وتقديم الملاحظات

-في التشريع الجزائري وبعد تحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار المتضمن إخضاع هذا المشروع للاستقصاء العمومي لمدة خمسة وأربعين (45) يوماً، ويحدد هذا القرار مكان أو أمكنة الاستشارة، مع تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، وكذا تاريخ بداية وانتهاء التحقيق، وكيفية إجراءاته³³⁴.

-وباعتبار أن القرارات التنظيمية لا تسري في مواجهة الأفراد إلا بعد نشرها،³³⁵ فإن هذا القرار يجب نشره بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الاستقصاء ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة منه إلى الوالي المختص إقليمياً³³⁶ و يسمح القانون للأفراد بتقديم ملاحظاتهم واعتراضاتهم في الآجال القانونية، إذ أنه بعد المصادقة على المخطط فإنه يسري في مواجهة الكافة. وهذه الآلية هي امتداد لمبدأ التعمير المشاركة، الذي أسس له المشرع خلال كامل مراحل تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بما يجسد نظام مشاركة المواطن في تقرير شؤونه المحلية.

- أما في التشريع التونسي، يغيب رئيس المجلس البلدي في هذه المرحلة باعتبار أن المشرع لم يعط أي دور مشاركاتي للأفراد في تحضير هذا المثال المخطط التوجيهي وإنما يقتصر الأمر على الجهات الإدارية . و يمكن تفسير ذلك بأن هذا المثال المخطط وباعتباره مخططاً تقديرياً فقط فإن

334 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم.

335 - (النشر هو إتباع الإدارة شكليات معينة كي يعلم الجمهور بالقرار وكي يؤدي النشر مهمته يجب أن يكشف عن محتوى القرار كاملاً حتى يمكن للمخاطبين به الاطلاع عليه). انظر: د. سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، مرجع سبق ذكره ص 571.
- يقع على الإدارة عبء النشر وعليها أيضاً عبء إثباته حيث ان إتمام إجراءات النشر يجب ان يكون ثابتاً لا مفترضاً. انظر: د. محمد فؤاد عبد الباسط
القرار الإداري التعريف والمقومات النفاذ والانقضاء دار الفكر الجامعي الإسكندرية (مصر) د.س- د.ط، ص 287.

336 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم..

السلطات العمومية هي الأقدر على وضع معاملة دون الحاجة إلى مشاركة الأفراد في وضع التصورات العامة لهذا المخطط.

- في حين أنه في التشريع المغربي، وإن كان كذلك يغيب اختصاص رئيس المجلس الجماعي في إصدار قرار بهذا الصدد، فإن مشروع المخطط التوجيهي محلّ الدراسة من طرف اللجنة المركزية، وكذا اللجنة المحليّة، لا يتم عرضه أساسا للاستقصاء العمومي وقد يكون مردّ ذلك إلى اعتبار المشروع المغربي أن هذا المخطط التقديري لا يحتاج إلى مشاركة الأفراد في ضبط أحكامه ولذلك تغيب فكرة مشاركة هؤلاء الأفراد في تحضير هذا المخطط خلافا لما هو عليه الحال في التشريع الجزائري. وهو موقف اتخذته المشرعان التونسي المغربي وإن كان يعبر عن فكرة غياب اختصاص رئيس المجلس البلدي- الجماعي-(ممثل مواطني الجماعة المحليّة) بهذا الصدد إلا أن ذلك يعتبر- في نظري- اتجاهًا غير سديد تبناه المشرعان التونسي و المغربي، إذ أنّ المخطط ذي علاقة وطيدة بالعقار الذي يكون خاصّة في المناطق الحضرية على غالبه ملكية خاصة ومنه كان من فعالية المخطط أن يكون هؤلاء الملاك، رأي فيه كما أقر ذلك المشرع الجزائري .

-الفرع الرابع:إصدار القرار الإداري المتضمن المداولة المصادقة على الصيغة النهائية

لمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة. .

-بعد تعديل مشروع المخطط -إذا اقتضت الضرورة- خلال مرحلة المهلة الممنوحة لكل الأطراف المعنية، يقوم في التشريع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمداولة أمام المجلس الشعبي البلدي. ومنه إصدار القرار الإداري المتضمن المداولة على المشروع النهائي، وبعدها إرسال الملف مشتملا على المداولة المتضمنة الصيغة النهائية لمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وسجل الاستقصاء العمومي، والوثائق البيانية والمخططات المتعلقة به، إلى الوالي المختص إقليميا لأجل المصادقة³³⁷. مما يشكّل في التشريع الجزائري مسارا يهدف لضمان انسجام هذا المخطط مع إستراتيجية تهيئة الإقليم³³⁸

³³⁷ - طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإن الوالي يختص بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة كان الإقليم المعني

ينبع ولاية واحدة. أما إذا كان الإقليم تابعا لعدة ولايات فإن الاختصاص بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينعقد حسب الحالة

لوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالتعمير بموجب قرار وزاري مشترك أو ينعقد للوزير الأول بموجب مرسوم تنفيذي.

³³⁸ - د. محمد الهادي لعروق: التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مرجع سبق ذكره ص 02.

- أما في التشريع التونسي وفي حالة المبادرة بمشروع المثل التوجيهي من طرف البلدية ممثلة في رئيس مجلسها البلدي فإن الصيغة المقترحة لمشروع المثل التوجيهي بالتشاور مع الإدارة الجهوية الممثلة للدولة المختصة بالتعمير، والمرسلة للوزير المكلف بالتعمير تعتبر هي المشروع الأولي والنهائي للمثل التوجيهي للتهيئة .

- في حين أنه في التشريع المغربي، تتم دراسة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة على مستوى المجلس الجماعي، من خلال مداولة تحوصل اقتراحات وآراء الجماعة المحلية في مشروع المخطط، ليصدر بعدها رئيس المجلس الجماعي قرارا إداريا، يتضمن المداولة على مشروع المخطط التوجيهي كما هو عليه الأمر في التشريع الجزائري، ثم يقوم بتبليغه للوزارة المكلفة بالتعمير³³⁹ وهو ما يجعل المشرع المغربي قد حاول إضفاء الصبغة المحلية على هذا المخطط من خلال منح الاختصاص بإصدار الصيغة النهائية لمشروع المخطط للمجلس الجماعي ممثلا برئيس المجلس لتجاوز غياب قرارات رئيس المجلس الجماعي في المراحل السابقة في إعداد هذا المخطط .

- إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري من خلال تكفله ببرامج الدولة، والجماعات الإقليمية، والمؤسسات والمصالح العمومية، يجعله ذلك يتجاوز فكرة أن المخطط هو عمل تقني انفرادي للبلدية، تقوم به من خلال رئيسها، كما يشكل أداة لتجسيد نظام اللامركزية الإدارية، من خلال دور البلدية ومجلسها، وكذا الهيئات المحلية، والمنظمات المهنية، وجمعيات

-المصادقة على المخطط التوجيهي: في التشريع الجزائري يصدر الوالي المخطط في شكل قرار إداري تنظيمي .
-وتتم في التشريع التونسي المصادقة على هذه الأمثلة التوجيهية للتهيئة بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية بعد أخذ رأي الوزراء المكلفون بالتعمير وبالتخطيط والتنمية الجهوية) الفصل 8 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير. أما الأمثلة التوجيهية المحددة بالفصل 7 من مجلة التهيئة الترابية فتتم المصادقة عليها بمقتضى أمر يصدره الوزير الأول باقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية. و بذلك يصبح محتوى هذا المخطط ملزما لعمليات التهيئة و برامج البنية الأساسية و التجهيز وكذا محتوى المخطط اللاحق له المسمى في التشريع التونسي : مثال التهيئة العمرانية
-في حين تتم المصادقة على المخطط في التشريع المغربي بموجب مرسوم يصدره الوزير الأول. المادة 08 من المرسوم 2.92.832 لتطبيق القانون 12.90 المتعلق بالتعمير .

- وباعتبار أن القرار الإداري التنظيمي في طبيعته هو تشريع تصدره السلطة الإدارية يتضمن قواعد عامة تطبق باستيفاء شروطها ولا يستنفد موضوعه بتطبيقه، خلاف القرار الإداري الفردي، بل يبقى قابلا للتطبيق في المستقبل. انظر: د. سليمان مجد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، مرجع سبق ذكره، ص 467.

³³⁹المادة 7 ف2 من المرسوم 2.92.832 لتطبيق القانون 12.90 المتعلق بالتعمير.

المرتفقين، والمواطنين³⁴⁰ لكن يثور التساؤل حول توافره في كل بلدية وكذا حول مدى احترام أحكامه³⁴¹.

- من خلال استقراء نصوص القانون المتعلق بالتعمير، والقانون المتعلق بالميثاق الجماعي، نجد أن الجماعات المحلية، وتحديدًا الحضرية والقروية تلعب دورا في إعداد وثائق التعمير، ومنها تلك المتعلقة بالتعمير التقديري. إلا أن هذا الدور لم يتم الارتقاء به إلى مستوى الإشارك الفعلي للجماعات الحضرية والقروية، خاصة إذا تذكّرنا أنها تشكّل القاعدة الأساسية لتجميع مختلف المعلومات والمعطيات الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية التي تنبني عليها³⁴².

- إن الاختصاصات الضيقة المقررة لرئيس المجلس البلدي سواء في تونس أو المغرب، في نطاق المخطّط التوجيهي للتهيئة، تجعلنا نكتشف دون كبير العناء الدور الكبير المنوط برئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر، خلال مراحل المبادرة وتحضير المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مقابل نتيجة مفادها أن المشرّع في كل من تونس والمغرب، قد أسّس في تحضير المخطّط التوجيهي للتهيئة، لعمل تشاركي بسيط للجماعة المحلية (البلدية) ممثلة في رئيس مجلسها، في مواجهة دور متقدّم للدولة ومصالحها غير الممركزة على المستوى المحلي وقد يعود ذلك إلى تقدير المشرّعين التونسي والمغربي للصّعوبات الكبيرة التي تعترض عملية تحضير المخطّط التوجيهي من جهة، وضعف الإمكانيات المادية والبشرية للجماعات المحلية (البلديات)، لمواجهة العمل الفعلي والتكاليف المالية لهذا المخطّط، وكذا لطبيعة هذا المخطّط التقديرية، والتي يمكن تحديدها دون إشراك المواطنين على مستوى الجماعة المحلية أو ممثلي هؤلاء المواطنين وعلى رأسهم رئيس المجلس البلدي.

340 - مجّد جبري: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر مرجع سبق ذكره. ص 16 و 22

341 - ومثالها الأحكام المتعلقة بحماية الغابات و الغطاء النباتي. انظر نصر الدين هوني : الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر د.و.ا.ت. 2001، دط. ص 184.

342 - الورقة التّقديمية لأشغال الورشة الأولى حول وثائق التعمير بالعالم القروي، يوم دراسي حول تأطير التعمير في العالم القروي ، وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني الرباط، المغرب ن 2014.

-المطلب الرابع: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة المخطط التوجيهي

للتهيئة..

-منح المشرع الجزائري وكذلك المغربي رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ضمن شروط محددة وكيفيات مضبوطة.

-الفرع الأول: أسباب المراجعة: في التشريع الجزائري تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و وفقا لما قرره القانون 29/90 للأسباب التالية:³⁴³

أولا- أن تكون القطاعات المختلفة للتعمير في طريق الإشباع

-ثانيا- تطوّر الأوضاع أو المحيط على إقليم المخطط، بما يجعل مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعيّنة لها، أي أن ما أنجز على أرض الواقع أصبح لا يستجيب لاحتياجات الأفراد و المحيط، مما يحدّ من مشاريع جديدة لتدارك النقص القائم من خلال مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

- أما في التشريع التونسي فإن المشرع قد سكت أساسا عن الخوض في مراجعة المثل التوجيهي للتهيئة. و بذلك وطبقا لقاعدة توازي الأشكال فإن رئيس المجلس البلدي يمكنه بالتشاور مع الإدارة الجهوية المكلفة بالتعمير و ذلك في المناطق غير المحددة بنص الفصل السابع من مجلة التهيئة الترابية و التعمير المبادرة باقتراح لتعديل المثل التوجيهي للتهيئة

-في حين أن المراجعة في التشريع المغربي لمخطط توجيه التهيئة تتم بناء على طلب من السلطة الحكومية المعنية بتحضير هذا المخطط إذا استلزم الأمر تنفيذ المشاريع ذات المنفعة العامة.

-الفرع الثاني: كيفيات المراجعة في التشريع الجزائري تتم المراجعة الخاصة بالمخطط التوجيهي

للتهيئة والتعمير وفقا للأحكام المنصوص عليها في تحضيره والمصادقة عليه. أي بإتباع المراحل نفسها التي تم نهجها خلال تحضيره³⁴⁴ وبذلك يظهر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مراحل المراجعة كما الأمر خلال تحضير المخطط أول مرة .

³⁴³ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم. والتي تحيلنا إلى المادة 28 من القانون 29/90 المعدل و المتمم..

³⁴⁴ -المادة السابقة نفسها.

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

- و في التشريع التونسي و باعتبار سكوت المشرع عن أحكام المراجعة و كفياتها فإن قاعدة توازي الأشكال تفرض أنه في حالة مراجعة الممثل التوجيهي للتهيئة فإن دور رئيس المجلس البلدي سيكون نفسه كما هو الحال في تحضيره أول مرة فيما لو بادر هذا الأخير بمشروع الممثل .

- وكذلك الأمر في التشريع المغربي تتم مراجعة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وفق الإجراءات والشروط المقررة لوضعه والموافقة عليه. و هنا أيضا يبرز من جديد دور رئيس المجلس الجماعي خلال مراحل المراجعة كما الحال عليه حين تحضيره المرة الأولى.

-المبحث الثاني:مخططات التهيئة والتعمير التنظيمية (التطبيقية-العملية)

-نصت تشريعات دول المغرب الثلاث على مخططات تعميم تنظيمية(تطبيقية-عملية)،تحدد بالتفصيل حقوق البناء على الإقليم الذي تشمله،وذلك وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي،وهذه المخططات هي مخطط شغل الأراضي في التشريع الجزائري ومثال التهيئة العمرانية في تونس في حين نصّ المشرع المغربي على تصميم التهيئة³⁴⁵ في المناطق الحضرية باعتبارها جميعا مخططات تترجم التوجّهات العمرانية المنصوص عليها في مخططات التعمير التوجيهية،ويضطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه المخططات باختصاصات تتسع وتضيق من تشريع لآخر خلال مراحل المبادرة،التحضير،المصادقة وأخيرا المراجعة لهذه المخططات وهو ما أحاول تفصيله من خلال المطالب التالية،

-المطلب الأول:مفهوم مخططات التهيئة والتعمير التنظيمية.

-يقتضي الإلمام بمفهوم المخطط التنظيمي في تشريعات دول المغرب الثلاث تعريف هذا المخطط ثم الكشف عن مضمونه وكذا الوثائق الإدارية والتقنية المكونة له وصولا إلى سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرارات الإدارية المرتبطة بعملية تحضير هذا المخطط و إلى غاية المصادقة عليه.

- الفرع الأول تعريف مخططات التهيئة والتعمير التنظيمية

-عرّف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي بالقول(يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء).³⁴⁶

-إن مخطط شغل الأراضي في التشريع الجزائري يفصل القواعد المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،مما يعطي صورة دقيقة لكيفية وطريقة استخدام الأرض.³⁴⁷ وتحقيقا للتفصيل المطلوب،فإن المتعارف عليه أن إقليم البلدية الواحدة يغطيه أكثر من مخطط شغل الأراضي.

³⁴⁵-يعتبر تصميم التهيئة أول وثيقة تعمرية نص عليها المشرع المغربي ضمن أول قانون في مجال التعمير الصادر بموجب ظهير 1914 المشار إليه سابقا وقد تمسك المشرع المغربي بهذا المخطط على امتداد التغييرات التشريعية التي عرفها قانون التعمير بدءا بظهير 1952 المتعلق بالتعمير وكذا قانون التعمير الحالي لسنة 1992 مما جعل هذه الوثيقة دليل للسلطات العمومية المركزية والمحلية في مجال التخطيط الحضري.انظر في ذلك: عزيز بودالي: إشكاليات تصميم التهيئة على ضوء العمل الإداري والتطبيق القضائي بالمغرب،رسالة دبلوم الدراسات العليا،كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي،جامعة محمد الخامس السويسي،المغرب،ص3وما بعدها.

³⁴⁶- المادة 31 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

³⁴⁷- ياسمين شريدي: الرقابة الإدارية في مجال التعمير،مرجع سبق ذكره ص 25.

- في حين أن المشرع التونسي نصّ على أن (أمثلة التهيئة العمرانية تراعي وجوبا التوجهات الواردة بالأمثلة التوجيهية للتهيئة وأمثلة حماية وإحياء المواقع الثقافية والمناطق المصانة والمناطق المجاورة للمعالم الأثرية والمناطق الطبيعية والمنشآت العسكرية إن وجدت)³⁴⁸.

- في التشريع المغربي لم يعرف المشرع هذا المخطط إلا أنه يمكن القول أن تصميم التهيئة ما هو إلا ترجمة لمضمون المخطط التوجيهي للتهيئة³⁴⁹ وهو بمثابة دليل للسلطات العمومية في مجال التخطيط الحضري و التوسع العمراني وأداة لترجمة المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية والحضرية على أرض الواقع. ويشكل أيضا أداة لتحديد الإجراءات التنظيمية المتعلقة بعملية التعمير وهو من الوثائق الهامة للتعمير، يوضع مباشرة بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة ويهدف إلى تمكين الإدارة والجماعات المحلية من الحفاظ على توجيهات مخطط توجيه التهيئة³⁵⁰.

- وقد عرّف الفقه القانوني المغربي هذا المخطط بأنه (وثيقة تعمير صادرة بالجريدة الرسمية تحدد في مضمونها حق استغلال الأراضي داخل المجال الذي تغطيه حيث تتكون من مجموعة من المعطيات البيانية والقانونية والخرائط كما تشكل أداة لترجمة توجهات مخطط التهيئة العمرانية عن طريق مبادئ قانونية يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الإدارة والمجالس المحلية و المحاكم)³⁵¹

الفرع الثاني- مضمون مخططات التهيئة والتعمير التنظيمية

- يحدّد مخطط شغل الأراضي في التشريع الجزائري بصورة مفصلة:³⁵²

1- الشكل الحضري، والتنظيم، وحقوق البناء، واستعمال الأراضي بالنسبة للقطاع، أو القطاعات والمناطق التي يغطيها،

2- كميات البناء الدنيا والقصى المسموح بها، وكذا أنماط البناء واستعمالاتها.

³⁴⁸-الفصل 18 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

³⁴⁹- عزيز بودالي: إشكاليات تصميم التهيئة على ضوء العمل الإداري والتطبيق القضائي بالمغرب، مرجع سبق ذكره ص.7 و ما يليها..

³⁵⁰- بالرغم من أن المخططات التعمير التنظيمية (العملية) هي أداة البلديات (الجماعات الحضرية و القروية) لتجسيد التنمية المحلية إلا أنها في الواقع العملي تصطدم خاصة في المغرب بالوضعيات المتنوعة للعقار (أراضي الجموع، أراضي الاحباس، أراضي الملك الخاص، أراضي الدولة العامة و الخاصة، وكذا بازواجية نظام العقارات القانوني فبعضها محفظ وبعضها الآخر غير محفظ باعتبار أن عملية التحفيظ غير ملزمة للجميع و في كل الحالات. انظر د. أحمد مالكي، التعمير بين أكرهات الواقع و متطلبات التنمية العمرانية ندوة العقار و الاستثمار الجهة الشرقية نموذجاً لوزارة المنتدبة لدى الوزير الأول المكلفة بالتعمير والإسكان -مديرية الشؤون القانونية-، الرباط، 2007.

³⁵¹-عزيز بودالي إشكاليات تصميم التهيئة على ضوء العمل الإداري والتطبيق القضائي بالمغرب ص 8.

³⁵²- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91. المعدل و المتمم

- 3- تحديد المساحة العمومية، والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، وذات المصلحة العامة، وتخطيطات ومميزات طرق المرور. وأيضا الأحياء والشوارع، والنصب التذكارية والمواقع، والمناطق الواجبة الحماية كمواقع الأراضي الفلاحية .
- وفي التشريع التونسي³⁵³ تضبط أمثلة التهيئة العمرانية على وجه الخصوص قواعد واتفاقيات استعمال الأراضي وتحدد:
- 1-المناطق الترابية حسب الاستعمال الرئيسي المحدد لها أو طبيعة الأنشطة السائدة الممكنة مباشرة والأنشطة الواجب تحجيرها بهذه المناطق.
 - 2-كثافة البناء المسموح بها في كل منطقة ترابية مخصصة، أو في كل جزء منها وذلك اعتبارا لطاقة استيعاب البنية الأساسية والتجهيزات الجماعية سواء منها المتوفرة أو المتوقع إنجازها ولنوعية تربة تلك المناطق وللمخاطر الطبيعية المحتملة وللعوامل البيئية.
 - 3- رسم طرق الجولان المزمع المحافظة عليها أو تغييرها أو إحداثها وضبط خاصياتها.
 - 4-مناطق حماية المعالم التاريخية والمناطق المصانة والمواقع الثقافية والأثرية والفلاحية والطبيعية التي تشملها تراتيب حماية أو صيانة أو إحياء وكذلك المناطق الواجب المحافظة عليها اعتبارا لخصوصياتها كالشريط الساحلي.
 - 5- المواقع المخصصة للمنشآت والتجهيزات الجماعية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والمساحات الخضراء والمساحات العمومية، وذلك حسب جدول مرافق يتم إصداره بأمر
 - 6-قواعد التعمير المتعلقة بحق تركيز البناءات، وبطبيعتها، وبتخصيصها، على أن تراعى فيها الإجراءات التي من شأنها تدعيم الاندماج الاجتماعي وسط التجمعات السكنية، والاستعمال الأفضل للأراضي، وأن تراعى كذلك فيها الحاجيات التي تملها الوضعية الخاصة بالمعاقين .
- وبذلك فإن مثال التهيئة في التشريع التونسي، يهدف إلى تحقيق تنظيم أفضل لتراب المدن و التجمعات السكنية من خلال استعمال محكم للثروات وتوزيع متوازن للأنشطة الاقتصادية و التجهيزات وذلك بتوزيع الأراضي الصالحة للتعمير وتلك المناسبة للأنشطة الصناعية والفلاحية وكذا تنظيم شبكة الطرقات وغيرها.³⁵⁴

³⁵³-الفصل 12 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

³⁵⁴-بلال المكحل: مثال التهيئة العمرانية، مرجع سبق ذكره، ص 3

- وكذلك في التشريع المغربي يحدّد تصميم التهيئة:³⁵⁵ العناصر التالية:

- 1- تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له، أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها، وذلك بإحداث منطقة سكنية، ومنطقة صناعية، ومنطقة تجارية، ومنطقة سياحية، ومنطقة لزراعة الخضروات، ومنطقة زراعية، ومنطقة غابوية على سبيل المثال
- 2- المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه .
- 3- حدود الطرق (المسالك والساحات ومواقف السيارات) الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها.
- 4- حدود المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة والحدايق والبساتين) وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها.
- 5- حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية، الواجب إحداثها وفق أحكام المادة 61 من القانون المتعلق بالتربية البدنية والرياضية، وحدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها³⁵⁶ .
- 6- المواقع المخصصة للتجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية وتوابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر .
- 7- المواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى إنجازها القطاع الخاص كالمراكز التجارية والمراكز الترفيهية.
- 8- الأحياء والآثار والمواقع التاريخية أو الأثرية والمواقع الطبيعية كالمناطق الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها لأغراض جمالية أو تاريخية أو ثقافية وكذلك القواعد المطبقة عليها إن اقتضى الأمر ذلك.

³⁵⁵ يعتبر تصميم التهيئة أول وثيقة تعمرية عرفها التشريع المغربي في مجال التخطيط الحضري ضمن أول نص تشريعي يخص مجال العمران وهو ظهير 1914 المشار إليه سابقا. انظر في ذلك: الهادي مقداد: السياسة العقارية في ميدان السكنى والتعمير مرجع سبق ذكره ص 137.

356- تم نسخ (الغاء) أحكام القانون رقم 06.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 19 ماي 1989 بمقتضى المادة 117 من القانون رقم 30.09 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.10.150 بتاريخ 24 أغسطس 2010؛ ج.ر.م.م. عدد 5885 لسنة 2010 .

- 9-ضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء، خصوصا تحديد العلو الأدنى والأقصى للمبنى ولكل جزء من أجزائه وطريقة تسيجه وشروط إقامة العمارات وتوجيهها ومواقف السيارات المسقفة أو المكشوفة والمسافات الفاصلة بين المباني ونسبة المساحة الممكن إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض جميعها والارتفاعات المعمارية .
- 10-الارتفاعات المحدثة لمصلحة النظافة والمرور ولأغراض جمالية أو أمنية أو للحفاظ على الصحة العامة وكذلك الارتفاعات التي تفرضها قوانين خاصة إن وجدت.
- 11-المناطق المفتوحة لإنجاز أعمال عمرانية بما بحسب توقيت معين.
- 12-دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها.
- 13-المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.
- كما ينصّ تصميم التهيئة إن اقتضى الحال ذلك، على التغييرات التي يجوز إدخالها على الأحكام الواردة فيه بمناسبة طلب إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية ويحدّد شروط القيام بتلك التغييرات.

الفرع الثالث- الوثائق الإدارية والتقنية المكونة لمخطط التعمير التنظيمي: تشمل هذه الوثائق

في التشريع الجزائري:

1-لائحة تنظيم: تتضمن مذكرة إثبات تلاءم أحكام مخطط شغل الأرض مع الإطار المرجعي لها وهو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إضافة إلى القواعد المحددة والخاصة بكل منطقة متجانسة، وكذا تحديد شروط استخدام الأرض.

2-الوثائق والمستندات البيانية:وهي مخطّط بياني وخارطة ومجموعة من المخطّطات ، توضّح

كيفية شغل الإقليم الذي يغطّيه مخطط شغل الأراضي وتهيئته.

-وفي التشريع التونسي:تشتمل الوثائق الخاصة بمثال التهيئة العمرانية على³⁵⁷:

1-الوثائق الخرائطية

2-التقرير التقديمي لمثال التهيئة العمراني

3-التراتب العمرانية

³⁵⁷- قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 3 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية.ر.ر.ج.ت عدد لسنة 1995

-انظر في تفصيل مكونات مثال التهيئة العمراني الوثائقية: بلال المكحل: مثال التهيئة العمراني مرجع سبق ذكره ص 29 وما بعدها .

4-الملحقات

-أما في التشريع المغربي فإن تصميم التهيئة- كما هو مخطط شغل الأراضي في التشريع الجزائري -يشتمل على:

1-وثيقة أو وثائق متكونة من رسوم بيانية؛

2-نظام يحدد ضوابط استعمال الأراضي والارتفاعات والالتزامات المفروضة لتحقيق تهيئة منتظمة ومتناسقة وقواعد البناء المتعلقة بالمنطقة المعنية.³⁵⁸

-المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرارات الإدارية المرتبطة بتحضير مخطط التهيئة والتعمير التنظيمي.

-يرافق رئيس المجلس الشعبي البلدي عملية تحضير المخطط التنظيمي بدء من المبادرة بمشروعه وإلى غاية مرحلة المصادقة عليه ولكن بدرجات متفاوتة من تشريع إلى آخر ليعزز دور الإدارة غير المركزية للدولة المكلفة بالتعمير في هذه العملية لذلك استعرض هذا المطلب من خلال الفروع التالية.

-الفرع الأول: المبادرة بتحضير مخطط التهيئة والتعمير التنظيمي:

-طبقا لما ينص عليه التشريع الجزائري، يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقديم مشروع مخطط شغل الأرض أمام المجلس الشعبي البلدي للمداولة فيه.³⁵⁹ ذلك أن هذا المخطط هو أداة قانونية منحها المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي لتحقيق أهداف أهمها المحافظة على الأراضي الفلاحية.³⁶⁰

-في حين أنّ في التشريع التونسي، تحدّد المناطق التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمراني بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، بعد استشارة الجماعة العمومية المحلية المعنية ممثلة برئيس مجلسها البلدي، أو باقتراح منها، وذلك بعد أخذ رأي المصالح الجهوية، وإن اقتضى الحال المصالح المركزية التابعة للوزارة

³⁵⁸-المادة 20 من قانون التعمير 12.90

³⁵⁹ - المادة 34 من القانون 29/90 المعدل و المتمم-و المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91 في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها. ج.ر 26 لسنة 1991. - في ذلك انظر د. اقلولي ولد رابح صافية، المرجع نفسه ص 14 وما بعدها.

³⁶⁰-عيسى مهزول: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سبق ذكره، ص 66.

المكلفة بالتعمير³⁶¹، ويكون القرار مرفقا بتقرير يوضح مبررات الإعداد. ثم يتداول المجلس البلدي-وفقا لأحكام القانون الأساسي للبلديات- في مشروع مثال التهيئة.

-أما في التشريع المغربي، وبمبادرة من رئيس المجلس الجماعي أو بطلب من الإدارة المكلفة بالتعمير³⁶² يقوم المجلس الجماعي بعقد مداولة-طبقا لبنود الميثاق الجماعي- بشأن مخطط تصميم التهيئة.

-الفرع الثاني-إصدار القرار الإداري المضمن المداولة الخاصة بمشروع المخطط:

-في التشريع الجزائري، بعد المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي في مشروع مخطط شغل الأراضي، وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون البلدية³⁶³. يقوم رئيس المجلس بإصدار قرار إداري يتضمن المداولة المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي، محتواه تذكير بالحدود المرجعية لهذا المخطط الواجب إعداده، تبعا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية، و الهيئات و المصالح العمومية، والجمعيات في إعداد هذا المخطط.³⁶⁴

-ثم يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي هذا القرار إلى الوالي المختص إقليميا، وينشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر كامل.³⁶⁵ وكذا تبليغه كتابيا إلى رؤساء غرف التجارة، والفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين. وهؤلاء جميعا منحهم القانون

³⁶¹ - الفصل 14 ف2 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. المنقح بموجب القانون عدد 71 لسنة 2005 ر.ر.ج.ت. عدد 62 لسنة 2005

³⁶² - المادة 21 ف2 من قانون التعمير 90-12.

-في التشريع الفرنسي، يتم إعداد وثائق التعمير بتعاون بين الدولة والجماعات المحلية، وهذا التعاون يجسد على شكل مجموعة العمل (ARTICLE R4 - 23 من القانون المتعلق بالتوجيه العقاري) وبعد إصدار قانون 7 يناير 1983، أصبحت مخططات استعمال السطح (P.O.S) (مخططات تنظيمية) توضع بمبادرة من الجماعات المحلية وبشراكة مع الدولة، وهو ما يدعم الاتجاه إلى ترسيخ اللامركزية في التدبير الحضري.

-نلاحظ أن التخطيط العمراني التوقعي منه أو التنظيمي في دول المغرب الثلاث يتم من خلال عمل تشاركي بين الدولة من خلال مصالحها الإدارية غير المركزية من جهة وبين الجماعة المحلية (البلدية) ممثلة برئيس المجلس الشعبي البلدي من جهة ثانية تماما كما هو عليه الحال في فرنسا) مع وجود تفاوت بين الدول الثلاث) و ذلك للأهمية الكبرى لهذا التخطيط في تحقيق سياسة الدولة على المستوى المحلي في إطار التهيئة العمرانية. انظر في ذلك رشيدة الزرربي اختصاص البلدية في مادة التهيئة العمرانية مرجع سبق ذكره ص 49

³⁶³ - تتم المداولة وفقا للمواد 16 و ما يليها من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية.

³⁶⁴ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم

³⁶⁵ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي نفسه.

مهلة خمسة (15) عشر يوما من تاريخ استلام التبليغ، للإعلان عن إرادتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأرض وتكليف من يمثلهم في ذلك.³⁶⁶

- وكذلك الأمر في التشريع التونسي إذ بعد أخذ رأي استشارة المصالح الجهوية (الولاية) ومصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة وكذا المكلفة بالتجهيز، ومداولة المجلس البلدي في مشروع مثال التهيئة العمراني يصدر رئيس المجلس البلدي قرارا يتضمن هذا المشروع مصحوبا وجوبا بتقرير يوضح مبررات إعداد وطريقة الإعداد والجهة التي سيتم تكليفها بعملية الإعداد إن كانت المصالح البلدية أو الولاية أو الوزارة أو مكاتب دراسات خاصة وكذا تحديد طريقة المتابعة الفنية للجهة المعنية وكذلك طريقة تمويل تحضير مشروع المخطط بالتعمير³⁶⁷

- ثم يقوم رئيس المجلس البلدي بتبليغ القرار المتضمن مداولة المجلس البلدي حول مشروع مثال التهيئة للوالي المختص إقليميا وكذا الوزير التعمير ويتم نشره في الرائد الرسمي وكذا بمقر المجلس البلدي وبذلك فإن الجماعة المحلية (البلدية) ممثلة في رئيس مجلسها البلدي هي من يتولى مع المصالح المختصة ترابيا التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير إعداد مشاريع أمثلة التهيئة العمرانية و مراجعتها³⁶⁸

- وفي التشريع المغربي يصدر رئيس المجلس الجماعي قرارا إداريا يتضمن القيام بدراسة تصميم التهيئة بعد أن يكون المجلس الجماعي قد تداول بشأنه، ويؤجل تبعا لذلك البت في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة عقارية، أو مجموعات سكنية، أو إقامة بناء، ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار.³⁶⁹ ويبقى هذا القرار ساريا لمدة ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

³⁶⁶ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه. لم يذكر النص صراحة تعيين ممثلين لكن بالقياس على إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. يمكن استخلاص ذلك.

³⁶⁷ - لقد أصبح إعداد أمثلة التهيئة العمرانية من مهمة الجماعة المحلية بعد أن كان وثيقة يتم إعدادها بمقتضى قرار وزاري. في ذلك انظر: مريم اللجمي: دور رئيس البلدية في المجال العمراني، مذكرة ماجستير في قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية سوسة تونس 2014 ص. 07.

³⁶⁸ - نصّ المشرع التونسي على: (لكل بلدية مثال تهيئة. تتولى البلدية إعداد المثال طبقا لأحكام مجلة التهيئة العمرانية) الفصل 119 من القانون 33 لسنة 1975. يتعلق بإصدار. القانون الأساسي للبلديات .

- لقد تحول دور الدولة في نطاق مثال التهيئة العمرانية من سلطة مقررة في التشريع القديم إلى سلطة متابعة في ظل التشريع الحالي مما جعل البعض يعبر بالقول أن الصلاحية في مادة التعمير التنظيمي العملي قد انقلبت من الدولة إلى الجماعة المحلية ممثلة في رئيس مجلسها البلدي باعتبار أن مثال التهيئة العمراني وطيد العلاقة بالبلدية ويستجيب لحاجتها مجسدا للسيادة الفعلية للبلدية على حدودها الترابية. انظر في ذلك بلال المكحل: مثال التهيئة العمراني مرجع سبق ذكره ص 12

³⁶⁹ - يهدف هذا الإجراء إلى تفادي عمليات المضاربة العقارية وكذا تفادي كل الأشغال العمرانية التي يمكن أن تكون مخالفة لأحكام مخطط التهيئة محل التحضير أو تعرق تنفيذ مستقبلا و يكون هذا التأجيل طيلة مدة ستة (06) أشهر قابلة للتجديد . أن هذا الإجراء يرد عليه استثناء هو

- نلاحظ هنا أن المشرّع في كل من دول المغرب الثلاث، قد منح رئيس المجلس البلدي الاختصاص الحصري بإصدار القرار الإداري المتضمن مشروع مخطط التهيئة التنظيمي (مخطط شغل الأراضي، مثال التهيئة، مخطط التهيئة)، ذلك أن هذا المخطط الذي يحدّد حقوق البناء على الإقليم الذي يغطيه، ويحدّد كذلك المناطق الواجبة الحماية، إنما يستند إلى المعطيات القائمة على الإقليم المعني به المخطط، والتي يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الأقدر من بين الجهات الإدارية المختلفة، على جمع المعلومات والمعطيات التي تشكل الأرضية لهذا المخطط.

- الفرع الثالث: إصدار القرار الإداري المتضمن عرض مشروع المخطط التنظيمي على الجهات المشاركة في تحضيره.

- يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري قرارا إداريا، يتضمّن قائمة بمجموع الإدارات العمومية غير المركزية، والهيئات والمصالح العمومية المحلية الواجب استشارتها، وكذا الجمعيات والمنظمات المهنية التي طلبت استشارتها.³⁷⁰

- وفي التشريع التونسي كذلك، يصدر رئيس المجلس البلدي قرارا إداريا مضمونه عرض مشروع مثال التهيئة العمرانية على المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية، وعلى المصالح الإدارية الجهوية بهدف إبداء رأيها في المشروع كتابيا، في أجل أقصاه شهر ويعتبر عدم الرد موافقة ضمنية³⁷¹

- أما في التشريع المغربي وباعتبار أن الإدارة غير المركزية المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية هي من تباشر مراحل تحضير التصميم، فإن رئيس المجلس الجماعي يختفي دوره في نطاق عرض مشروع

الترخيص ببعض الأشغال بصفة استثنائية في حال تم التأكد من مطابقتها لمخطط توجيه التهيئة العمرانية و عدم مخالفتها لمقتضيات مخطط التهيئة انظر في ذلك د. الهادي مقداد السياسة العقارية في ميدان السكنى والتعمير مرجع سبق ذكره ص 139.

³⁷⁰ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي نفسه. ويتضمن هذا القرار وجوبا مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفة بالتعمير. الفلاحة. التنظيم الاقتصادي. الري. النقل. الأشغال العمومية. المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية. البريد و المواصلات. و بعنوان الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي: توزيع الطاقة. النقل. توزيع الماء. وبعد تعديل نص المادة السابقة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 318/05 في 2005/09/10 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 178./91 ج.ر.ج. 62 لسنة 2005 أضيفت إلى قائمة مصالح الدولة على مستوى الولاية الواجب استشارتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي البيئة. التهيئة العمرانية. السياحة. تماما كما هو الأمر بالنسبة للمخطط التوجيهي.

- الملاحظة نفسها يمكن تسجيلها- كما في أحكام المخطط التوجيهي وتعلّق بكون النص التنظيمي الجزائري يعتبر استشارة الغرف المهنية و الجمعيات جوازيه، على أساس إبداء رغبتهم في ذلك. في حين أن قانون التهيئة والتعمير يجعلها وجوبية. وهو ما يتطلّب تدخّل المشرّع الجزائري بالتعديل للنص التنظيمي (نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم يخالف نص المادة 15. من القانون 29/90 المعدل والمتمم)

³⁷¹ - كان هذا الأجل - قبل التعديل - ثلاثا (03) أشهر.

المخطط على مجموع الإدارات المعنية بهذا المخطط، وهنا يتجلى لنا تراجع دور رئيس المجلس الجماعي في هذه المرحلة مقارنة بالاختصاص الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريعين الجزائري والتونسي .

- الفرع الرابع: إصدار القرار الإداري المتضمن عرض مشروع المخطط التنظيمي للجمهور قصد الاستقصاء وتقديم الملاحظات

- في التشريع الجزائري يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا، يتضمن عرض مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة ستين (60) يوما، محددًا المكان أو الأماكن التي تتم فيها الاستشارة، وتعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، وتاريخ بدء وانتهاء عملية التحقيق العمومي، وكيفية إجرائها. وكذا الوثائق الكتابية، والبيانية المكونة لملف مخطط شغل الأراضي³⁷². ثم تبليغ القرار إلى الوالي المختص إقليميا، وكذا نشره طيلة مدة الاستقصاء بمقر المجلس الشعبي البلدي.³⁷³

- وفي التشريع التونسي كذلك، يصدر رئيس المجلس البلدي قرارا يتضمن عرض مشروع مثال التهيئة العمرانية على الجمهور، بهدف الاستقصاء العمومي³⁷⁴ بعد أن يكون المشروع موضوع قرار إحالة على الوزارة المكلفة بالتعمير للنظر فيه وإعادته خلال شهر واحد.

- أما في التشريع المغربي، فإن رئيس المجلس الجماعي كذلك يصدر قرارا إداريا يتضمن تاريخ افتتاح واختتام البحث العمومي، ويشار فيه إلى إيداع مشروع تصميم التهيئة بمقر الجماعة. ويتم هذا النشر مرتين تفصل بينهما ثمانية (8) أيام، في جريدتين يوميتين مؤهلتين لتلقي الإعلانات القانونية.³⁷⁵

³⁷² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم.

³⁷³ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³⁷⁴ ... Dans cette optique, la politique urbaine tunisienne a connu, ces dernières années, un ensemble de réaménagements notamment de son cadre juridique, avec l'adoption d'un nouveau Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme en 1994, d'un code de la fiscalité locale en 1997 et le .des communes en 2006. réaménagement de la loi organique

D'abord, les pouvoirs publics ont cherché, dans ces textes, à moderniser et à rationaliser les outils d'aménagement urbain, à introduire une certaine dose de décentralisation impliquant un plus grand rôle des communes, notamment en matière d'élaboration et d'exécution des plans d'aménagement urbain et des divers autres documents d'urbanisme opérationnel. Par ailleurs, certaines modalités en vue d'une plus grande association du secteur privé et des habitants ont été prévues. Il s'agit, notamment, de la promotion .des mécanismes de partenariat, en particulier, au niveau financier.

Ces réaménagements nous paraissent, cependant, superficiels portant sur les modalités techniques sans toucher à la culture, très persistante, de gestion marquée du sceau du centralisme autoritaire. ...) voir DrMustapha Ben Letaief : Les politiques urbaines en Tunisie Quelques réflexions sur les mutations d'une action publique post-keynésienne Métropoles [En ligne], 4 | 2008, mis en ligne le 18 décembre 2008, consulté décembre 2015.

-ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني المشار إليه وإلى حين صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة، لا يجوز لرئيس المجلس الجماعي الإذن في أي عمل من أعمال البناء والغرس وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف أحكام هذا المشروع.³⁷⁶

-الفرع الخامس: إصدار القرار الإداري المتضمن عرض مشروع المخطط على مصالح الولاية.

-في التشريع الجزائري بعد استلام الملف الخاص بالمخطط -مرفقا بالملاحظات و الاعتراضات الصادرة عن الجمهور- من المفوض المحقق، يتم إرساله بموجب قرار إداري يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي متضمنا الملف الخاص بمشروع مخطط شغل الأراضي إلى الوالي لإبداء رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما من استلامه الملف³⁷⁷.

-والأمر نفسه في التشريع التونسي، إذ أنه بعد إتمام عملية الاستقصاء العمومي يصدر رئيس المجلس البلدي قرارا بعرض مشروع مثال التهيئة العمرانية مرفقا بالملاحظات و المعارضات الناتجة عن الاستقصاء العمومي - كما هو الحال في التشريع الجزائري- على المصالح الجهوية لإبداء الرأي وكذا

³⁷⁵ - المادة 23 من المرسوم 92-832-2 المتعلق بتطبيق القانون 12.90 المتعلق بالتعمير.

³⁷⁶ - وهو ما يشكل أحد آثار هذا المخطط قبل المصادقة عليه. ومن أجل ذلك، فإنه ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني وإلى تاريخ صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة لا يجوز الإذن من طرف السلطات الإدارية و منها رئيس المجلس الجماعي الإذن في القيام بأي عمل من أعمال البناء والغرس وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف أحكام هذا المشروع. (المادة 27 من قانون التعمير)

-بيد أنه إذا لم يتم نشر النص المشار إليه ف الأولى من هذه المادة خلال أجل اثني عشر شهرا يبتدىء من تاريخ اختتام البحث العلني المتعلق به فإن أحكام المشروع تصير غير لازمة التطبيق

-إلا أن المشرع المغربي أجاز لرئيس المجلس الجماعي إمكانية الترخيص لبعض المشاريع بصفة استثنائية إذا كانت لا تعرقل مقتضيات تصميم التهيئة و كانت تتلاءم و أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية وذلك بعد موافقة الإدارة الإقليمية المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية حسب الحالة .

في ذلك انظر أحمد مالكي : التدخل العمومي في ميدان التعمير، مرجع سبق ذكره ص 139

- يتم التعبير عن الملاحظات في التشريع الجزائري مباشرة، أو بإرسال الملاحظات إلى المفوض المحقق، ويتم تدوينها في سجل خاص مرقم و موقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المادة 12 من المرسوم التنفيذي 178/91. وبانقضاء المدة المحددة قانونا، يقفل المفوض المحقق السجل. ويقوم خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية، بإعداد محضر قفل الاستقصاء العمومي الخاص بالمخطط، وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بالملف كاملا مع الاستنتاجات و بناء على هذه النتائج يمكن تعديل مخطط شغل الأراضي. المادتان 13-14 من المرسوم التنفيذي 178/91.

وفي حالة سكوت الوالي عن الرد خلال مدة 30 يوما. نفسها يعتبر ذلك موافقة ضمنية حسب نص المادة.

³⁷⁷ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 178./91

المصالح الجهوية التابعة لوزارة التعمير وعند الاقتضاء المصالح المركزية لتدخل عليه إن تطلب الأمر التعديلات اللازمة حتى يكون متوافقا مع أمثلة التهيئة العمرانية للمناطق المجاورة.³⁷⁸

-و كذلك في التشريع المغربي، إذ يقوم رئيس المجلس الجماعي بإصدار القرار الإداري المتضمن مقترحات المجلس الجماعي³⁷⁹ مرفقة بالملاحظات والاعتراضات المعبر عنها من طرف المواطنين إلى الإدارة غير الممركزة المكلفة بالتعمير أو إلى الوكالة الحضرية حسب الحالة وذلك بغية إعداد الصيغة النهائية لمشروع المخطط تحضيراً للمصادقة³⁸⁰.

-الفرع السادس: إصدار القرار الإداري المتضمن المصادقة على المشروع النهائي للمخطط التنظيمي.

-بعد مصادقة المجلس الشعبي البلدي في الجزائر، على مشروع مخطط شغل الأراضي والمعدّل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء، ورأي الوالي بعين الاعتبار. يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمّن هذه المداولة، ويتمّ تبليغ قرار المداولة إلى الوالي المختصّ، وكذا إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والغرف التجارية، والغرف الفلاحية.³⁸¹

-في حين أن في التشريع التونسي، فبعد مصادقة المجلس البلدي على مشروع مثال التهيئة في صورته النهائية يصدر رئيس المجلس البلدي قرارا يتضمّن المداولة على مشروع مثال التهيئة العمرانية المرفق برأي ومقترحات المصالح الإدارية والمؤسسات والمنشآت العمومية المستشارة وكذا بالملاحظات و الاعتراضات خلال مرحلة الاستقصاء العمومي إلى جانب رأي المصالح الجهوية المعنية ومنه إرساله إلى الجهة المختصة بالمصادقة³⁸².

³⁷⁸-الفصل 17 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

³⁷⁹-المادة 25 ف3 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير.

³⁸⁰-المادة 25.المرسوم 2.92.832 المتعلق بتطبيق القانون 12.90 المتعلق بالتعمير.

³⁸¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91.

³⁸²-. الفصل 19 ف1 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير (تمّ المصادقة على أمثلة التهيئة العمرانية بأمر وباقتراح من الوزير المكلف بالتعمير).

-يجوز للوالي أو لرئيس البلدية، حسب الحال، وللوزير المكلف بالتعمير، في جميع الحالات، أن يطلب تسجيل الأراضي غير المبنية وغير المسجلة الكائنة داخل المناطق المعنية بالقرار المشار اليه بالفصل 14 من هذه المجلة وذلك بعد إعلام مالكيها.

-ولهم بموجب هذه المجلة حق الحصول على التسجيل باسم المالكين، الذين لا يمكنهم الاعتراض على ذلك، لكنهم يحتفظون بحق تقديم كل الوثائق والحجج المثبتة لمليكتهم والإدلاء بالبيانات والملاحظات المؤيدة لتلك الملكية.

-ويتحمل طالب التسجيل، سواء كان الدولة أو الجماعة العمومية المحلية المعنية، المصاريف الناتجة عن عملية التسجيل المنصوص عليها في حكم التسجيل والتي يقع إدراجها بالسجل العقاري كدين ممتاز لفائدته.

-أما في التشريع المغربي فإن دور رئيس المجلس الجماعي يختفي نهائيا إذ الإدارة غير المركزية المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية هي من يقوم بإكمال مسار إعداد تصميم التهيئة بغية المصادقة عليه.³⁸³

- ويعتبر دور رئيس الجماعة المحلية في إعداد والمصادقة على تصميم التهيئة كما تم بيانه ضيق جدا مقارنة بالدور الذي تقوم به الإدارة غير المركزية بما يجعل دورها ثانويا في هذا النطاق

-الفرع السابع: إصدار القرار الإداري الخاص بوضع المخطط التنظيمي تحت تصرف

الجمهور:

-في التشريع الجزائري يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا، يتضمن تاريخ بدء عملية وضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور، وكذا المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة وثائق مخطط شغل الأرض فيها، إضافة إلى الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها ملف مخطط شغل الأرض³⁸⁴

-والأمر نفسه في تونس إذ يلزم المشرع الإدارة ممثلة في البلدية بإعلام العموم (الجمهور)

بمضمون مثال التهيئة العمراني المصادق عليه، لذلك يصدر رئيس المجلس البلدي قرار بوضع هذا المخطط بمشتملاته تحت تصرف العموم من خلال تعليقه بالبلدية و نشره في وسائل الإعلام المكتوبة و المسموعة، و تمكين كل شخص من نسخة منه على نفقته.³⁸⁵

- وفي التشريع المغربي لم تشر النصوص القانونية تشريعا وتنظيما إلى إصدار رئيس الجماعي قرارا بنشر مضمون مخطط التهيئة للجمهور، وإنما أوجب المشرع على رئيس المجلس الجماعي اتخاذ كافة التدابير لتنفيذ واحترام أحكام مخطط التهيئة³⁸⁶ ومنه يمكن استنتاج أن من ضمن هذا التدابير إمكانية

-وتسترجع هذه المصاريف من المالك عند بيع كامل العقار أو جزء منه أو عند تقسيمه أو طلب الترخيص في البناء عليه.

-وتحدد طرق الاستخلاص بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي وزير المالية. الفصل 24 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

³⁸³-تم المصادقة على مخطط التهيئة بموجب مرسوم. المادة 26 من المرسوم 832-92-2.

³⁸⁴-إن قرار مخطط شغل الأراضي ليس لتحديد الأفاق المتعلقة بالبناء وإنما قرار لتقرير حقوق البناء وتنفيذها بما يربط الإدارة بالمواطن وبذلك فإن

المشروع لا يترك شيئا للصدفة. انظر: .-houcine. Zeghib op.cit p502-

³⁸⁵-ويعلق مثال التهيئة المصادق عليه بمقر البلدية أوالولاية المعنية، ويقع إعلام العموم بذلك عن طريق وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

-وينجر عن قرار المصادقة على مثال التهيئة، التصريح بالمصلحة العمومية للأشغال المقررة.

-ولكل شخص الحق في طلب نسخة من مثال التهيئة مقابل مبلغ يتم ضبطه وفقا للتشريع الجاري به العمل (الفصل 19 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

³⁸⁶- المادة 27 من المرسوم 832-92-2. لتطبيق القانون 12.90 المتعلق بالتعمير.

إعلام الجمهور بمضمون المخطط، من خلال قرار يصدره رئيس المجلس الجماعي بمقر الجماعة المحلية (البلدية) بغية اطلاع الجمهور عليه.

-لقد كانت مجلة التهيئة العمرانية والتعمير لسنة 1994 في تونس تقوم في مجال تحضير الأمثلة والمصادقة عليها على تدعيم مبدأ اللامركزية، إلا أن هذا الأمر تم التراجع عنه نسبيا بموجب تعديلات هذا القانون لسنتي 2005 و2009³⁸⁷، إلا أن ذلك لا يمنع من التصريح بالقول أن تكليف الجماعة المحلية ممثلة في رئيس البلدية بإعداد مثال التهيئة يعتبر قلبا للأدوار التي سادت سابقا ورجوعا إلى الوضع الطبيعي بين السلطتين المحلية والمركزية.³⁸⁸

-في حين نجد في التشريع المغربي، أن اختصاص رئيس المجلس الجماعي في إطار تحضير مخطط التهيئة جاء ضيقا ومحتشما مقابل ما تضطلع به مصالح الدولة غير الممركزة على المستوى المحلي في المبادرة و تحضير والمصادقة على مخطط التهيئة.

-من خلال المقارنة بين تشريعات دول المغرب الثلاث يتبين لنا بأن دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر، هو الأكثر بروزا من حيث ممارسة السلطات في نطاق اختصاصاته بالمبادرة، و تحضير مخطط التهيئة التنظيمي (مخطط شغل الأراضي) دون أي إذن مسبق، كما هو الحال بالنسبة لرئيس المجلس البلدي في التشريع التونسي، باعتبار عدم إمكانه المبادرة بمثال التهيئة إلا بعد صدور قرار من الوزير المكلف بالتعمير يتضمن البلديات المعنية بتحضير هذا المثال إلا أنه يرافق عملية تحضير مثال التهيئة العمراني من خلال إصدار القرارات الإدارية الخاصة بالمثال، وإلى غاية وضعه تحت تصرف الجمهور كما هو عليه الحال في التشريع الجزائري. في حين يضعف هذا الاختصاص عند رئيس المجلس الجماعي في المغرب، إذ يبادر بمشروع التصميم تلقائيا أو بطلب من الإدارة غير الممركزة للدولة المكلفة بالتعمير، أو الوكالة الحضرية، ويرافق عملية تحضير التصميم بصورة محتشمة، دون ما هو عليه الأمر في التشريع الجزائري و التونسي. وهنا يمكن القول أن موقف المشرع الجزائري هو الأصوب، باعتبار أن مخطط شغل

³⁸⁷-مریم اللجمي: دور رئيس البلدي في المجال العمراني مذكرة ماجستير في قانون الجماعات المحلية كلية الحقوق و العلوم السياسية سوسة تونس 2014 ص 9 - تقصد الباحثة بقولها تحديدا عملية إصدار القرار المتضمن تحديد المناطق التي تقتضي إعداد أو مراجعة مثال التهيئة اذ كان معهودا به للوالي المختص إقليميا فأصبح بموجب تعديل 2005 من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير .

³⁸⁸-مریم اللجمي: المرجع والصفحة نفسها .

الأرض يخص إقليم البلدية. لذلك جعله المشرع الجزائري وثيقة محلية بامتياز يشرف عليها رئيس المجلس الشعبي البلدي، من مرحلة القرار المتضمن المبادرة بمشروع المخطط، والى غاية القرار المتضمن مداولة المجلس الشعبي البلدي المصادقة على المخطط.

- لكن من جهة ثانية، يمكن استخلاص نتيجة من الواقع مفادها أن ما منحه المشرع الجزائري البلدية عموماً، وتحديدًا لرئيس مجلسها الشعبي البلدي من اختصاصات في نطاق مخطط شغل الأراضي، وإن كان متقدماً عما هو عليه الأمر في التشريعين التونسي والمغربي، في نطاق لا مركزية التخطيط الحضري، إلا أن تدخل السلطات المركزية من خلال مصالحها غير الممركزة على المستوى المحلي بسبب نقص الوسائل الفنية، وضعف كفاءة الموارد البشرية للبلدية يجعل هذه الاختصاصات تتقلص واقعيًا وبذلك تلتقي الاختصاصات الضيقة المقررة قانونًا لرئيس المجلس البلدي في التشريعين التونسي والمغربي في نطاق هذا المخطط التنظيمي، مع الواقع العملي لممارسة رئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر اختصاصاته بخصوص المخطط. رغم وجود النصوص القانونية التي تقرّر خلاف ذلك. مما يستدعي استدراك ذلك بتوفير كل الوسائل المادية والكفاءات البشرية لفائدة البلديات³⁸⁹.

-المطلب الرابع: آثار المصادقة على المخطط التنظيمي بالنسبة لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-في التشريع الجزائري، تتقرر الارتفاقات الخاصة بالمحافظة على التراث الثقافي والأماكن الطبيعية باعتبار ذلك من أهداف التعمير، كما تتقرر حقوق البناء بما يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي من امتلاك وسيلة قانونية مرجعية يعود إليها كلما تم تقديم طلب له يتعلق بأشغال العمران.

-و كذلك في التشريع التونسي ينتج عن المصادقة على مثال التهيئة العمراني:³⁹⁰

³⁸⁹-أن المخططات العمرانية في التشريع الجزائري-و ان كانت تسمح بالتحكم في التعمير ومراقبته وتنظيم إنتاج الأراضي المعمرة و القابلة للتعمير كما تعتبر اداة تنفيذية لإستراتيجية السياسة الحضرية إلا أن الواقع يؤكد عجز هذه المخططات عن تحقيق أهدافها لعدة أسباب منها أساسا ما يتعلق بتقليص تحقيق الديمقراطية المحلية المنتظرة من هذه المخططات من خلال لجوء البلديات الى السلطة المركزية لتحضير هذه المخططات بسبب قلة الإمكانيات و الخبرات فتسيطر السلطة المركزية من خلال ذلك على عملية التحضير ليقى دور البلدية ممثلة برئيس مجلسها الشعبي شكليا فقط هذا الى جانب ضعف الموارد المالية و قلة مشاركة المجتمع المدني و المواطن .

- انظر : راضية عباس، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة (الجزائر)، عدد 20 مجلد 1 ص 187 و ما بعدها.

³⁹⁰-الفصلان 20-21 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

- 1- التصريح بالمصلحة العامة للأشغال، وتحديد المواقع المخصصة بما يسمح للجماعة المحلية المعنية ممثلة برئيس المجلس البلدي تطبيق مقتضيات هذا المثال .
 - 2- تقرير الارتفاقات للمنفعة العامة المتعلقة بالمحافظة على التراث والمعالم الأثرية .
 - 3- منع البناء على العقارات الكائنة داخل المناطق المخصصة للطرق والساحات العمومية، والمساحات الخضراء، والتجهيزات الجماعية. وهو ما يضبط سلطات رئيس المجلس البلدي في نطاق الرخص والشهادات العمرانية.
- وتعتبر هذه الآثار قيد لرئيس المجلس البلدي حين ممارسة سلطاته في مجال العمران وتحديدًا حين منح التراخيص والشهادات العمرانية. وبذلك يكون مثال التهيئة إطارًا مرجعيًا خاصًا لهذا الأخير في نطاق ممارسة سلطاته في مجال العمران.
- في حين أنه في التشريع المغربي وابتداءً من تاريخ المصادقة على المخطط ينتهي العمل بأحكام تصميم التهيئة السابق أو مخطط التنطيق (مخطط انتقالي مؤقت) والذي يكون حينها ساري المفعول. ويلزم المشرع المغربي مجلس الجماعة المحلية ممثلة برئيس مجلسها الجماعي وبالتنسيق مع الإدارة، اتخاذ جميع التدابير اللازمة لتنفيذ واحترام أحكام تصميم التهيئة³⁹¹ ولعل الصورة الأكثر تجسيدا لتنفيذ هذه الأحكام هو التزام رئيس المجلس الجماعي بها حين إصداره الرخص و الشهادات العمرانية³⁹².
- المطلب الخامس: سلطة رئيس المجلس البلدي في مراجعة المخطط التنظيمي .
- استعرض في هذا المطلب أسباب المراجعة في كل من التشريعات الثلاث وكذا كيفيات المراجعة في كل تشريع من تشريعات دول المغرب الثلاث.
- الفرع الأول: أسباب المراجعة: منح المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراجعة مخطط شغل الأراضي في الحالات التالية.³⁹³

³⁹¹ -المادة 31 من قانون التعمير 12.90

³⁹² -في آثار تصميم التهيئة والتوجه القضائي بخصوصها، راجع مقال محمد الأعرج: المنازعات المترتبة عن تطبيق قانون التعمير في قرارات وأحكام القضاء الإداري المغربي، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد 4، 2007.

³⁹³ - طبقا للمادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم فان مراجعة أو تعديل مخطط شغل الأراضي. لا تتم إلا للأسباب التي ذكرتها المادة 37 من القانون 29/90 المعدل و المتمم.

-الحالة الأولى: إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه، سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري، أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.

-الحالة الثانية: إذا كان الإطار المبني قد تعرّض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

-الحالة الثالثة: إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك

البناءات، والذين يشكّلون على الأقل، نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.³⁹⁴

-الحالة الرابعة: إذا استدعت الحاجة إلى إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

-أما المراجعة الكليّة أو الجزئية لمثال التهيئة في التشريع التونسي فتتمّ كذلك بناء على قرار

يصدره الوزير المكلف بالتعمير بمبادرة منه، أو باقتراح من الجماعة المحلية (البلدية)، مصحوبا بتقرير لمبررات المراجعة يتم ضبطها بموجب القرار الوزاري.

-أما في التشريع المغربي فإن مراجعة مخطط التهيئة تتم حين يفرض الواقع العمراني ذلك كما هو الحال حين المبادرة به المرة الأولى³⁹⁵، دون أن يحدّد المشرّع حالات على سبيل الحصر .

-الفرع الثاني: كفاءات المراجعة- تتم عملية مراجعة مخطط شغل الأرض في التشريع

الجزائري، بإتباع المراحل نفسها، المتبعة في الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأرض. باستثناء الحالات المتعلقة بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، فلا يتمّ فيها التقيّد بالإجراءات³⁹⁶.

-أما في التشريع التونسي فإنّ المراجعة تتمّ وفقا لأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير من خلال

إتباع الإجراءات نفسها، كما هو الحال عند الإعداد لأول مرّة مع كل ما يختصّ به رئيس المجلس البلدي من إصدار القرارات الإدارية المتعلقة بمراحل تحضير هذا المخطط.

³⁹⁴ - وقد أكد القضاء الإداري ذلك في قرار مجلس الدولة الجزائري بالقول (حيث أن مخطط شغل الأراضي يخضع لشروط من اجل المصادقة عملا بالمادة 37 من القانون 29/90.. حيث انه لا يمكن تغييره بعد مضي 16 سنة و بإرادة معمر واحد والذي يخضع لتعاونية..... حصلت على جميع الوثائق قبل تكوينها وكذلك من اجل مشروع انجاز سكنات أعضائها و بالتالي فطلب إدماج قطعة معينة ضمن مخطط تعديلي يصبح غير مؤسس..) موسوعة الاجتهاد القضائي (قرص مضغوط) قرارات الغرف بالمحكمة العليا و مجلس الدولة كليك لخدمات الحاسوب الجزائر الإصدار الرابع 2007 مصدر الموسوعة النشرة الداخلية لوزارة العدل سنة 2003. قرار رقم 8957 بتاريخ 2003/07/22 غير منشور.

³⁹⁵ -المادة 26 من قانون التعمير 12.90.

³⁹⁶ - المادة 33 من القانون 29/90 و المادة 20 من المرسوم التنفيذي 177/91. المعدل و المتمم.

-ينور التساؤل حول الحالة التي يتم فيها الإلغاء القضائي لمخطط شغل الأراضي وتأثير ذلك على قرارات التعمير الفردية الصادرة على أساسه من حيث إلغائها، من عدمه. إلا أن النصوص القانونية و الاجتهاد القضائي الجزائري لم يقدموا إجابة على ذلك. مما يفرض البحث عن ذلك في القضاء المقارن. انظر في ذلك: Chaabane ben Akzouh op.cit.p80 -

-وكذلك في التشريع المغربي تكون إجراءات مراجعة مخطط التهيئة وفقا لإجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط المنصوص عليها قانونا.³⁹⁷

-المطلب السادس:علاقة مخططات التعمير بمخططات تهيئة الإقليم المتدرجة

-تعتبر المخططات العمرانية، هي الآلية القانونية لتنظيم استعمال المجال الترابي في دول المغرب الثالث. إلا أن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم تستوجب وضع إطار وطني للتخطيط يحدّد التوجهات الكبرى في هذا المجال تتبعها مخططات جهوية وأخرى ولائية لترهبي على مستوى البلدية بمخطط بلدي للتنمية يهدف إلى استيعاب المشاريع التنموية المقرّرة على إقليم البلدية لترجمه هذا المخطط البلدي في المخططات العمرانية.

-الفرع الأول-المخطط التنموي البلدي:في التشريع الجزائري البلدية مكلفة من خلال رئيس

مجلسها البلدي بإعداد مخطّطها التنموي على المدى القصير، المتوسط، والطويل، ثم تصادق عليه وتنقّذه بانسجام مع مخطّط الولاية، وأهداف مخطّطات التهيئة العمرانية. ويتضمّن هذا المخطّط الأعمال، والتجهيزات، التي تعتمز البلدية القيام بها في الميادين المختلفة للتنمية.³⁹⁸ وحتى يتحقّق الانسجام، فإن البلدية من خلال المجلس الشعبي البلدي يجب أن توافق على كل مشروع تعتمز الدولة، الجماعات المحلية، المؤسسات والهيئات العمومية إقامته على إقليم البلدية. وبذلك يتم دمجّه في المخطط التنموي البلدي، ثمّ تجسيده من خلال المخطّطات العمرانية، كآلية تطبيقية للمخطط التنموي البلدي.³⁹⁹

-أما التشريع التونسي فقد نص على أن البلدية تساهم في نطاق المخطط القومي للتنمية في

النهوض بالمنطقة اقتصاديا و اجتماعيا و ثقافيا⁴⁰⁰

³⁹⁷ - المادة 26 من قانون التعمير 12.90.

³⁹⁸ - المواد 107-108 من القانون 10/11 وكذا المادة 05 من المرسوم (الرئاسي) 380/81 في 981/12/26 يحدّد صلاحيات البلدية

والولاية واختصاصاتهما في قطاع التخطيط و التهيئة العمرانية ج.ر.ج.ج. 52 لسنة 1981

³⁹⁹ - المادة 04. من المرسوم 380/81.

⁴⁰⁰ - الفصل الأول ف 2 من القانون 33 لسنة 1975. يتعلق بإصدار القانون الأساسي للبلديات .

- كما نص التشريع المتعلق بالميثاق الجماعي في المغرب على إسناد مهمة تحضير المخطط الجماعي لرئيس المجلس الجماعي وفق مقاربة تشاركية تهدف إلى تحقيق تنمية مندمجة ومستدامة تقوم على ركائز عديدة منها إنتاج البعد الايكولوجي وترسيخ ثقافة التخطيط التشاركي لدى السكان⁴⁰¹

الفرع الثاني-المخططات الولائية: في التشريع الجزائري تقوم الولاية بإعداد مخططها لتهيئة الإقليم، وفقا لتوجيهات المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم⁴⁰² وينصّ المخطّط الولائي على الترتيبات الخاص بإقليم الولاية في مجال تنظيم الخدمات العمومية و مساحات التنمية المشتركة بين البلديات و كذا الترتيبات المتعلقة بالبيئة و السلم الترتيبي و الحدود المتعلقة بالبنية الحضرية .

- إن مضمون مخطط تهيئة الإقليم الولائي ينعكس على مخططات التنمية للبلديات وذلك من خلال إدماج هذه الترتيبات في هذه المخططات الخاصة بأقاليم البلديات المعنية.وتقوم الولاية بمراقبة تنفيذ المخطّطات البلدية التي تتبعها، من خلال ممارسة الوصاية والمراقبة على الجماعات المحليّة.

-إن مخطّط تهيئة الإقليم الولائي في الجزائر هو الإطار الذي يشمل المخطّطات البلدية التي تتبعه إقليميا،والمجسّدة لاحقا من خلال المخطّطات العمرانية،سواء الخاصة بكل بلدية لوحدها،أو المشتركة بين البلديات.⁴⁰³

-أما في التشريع التونسي،فيقوم المجلس الجهوي بإعداد مخطّط جهوي للتنمية ينصهر في إطار المخطّط القومي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية⁴⁰⁴.

-وكذلك في المغرب يدرس مجلس العمالة أو الإقليم، مخطّط التنمية الاقتصادية والاجتماعية للعمالة أو الإقليم، ويصوّت عليه طبقا لتوجهات وأهداف المخطط الوطني.⁴⁰⁵

- الفرع الثالث: المخطّطات الجهوية⁴⁰⁶: بخلاف التشريع الجزائري الذي يجعل الجهة تنظيما إداريا فقط، فإن الجهة في التشريعين التونسي والمغربي هي من الجماعات المحليّة التي تتمتع بالشخصية

⁴⁰¹ - . المادة 36 من الميثاق الجماعي المعدلة بموجب القانون 17/08 المتعلق بالميثاق الجماعي . .

⁴⁰² - المادة 7 من القانون المتعلق بتهيئة الإقليم.

⁴⁰³ - المادة السابقة نفسها.

⁴⁰⁴ -الفصل 2ف1 من القانون الأساسي عدد 11 لسنة 1989 المؤرخ في 02/4/1989 يتعلق بالمجالس الجهوية. ر.ر.ج.ت لسنة 1989 المتمم بالقانون 119 لسنة 1993 في 27/12/1993.ر.ر.ج.ت. عدد 99 لسنة 1993 .

⁴⁰⁵ - المادة 36 ف1 من الظهير الشريف رقم 269.1.02 في 03/10/2002 بتنفيذ القانون رقم 79.00 المتعلق بتنظيم العمالات والأقاليم.

ج.ر.م.م عدد5058 لسنة2002

القانونية بكل عناصرها، وذلك طبقاً لأحكام الدستور التونسي لسنة 2014 والدستور المغربي لسنة 1992.

- في التشريع الجزائري، يعتبر المخطط الجهوي هو المخطط الذي يحدّد في إطار التوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، التوجيهات والترتيبات الخاصة ببرامج جهة إقليمية تشمل عدّة ولايات، ذات الخصائص المشتركة. كما يتكفل المخطط الجهوي في المناطق الساحلية بالترتيبات المتضمنة في المخطط الوطني لتهيئة السواحل.⁴⁰⁷ وبذلك فإنّ المشرّع أخذ بعين الاعتبار وجود مناطق جغرافية متميزة على مستوى الإقليم الوطني، تشكّل كل منها موضوع مخطط مستقل لتهيئة الإقليم يراعي خصوصيات المنطقة و مميزاتها.⁴⁰⁸

- إن استحداث الندوة الجهوية لتهيئة الإقليم يعتبر تحولا جذريا على أساس أن الجماعات المحلية بعد أن كانت ركيزة أساسية في حماية البيئة أصبحت إطارا تشاوريا فقط و منقّدا للسياسة المركزية في مجال تنمية الإقليم وحماية البيئة.⁴⁰⁹

- وفي للتشريع التونسي، وباعتبار أن الجهات كجماعات محلية، لم تظهر إلا مع دستور 2014، فإننا على نعر على ما يشكّل مخططات تنموية موجهة إلى منطقة جهة (منطقة) تتكوّن من عدة ولايات كما هو عليه الحال في التشريعين الجزائري والمغربي .

- أما في التشريع المغربي فيقوم المجلس الجهوي بإعداد مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية للجهة وفقا للتوجهات والأهداف المعتمدة في المخطط الوطني للتنمية وفي حدود الوسائل الخاصة بالجهة وتلك الموضوعة رهن تصرفها، ويحيل المجلس الجهوي هذا المخطط إلى المجلس الأعلى للانتعاش الوطني والتخطيط قصد الموافقة عليه، كما يقوم المجلس الجهوي بإعداد التصميم الجهوي لتهيئة التراب وفقا للتوجهات والأهداف المعتمدة على المستوى الوطني، ثم يحيله إلى اللجنة الوزارية لتهيئة التراب الوطني قصد الموافقة عليه.⁴¹⁰

⁴⁰⁶ - المخطط الجهوي نصت عليه المادة 37 من القانون 03/87 في 27/01/1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية ج.ر.ج. ح 5 لسنة 1987.

⁴⁰⁷ - المادة 7 ف 8 من القانون 20/01.

⁴⁰⁸ - وهو ما يتوافق والمادة 62 من القانون 09/90 في 07/04/1990. يتعلق بالولاية ج.ر.ج. ح 15 لسنة 1990.

⁴⁰⁹ - انظر د. محمد لموسخ دور الجماعات المحلية في حماية البيئة. مجلة الاجتهاد القضائي كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة

(الجزائر) عدد 6 سنة أفريل 2010. ص 157

⁴¹⁰ - المادة 7 من القانون 47.97 المتعلق بتنظيم الجهات. الصادر بتنفيذه الظهير الشريف.. 1.97.84 في 02/04/1997 ج.ر.م.م عدد 4470.

لسنة 1997.

- إن المخطط الجهوي يعد وثيقة مرجعية لتخطيط المستقبل، انبثقت عن المخطط الوطني لإعداد التراب، و بذلك فهي أداة قانونية ذات طابع جهوي لتحقيق التنمية من خلال برمجة مشاريع متعدّدة يتم تجسيدها ضمن تصاميم التهيئة للجماعات المحلية، والتي سيتكفل رؤساء المجالس الجماعية لاحقا بالرقابة القبلية و البعدية عليها في مجال العمران.

- **الفرع الرابع: المخططات الوطنية في التشريع الجزائري نصّ القانون المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،** على مجموعة أدوات لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ومنها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي يترجم بالنسبة للإقليم الوطني التوجيهات، والترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم،⁴¹¹ تنميته المستدامة

- كما ينصّ القانون ذاته على أن تحديد التوجيهات والأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم، يتم على عدة أسس، منها تدرّج أدوات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.⁴¹²

- ومن بين أهداف تهيئة الإقليم، تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية لكل مناطق الوطن وكذا العمل على عقلنة استغلال الثروات الطبيعية، بطريقة مستدامة لفائدة الأجيال الصاعدة.

- وقد تضمّن هذا المخطّط سياسة الدولة المنتهجة في مجال العمران، وذلك بمراقبة التعمير في المناطق ذات المخاطر وكذلك بالحدّ من التعمير، في المناطق التلية، ومناطق السّاحل خاصّة التي تعرف نشاطا زلزاليا، مع دمج مخطّطات الوقاية من المخاطر، ضمن المخطّطات العمرانية حتى تكون أداة مرجعية بيد الجهات الإدارية ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي حين إصداره القرارات العمرانية الفردية .

- فسياسة الإقليم أيضا، تتطلّب حماية البيئة من خلال تحقيق تنمية مستدامة، والمساهمة في تدارك النقائص الطبيعية والجغرافية لكل مناطق الوطن، وترقية و تثمين التنمية في كل المجالات وتحقيق توزيع متوازن للإقليم الوطني.

411 - المادة 7 ف1 من القانون 20/01. في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ج ر 77 لسنة 2001.

412 - المادة 1 ف3 من القانون نفسه.

- يستدعي مبدأ التدرج في أدوات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم أن تتوافق المخططات الجهوية مع المخطط الوطني وكذا أن تتوافق المخططات الولائية مع

المخطط الجهوي وأيضاً أن تتوافق المخططات التنموية للبلديات مع المخطط الولائي.

412 - الوثيقة التوجيهية لمخطط التنمية 2016-2020، رئاسة الحكومة، تونس، 2015/09

- وكذلك في التشريع التونسي، تضمنت الوثيقة التوجيهية لمخطط التنمية 2016-2020⁴¹³ في المحور الخامس المسمى الاقتصاد الأخضر ضامن لتنمية مستدامة، السعي لتحقيق جملة من الأهداف منها (.....) وذلك بتثبيت دعائم التنمية المستدامة من خلال تهيئة ترابية عادلة تشمل مختلف الجهات وتحترم التوازنات الايكولوجية وانطلاقا من مبدأ الإنصاف الترابي فإن إستراتيجية التهيئة الترابية الجديدة تعتمد على أسس عديدة منها ضمان التكامل بين الوسطين الريفي والحضري ومقاومة البناء العشوائي .)

- إن الآليات العمليّة التي تبنتها هذه الوثيقة التوجيهية لتحقيق الأهداف المتوخّاة بغرض تحقيق التنمية المستدامة، إنما تتكفل بها السّلطات الإدارية المحلية ومنها رئيس المجلس البلدي طبقا لأحكام القانون الأساسي للبلديات ومجلة التهيئة الترابية والتعمير .

- وفي التشريع المغربي، يقوم إعداد التراب الوطني على مبادئ منها الانسجام بين الإنسان و مجاله، والديمقراطية والمشاركة، وكذا توجّهات عديدة منها تنمية العالم القروي وحماية التراث الغابوي وإعداد سياسة وطنية وجهوية للمحافظة على التراث، من خلال وضع مخطّطات لتنميته يتم إدراجها في إطار استعمال التراث لأجل التنمية الوطنية،⁴¹⁴ وبذلك نكون أمام أهداف وآليات تضطلع بها الإدارة على مختلف مستوياتها، و لعل أهمّها هي المجالس الجماعية ممثلة برؤساءها باعتبارها الأقرب إلى المواطن، والأدرى بتطلّعاتها في المجال التنموي، وكذا بالعوائق التي تصطدم بها عمليّة تحقيق الأهداف المتوخّاة من إعداد التراب الوطني.

- الفرع الخامس: مدى نجاعة آلية التدرج في المخططات: إذا كان التشريع الجزائري يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير المخطّطات العمرانية، في إطار المخطّطات الأعلى مستوى، لضمان الانسجام، باعتبار أن تهيئة الإقليم تقوم على مبدأ التدرج في تنفيذ أدوات سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، إلا أن الواقع يكشف خلاف ذلك⁴¹⁵.

- إنّ المخطّطات العمرانية ذاتها، وإن كانت ملزمة للجميع بعد المصادقة عليها، فإنّها في المجال الزماني لا تفرض على الأفراد انجاز ما تتضمنه من برامج ومشاريع، وبذلك فإن تحقيق التخطيط المجالي

⁴¹⁴ - الميثاق الوطني لإعداد التراب المبادئ والتوجهات الأساسية، مدبره إعداد التراب الوطني، وزارة إعداد التراب والبيئة و الماء، المملكة المغربية.

⁴¹⁵ - د. محمد الهادي لعروق: التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مرجع سبق ذكره ص5.

المتضمن في هذه الأدوات ليس مضمونا، لذلك لا بد من إرساء تشريعات موحدة تحقيقا للتوازن والانسجام بين احتياجات التعمير من جهة، ووضعية العقار من جهة ثانية⁴¹⁶

- إنَّ المخطَّط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطَّط شغل الأراضي في التشريع الجزائري ورغم أنه تشترك في إعدادهما أطراف كثيرة وبمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنَّ تدخل التوجيه سواء من مصالح الولاية أو من المستوى المركزي يجعل المبادرة تتقهقر وتذوب وكذلك الأمر بالنسبة لمشاركة الجمعيات والمواطنين فإنَّ الكثير من العراقيل تمنع تجسيد مبدأ المشاركة.⁴¹⁷

- إن أدوات التعمير (المخططات العمرانية) في الجزائر، تتم دراستها والمصادقة عليها في غياب كُلي لأدوات تهيئة الإقليم الولائية، الجهوية، أو الوطنية. وهو ما يطرح مشكلة توافق أدوات التعمير مع متطلبات وبرامج وأهداف الإستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية، بل الأكثر من ذلك و هو إمكانية حدوث تعارض بينهما⁴¹⁸

- لذلك فإنَّ المشرّع الجزائري دعم منظومة الهيئات المكلفة بالتعمير، بإنشاء وكالة وطنية للتعمير، مكلفة بالدراسات والتحليلات الإستشرافية لتدعيم عمل الدولة، والجماعات المحلية في ميدان التعمير، وكذا دراسة وإعداد المخططات العمرانية، وإعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات الخيارات، والبرامج في ميدان التعمير.⁴¹⁹

- كما أنه ورغم المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في الجزائر⁴²⁰ إلا أن عدم المصادقة على المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم، كما أن المخططات الولائية لا تتم مراجعتها وكذا المخططات القطاعية الخاصة بالمديريات الولائية لا يتم إدراجها ضمن المخططين العمرانيين الذين يحضرهما رئيس

416 - نظر نجلد الأمين حركات: مرجع سبق ذكره ص 4 و 7.

417 - انظر نصر الدين هونوي مرجع سبق ذكره ص 185.

418 - راضية عباس: معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني، مرجع سبق ذكره ص..

419 - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 344/09. وتحقيقا للفعالية يسمح القانون بإنشاء فروع للوكالة الوطنية للتعمير في الولايات تحت مسمى الوكالة الجهوية للتعمير. وذلك طبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي نفسه.

420 - تمت المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في الجزائر بموجب القانون 02/10 في 29/06/2010 ج.ر.ج. عدد 61 لسنة 2010. - تشكل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم آلية قانونية للحفاظ على الأوساط البيئية و الهيكلية العصرية للمدن. انظر في ذلك: يوسف نورالدين: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على العقار و البيئية و عصرية المدن..مجلة مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة نجلد خيضر، بسكرة (الجزائر) ص 433 وما يليها.

المجلس الشعبي البلدي، بل تقوم الوصاية من خلال المديرية بتنفيذها دون الرجوع إلى البلدية فكل ذلك هو ما يفسر حالة الفوضى السائدة في أشغال العمران في الواقع الحضري.⁴²¹

- في حين أن الوثيقة التوجيهية لمخطط التنمية 2016-202 في تونس قد نصت في تمهيدها على أن تتولى إنجاز هذا المخطط السلطات المركزية والجهوية والمحلية بالتعاون مع القطاع الخاص بالاستناد إلى الدارسات القطاعية والأمثلة التوجيهية للتهيئة والمجتمع المدني. كما يتم إعداد الميزان الاقتصادي وقانون المالية سنويا حسب أهداف المخطط. وتعتمد الوزارت والمنشآت والسلطات المحلية على المخطط لإنجاز برامجها السنوية. وبذلك تسعى الوثيقة إلى تجاوز مشكلة عدم النجاعة في تدريج المخططات التنموية والتي تؤثر سلبا في اختصاصات رئيس المجلس البلدي في نطاق العمران -أما في التشريع المغربي فقد جاء رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي مدركا لعدم فاعلية علاقة المخططات التنموية بمخططات التعمير بما يؤثر سلبا في اختصاصات الهيئات الإدارية ومنها رئيس المجلس الجماعي في مجال العمران⁴²² لذلك جاء في أحد آرائه:

... (وتتجلى الاختلالات القانونية في شكل ثلاث صعوبات مرتبطة بالتشريع في مجال التعمير. وعلى رأسها صعوبة الحسم في تحديد خيارات سياسية، وصعوبة رسم أهداف واضحة ودقيقة، وصعوبة التحكيم والتقريب بين مصالح مختلفة ومتناقضة. وبالتالي، يجب ألا تتم التضحية بالتخطيط المندمج لصالح ما هو ظرفي عرضي، وبالاستدامة أمام ما هو آني وزائل، وبالرؤية المفتوحة على المستقبل لحساب الترفيع والحلول المؤقتة.

-وغالبا ما يسود الارتباك، عندما يتعلق الأمر بتحديد الخيارات السياسية، ومرد ذلك إلى مجموعة من الرهانات والاعتبارات الاجتماعية والثقافية والأمنية والاقتصادية الوطنية والدولية. وفي السياق نفسه، ليس من السهل تحقيق ثلاثة أهداف أساسية التحصين القانوني للملكية العقارية والعقود المرتبطة بها، والنجاعة الاقتصادية المرتبطة بتعبئة التراب والبحث عن الإنصاف العقاري.

⁴²¹-د. محمد الهادي لعروق: التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية مرجع سبق ذكره ص5.

⁴²²- يرى بعض الباحثين أن التخطيط الحضري في المغرب يعاني من عوائق تتجسد في أن التصاميم العمرانية تغلب عليها المقاربة التقنية وكذا القطعية بين التهيئة العمرانية وهذه التصاميم العمرانية إلى جانب ضعف الاهتمام بالمسألة العقارية وغياب المشاركة الفعلية للجمعيات والملاك ومنظمات المجتمع المدني في بلورة خيارات التعمير. في ذلك انظر علي فجال: في قضايا التمدين والتعمير الكبرى في المغرب، مجلة دفاتر جغرافية، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، فاس(المغرب) عدد 2010/7 ص 41 وما بعدها.

- وهناك صعوبة أخرى تتمثل في وضع آليات للضبط والتحكيم، حيث يصعب التوفيق بين المصلحتين العامة والخاصة. ويشكل البحث عن التوافق بين تعميم معياري وعجز السلطات العمومية عن الأداء، معادلة يصعب حلها...⁴²³

- لذلك طرح المجلس توصيات تحت عنوان تهيئة ترابية أكثر استدامة، مقترحا وضع أدوات قانونية وتقنية لإضفاء مرونة أكبر على وثائق التعمير، كبديل عن التدبير الإداري للاستثناء في مجال مرها التعمير، ووضع إطار قانوني شامل مرتبط بالسياسات العمومية لإعداد التراب والتعمير والسكن، تنظيم عمراني أفضل عبر أطر هي وضع إطار قانوني ينظم علاقة وثائق إعداد التراب الوطني و تفصلها مع وثائق التعمير، وضع مدونة للتعمير، تجاوز العقبات المطروحة، إدراج برامج السكن المستفيدة من رخص الاستثناء ضمن رؤية شاملة للتعمير لتدارك الآثار السلبية المسجلة على مستوى انسجام مكونات مجال التعمير واشتغاله وكذا إدماج البعد البيئي والتنمية المستدامة في وثائق تخطيط المجال الترابي وتدييره.

- كما يتعين عند إعداد وثائق التعمير، استحضار مفهوم الاستدامة في التوجيهات الخاصة بالتهيئة العمرانية المستقبلية، وخاصة عند إعداد ومراجعة طرق صياغة هذه الوثائق والمصادقة عليها وتحديد مضمونها. وذلك طبقا لمقتضيات..... بما يشكل ميثاق وطني للبيئة والتنمية المستدامة⁴²⁴

-وبذلك جاءت هذه التوصيات -وفي حال تطبيقها- لتكون سندا ودفعا لرئيس المجلس الجماعي خلال ممارسته اختصاصاته في مجال العمران باعتبارها تدعو إلى وضع إطار شامل وواضح لسياسة التعمير مع إضفاء المرونة والفعالية عليه.

⁴²³ - تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي (المغرب) حول الإحالة رقم 11 من مجلس النواب في موضوع: دراسة التأثيرات المترتبة عن استثناءات في مجال التعمير. نوفمبر 2014.

⁴²⁴ - الميثاق الوطني لإعداد التراب الوطني، مرجع سبق ذكره.

المبحث الثالث: مخططات التعمير البسيطة -القرارات الإدارية التنظيمية البلدية.

-إلى جانب المخططات التوجيهية، وكذا المخططات التنظيمية، فإن تشريعات دول المغرب وتحديدًا تونس والمغرب تعرف مخططات عمرانية أخرى، ذات طبيعة بسيطة سواء إجرائيًا أو من حيث قصر مدّة سريانها أو من حيث مكوّناتها إذ تغطي نطاقًا محدودًا من المخطط العمراني الكلي تشرف على إعدادها والمصادقة عليها أو مرافقة إعدادها-حسب الحالة- الجماعة المحلية ممثلة في رئيس مجلسها البلدي وهو ما يميّز التشريعين التونسي والمغربي، في حين يغيب هذا النوع من المخططات في التشريع الجزائري التي تحل محلها⁴²⁵. إلى جانب ذلك فقد أسّس المشرعان التونسي والمغربي لاختصاص رئيس البلدية المجلس البلدي بإصدار قرارات إدارية تنظيمية تتعلق بمجال العمران بما يجعلها ينفردان بذلك عن المشرّع الجزائري. لذلك اسعي للكشف عن مضمون القرار التنظيمي البلدي العمراني في التشريع التونسي وكذا في التشريع المغربي من خلال المطالب اللاحقة.

-المطلب الأول: تصميم توسيع العمارات القروية(تصميم التنمية) في التشريع المغربي.

-أسّس المشرّع المغربي- خلافا للمشرّعين الجزائري والتونسي- لتصميم عمراني بسيط يخصّ تحديد المناطق المسماة قروية⁴²⁶ بهدف ضبط أشغال العمران في هذه المناطق مع تبسيط في الإجراءات المتعلقة بالتصميم. ويسمى مخطّط توسيع العمارات القروية في الدّراسات القانونية المغربية ب: تصميم التنمية.⁴²⁷

- الفرع الأول: تعريف تصميم التنمية: يعتبر تصميم التنمية هو الإطار القانوني ، كما يحدّده ظهير 1960 لتنظيم وضبط التهيئة العمرانية في المناطق القروية، والتي تخرج عن مجال تطبيق تصميم التهيئة الخاص بالمناطق الحضرية⁴²⁸

-الفرع الثاني: مضمون تصميم التنمية :يشتمل هذا التصميم على:

-أولا :وثيقة تخص المقتضيات القانونية التي تقوم عليها توجّهات التصميم.

ثانيا-تصميم بياني للمناطق التي يغطيها، و التجهيزات التي يقرّها هذا التصميم.

⁴²⁵-في غياب المخططين العمرانيين يستند رئيس المجلس الشعبي البلدي في التحقيق في ملف طلب رخصة الأشغال إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير

⁴²⁶- ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية ج.ر.م.م عدد 489 لسنة 1960. المعدل و المتمم.

⁴²⁷- تعود هذه التسمية الى مجموعة المناشير الصادرة عن السلطة التنفيذية و المتعلقة بهذا التصميم ومنه الدورية عدد 219 الصادرة بتاريخ

1995/ 07/15 المتعلقة بتغطية التكنلات القروية بتصاميم التنمية.

⁴²⁸- التعريف للباحث. يوطر المناطق الحضرية تصميم التهيئة الذي سبق بيانه.

- 429:- الفرع الثالث: نطاق تصميم التنمية: يتعلّق هذا التصميم حسب التشريع المغربي بـ
- المراكز القائمة أو في طور النشأة، ويقصد بها المراكز المحددة
 - المناطق الضاحوية أو مناطق الأحواز.
 - المناطق المحيطة بالمدن، التي تمّت ترقيتها إلى بلديات أو مراكز محدّدة (المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحدّدة).
 - المجموعات العمرانية.
- يجوز وضع تصميم التنمية لجميع العمارات القروية الواقعة خارج الدوائر المعينة في الفصل الأوّل من القانون المتعلق بالتعمير.
- 430:- الفرع الرابع: أهداف تصميم التنمية: يهدف مخطط تصميم التنمية إلى تحديد ما يأتي :

- 1- المناطق المخصّصة لسكنى الفلاحين التي تشمل تشييد مرافق خاصة بالاستغلال الفلاحي
 - 2- المناطق المخصّصة للسكنى من نوع غير فلاحي وللتجارة والصناعة بما فيها الصناعة لتقليدية
 - 3- المناطق التي يمنع فيها كل بناء .
 - 4- تخطيط طرق السير الرئيسة.
 - 5- الأمكنة المخصّصة للمساحات العمومية والمساحات العارية والمغروسة.
 - 6- الأمكنة المخصّصة للبنىات والمصالح العمومية وكذا المنشآت الخاصّة بالحياة الاجتماعية ولاسيما بالسوق وملحقاته.
- ويكاد تصميم التنمية في المجال القروي، يقوم بالأهداف نفسها التي يقوم بها تصميم التهيئة في الوسط الحضري، حيث ينظم التكتلات القروية ويوجه المجال بها، مستلهما في ذلك التوجيهات الواردة في تصميم الهيكلة القروية لإعداد التراب الوطني إن وجد.

429- دليل الجماعات المحلية في ميدان التعمير وزارة الداخلية المديرية العامة للجماعات المحلية المملكة المغربية، 2009 ص 20.

430- المادة 3 من الظهير الشريف رقم 1.60.063. بشأن توسيع نطاق العمارات القروية

-الفرع الخامس: سلطة رئيس المجلس الجماعي في التحضير والدراسة والمصادقة على مخطط التنمية.

- تتم دراسة التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية بمبادرة من المصالح المختصة التابعة لوزارة الأشغال العمومية (مصالح التعمير) وكذا المصالح التابعة لوزارة الفلاحة (قسم استثمار الأراضي والهندسة القروية).⁴³¹

- يتم عرض المشروع الذي وضعته مصلحة التعمير على المجلس الجماعي القروي الذي يتعين عليه إبداء رأيه فيه في ظرف شهر واحد.⁴³² وبذلك لا يكون لرئيس المجلس الجماعي القروي دور مباشر في المبادرة وإصدار القرارات المتعلقة بهذا التصميم، وإنما يرافق العملية من خلال إبداء الرأي ويعتبر ذلك إجراء منطقيًا تبناه المشرع المغربي، باعتبار أن رئيس المجلس القروي لا يجوز من الوسائل البشرية، ولا المادية التقنية ما يسمح له بالإشراف المباشر على مراحل تحضير هذا التصميم، خاصة إذا ما قارنا هذا بموقف المشرع المغربي من رئيس المجلس الجماعي، بالنسبة للمخططات الأخرى الخاصة بالمناطق الحضرية والتي سبق استعراض اختصاصات رئيس المجلس الجماعي بشأنها، إذ أنه يمنح لهذا الأخير اختصاصات في هذا الإطار، ولكنها تكون بصورة حذرة

- لكن من جهة ثانية فإنه يمكن القول أن المشرع المغربي قد حافظ على الرابطة التي تجمع بين المجالس الجماعية الحضرية منها و القروية ممثلة برؤسائها من جهة و المخططات و التصاميم العمرانية من جهة ثانية باعتبار أن هذه الأخيرة تخص الشأن المحلي بالأساس، ولذلك عمل المرع المغربي على تنظيم دور الجماعات الحضرية والقروية في إعداد هذه الوثائق، إذ أن قانون التعمير يلزم الإدارة بإشراك المجالس الجماعية المعنية عن طريق إبداء الرأي ومناقشة المشاريع والتجهيزات التي ستقام فوق ترابها، ومن جانب آخر عمل قانون البلدية على تأطير هذا التدخل⁴³³

- ويخضع مشروع التصميم بعد ذلك، إلى بحث يدوم شهرا واحدا يطلع خلاله العموم (الجمهور) عليه ويدون ملاحظاته بشأنه، ويتم الإفصاح عن إيداع هذا المشروع بالصاق الإعلانات

⁴³¹- الهادي مقداد: السياسة العقارية في ميدان السكنى والتعمير. مرجع سبق ذكره ص 141.

⁴³²-الفصل 3 ف2 من الظهير الشريف المتعلق بتوسيع العمارات القروية.

⁴³³- المادتان: 38- 44. من قانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي

الخاصة به، بمقر السلطة المحلية المعنية بالأمر، ويستشار المجلس القروي من جديد فيما إذا قدمت ملاحظات أثناء البحث العمومي لتتمّ لا حقا عملية المصادقة على هذا المخطط⁴³⁴.

- الفرع السادس: الآثار المترتبة عن المصادقة على تصميم التنمية: يترتب عن المصادقة على تصميم التنمية :

1 - اعتبار تصميم التنمية بمثابة التصريح بالمنفعة العامة بخصوص الأشغال والعمليات العمومية الضرورية لإنجازه.

2- سريان مفعول التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية لمدة عشر سنوات، ويجوز تمديده لمدة مماثلة بعد بحث يدوم شهرا واحدا. ير أن الارتفاقات يسري مفعولها بدون تحديد في المدة بخلاف إذا أدخلت على التصميم تغييرات، تتعلق بما يلي :

أ- المناطق المخصصة لسكنات الفلاحين والتي تشمل تشييد مرافق خاصة بالاستغلال الفلاحي.

ب- المناطق المخصصة للسكنى من نوع غير فلاحي وللتجارة والصناعة التقليدية والعصرية وكذا المناطق التي يمنع فيها كل بناء.

- نلاحظ جلياً أن المشرع المغربي تميّز عن المشرعين الجزائري والتونسي باهتمامه الأوساط القروية، في مجال العمران لذلك نصّ على تصميم التنمية، وقام بتأطيره بما يضمن ضبط النشاط العمراني في هذه المناطق القروية، مع تبسيط الإجراءات المتعلقة بالتحضير والمصادقة على هذا التصميم ومنح رئيس المجلس الجماعي القروي، دورا في مرافقة تحضير هذا المخطط وإبداء الرأي فيه باعتبار أنه يخص إقليم الجماعة المحلية القروية.

- وباعتبار أنه لا مجال للمقارنة بين تشريعات دول المغرب، في نطاق اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي بخصوص مخطّط مماثل لغيابه في التشريعين الجزائري والتونسي، إلا أن ذلك لا يمنع من القول أن المشرع المغربي، قد سبق نظيره الجزائري والتونسي بتأطير التخطيط العمراني في القروي وإسناد اختصاصات لرئيس المجلس الجماعي بخصوص ذلك.

⁴³⁴ - الفصل 3 ف3 من الظهير الشريف المتعلق بتوسيع العمارات القروية .

- المصادقة و الموافقة : يصادق على التصميم، بعد ذلك، بموجب قرار يصدره العامل. وينشر هذا القرار بعد موافقة وزير الداخلية عليه في الجريدة الرسمية وبمقر السلطة المحلية. الفصل 3 ف4 من الظهير الشريف نفسه.

-المطلب الثاني: مثال التهيئة التفصيلي في التشريع التونسي.

- أسس المشرع التونسي كذلك -خلافًا للمشرعين الجزائري والمغربي-لمثال تفصيلي يخص منطقة جزئية مما يغطيه مثال التهيئة العمراني مانحا بذلك السلطات الإدارية ومنها رئيس المجلس البلدي، آلية قانونية إضافية للتحكم في التوسع العمراني.

-الفرع الأول: مضمون مثال التهيئة التفصيلي: إنّ المشرع التونسي وإن كان لم يعرف مثال التهيئة التفصيلي إلا أنه استعرض مضمونه بالقول أن هذا المخطط يضبط مواقع البناءات وغيرها من طرق استعمال الأراضي كما يضبط شبكة الطرقات والشبكات المختلفة والارتفاعات الواجب احترامها⁴³⁵. ويمكن للتراتب العمرانية الواردة ضمن مثال التهيئة التفصيلي أن تنقح أو تعوض الترتيب الجاري بها العمل قبل المصادقة عليه⁴³⁶. وبذلك فإن هذا المثال يعتبر كذلك مخططا تطبيقيا عملياً ولكن أكثر تفصيلاً مقارنة بمثال التهيئة.

-الفرع الثاني: مكونات ملف مثال التهيئة التفصيلي: يتضمّن هذا الملف، تقرير تقديمي للمخطط و للبرنامج المزمع انجازه وكذا خرائط وتراتب عمرانية ومخطط الانجاز وملحقات.⁴³⁷

-الفرع الثالث دور رئيس المجلس البلدي في المبادرة وتحضير مثال التهيئة التفصيلي⁴³⁸

-أولاً: إصدار القرار الإداري الخاص بالمداولة المتضمنة لمشروع مثال التهيئة التفصيلي:

بعد الاستشارة الأولية بين الجماعة المحلية والمصالح المختلفة والتي تبدي رأيها في مشروع مثال التهيئة التفصيلي في مدة أقصاها ثلاثة (3) أشهر، يقوم المجلس البلدي بالمداولة في مشروع مثال التهيئة

⁴³⁵- يتولى المستفيد من دائرة التدخل العقاري -قد تكون البلدية- إعداد ملف يشتمل على البرنامج المشار إليه بالفصل 30 من هذه المجلة (مجلة

التهيئة الترابية والتعمير) وعلى مثال تهيئة تفصيلي يضبط مواقع البناءات والمنشآت والتجهيزات الجماعية او الخاصة وطبيعة ومآل البناءات وغيرها من طرق استعمال الأراضي، كما يضبط شبكة الطرقات والشبكات المختلفة والارتفاعات الواجب احترامها.

- يضبط محتوى ملف المشروع المتعلق بالمثال التفصيلي . بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

- ويخضع مثال التهيئة التفصيلي إلى إجراءات الاستشارة والتعليق والاستقصاء نفسها التي يخضع لها مثال التهيئة العمراني . انظر نص الفصل 30 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير

⁴³⁶- الفصل 33 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير

⁴³⁷-قرار وزير التجهيز والإسكان في 1996/10/30 -

⁴³⁸-مرم للجمي:مرجع سبق ذكره ص 30 و ما بعدها.-تم المصادقة على مثال التهيئة التفصيلي بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير

التفصيلي ليصدر بعدها رئيس المجلس البلدي القرار الإداري المتضمن هذه المداولة⁴³⁹. م. يتم تعليق هذا القرار المتعلق بالمداولة بمقر البلدية ليطلع عليه الجمهور .

ثانيا- إصدار قرار إداري يتضمّن عملية الاستقصاء العمومي: يصدر رئيس المجلس البلدي قرارا إداريا، يتضمّن إعلان استقصاء بصدد هذا المشروع الخاص بالمثال التفصيلي بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية، وفي وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة. وذلك حتى يتسنى للجمهور الاطلاع على المشروع .

- يمكن نشر هذا القرار الجمهور من تقديم الملاحظات والاعتراضات الخاصة بالمثال التفصيلي محل الإعلان والنشر، وذلك على مستوى البلدية. في سجلّ مخصّص لهذا الغرض.

ثالثا- إصدار القرار الإداري المتضمّن إحالة مشروع المثال التفصيلي على المصالح الجهوية.

- بعد إتمام عملية الاستقصاء العمومي، واستلام الملاحظات والاعتراضات الناتجة عنه، يقوم رئيس المجلس البلدي، بإصدار قرار إداري موضوعه إحالة مشروع المثال التفصيلي مرفقا بهذه الاعتراضات والملاحظات على المصالح الجهوية ذات العلاقة، وهي المصالح الجهوية للوزارة المكلفة بالتعمير .

- وإن اقتضى الحال، يتضمّن القرار الإداري كذلك إحالة لمشروع المثال على المصالح المركزية لتدخل عليه عند الاقتضاء، التعديلات الضرورية حتى يكون متناسقا مع بقية أمثلة التهيئة للمناطق المجاورة، ومتلائما مع الترتيب العمرانية الجاري بها العمل .

- رابعا :إصدار قرار إداري يتضمّن الصيغة النهائية لمشروع التهيئة التفصيلي : بعد إنهاء كل العمليات السابقة، من تعليق واستشارة و استقصاء خلال أجل ثلاثة (03) أشهر ومداولة المجلس البلدي في مشروع مثال التهيئة التفصيلي على صورته هذه، يصدر رئيس المجلس البلدي قرارا إداريا

⁴³⁹ - بعد استكمال الإجراءات المشار إليها في الثانية من الفصل 32 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير، يعرض ملف مشروع مثال التهيئة التفصيلي والبرنامج على المجلس الجهوي، أو البلدي حسب الحال، للمداولة في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ إيداعه.

يتضمن المداولة الخاصة بالصيغة النهائية لمشروع مثال التهيئة التفصيلي. وبعده يتم تبليغه للوالي المختص إقليميا .⁴⁴⁰

- إن تدخّل الإدارة المركزية، في عملية تحضير مثال التهيئة التفصيلي واضحة، من خلال تتبّع ومرافقة مسار هذا المثال رغم أن المشرّع التونسي حاول تجاوز ذلك بإسناد الاختصاص بإصدار القرارات الإدارية المتعلقة بعملية التحضير والمصادقة على المخطّط التفصيلي لرئيس المجلس البلدي، مما يؤكد أن المشرّع التونسي يهدف إلى تحقيق سياسة لا مركزية في نطاق هذا المثال ولكنها مخفّفة و حذرة.⁴⁴¹

- الفرع الرابع:مراجعة مثال التهيئة التفصيلي: تتم مراجعة المثال التفصيلي في التشريع التونسي، طبقا للإجراءات المتبعة في تحضيره والمصادقة عليه⁴⁴² .

- إن غياب مخطط تعميم تفصيلي في التشريعين الجزائري و المغربي، يجعل المشرّع التونسي سباقا في مجال التخطيط العمراني التفصيلي (المثال التفصيلي) الذي يعتبر آلية قانونية مكتملة لمثال التهيئة- يكون لرئيس المجلس البلدي اختصاصا بصددتها، وتصبح لاحقا مرجعية له في نطاق رقابته القبلية و اللاحقة على أشغال العمران .

-المطلب الثالث: تصميم التنطيق في التشريع المغربي: خلال المرحلة التي يتم فيها تحضير مخطّط التهيئة، وبهدف تمكين الإدارة وتحديدًا رئيس المجلس الجماعي، من مواجهة الطلبات الواردة إليه بخصوص أشغال العمران، أسّس المشرّع المغربي لمخطط انتقالي ذي مدّة محدودة في سريانه هو تصميم التنطيق.

- الفرع الأول: تعريف تصميم التنطيق عرّف قانون التعمير في المغرب هذا المخطط بالقول: (تصميم التنطيق: يمكن الإدارة والجماعات المحليّة من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على اختيارات مخطّط توجيه التهيئة العمرانية. ومن هذا فإن تصميم

⁴⁴⁰ - ويعرض على الوالي المختصّ ترابيا للبت فيه وإشعار المتدخلّ بالموافقة أو بالرفض وذلك في اجل شهر من تاريخ المداولة. وينجر عن قرار الموافقة على ملف مشروع مثال التهيئة التفصيلي والبرنامج، التصريح بالمصلحة العمومية للأشغال المقررة ضمن الرقعة الترابية التي يغطيها المثال التفصيلي - يمكن للتراتب العمرائية الواردة ضمن مثال التهيئة التفصيلي داخل دوائر التدخل أن تتفّح أو تعوض التراتيب الجاري بها العمل قبل إحداث هذه الدوائى. الفصل 32 و ما بعدها من مجلة التهيئة الترابية و التعمير.

⁴⁴¹ - مريم اللجمي: دور رئيس البلدي في المجال العمراني، مرجع سبق ذكره ص 31.

⁴⁴² - الفصل 34 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير .

التنطيق يشكّل مرحلة انتقالية بين وثائق التعمير التقديري ووثائق التعمير التنظيمي، حيث يسري مفعوله لمدة أقصاها سنتان).⁴⁴³

- الفرع الثاني: مضمون تصميم التنطيق: يعتبر تصميم التنطيق من بين وثائق التعمير القانونية المبسّطة التي تهدف إلى تمكين الإدارة والجماعات المحلية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على توجهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية. وهو بذلك يعد أداة قانونية انتقالية. تسري قانونا لمدة أقصاها سنتين وهي المدة التي يفترض الانتهاء خلالها من تحضير و المصادقة على مخطط التهيئة ويتكوّن هذا التصميم من وثيقة تضم رسوم بيانية و نظام يحدد قواعد استعمال الأرض.⁴⁴⁴

- الفرع الثالث: -أهداف تصميم التنطيق: يعتبر هذا المخطّط، آلية ملء الفراغ بعد المصادقة مباشرة على المخطط التوجيهي للتهيئة، وقبل تحضير والمصادقة على مخطط التهيئة في الجماعة الحضرية أو مخطط التنمية في الجماعة القروية، ذلك أن تحضير والمصادقة على مخطّط التهيئة أو مخطّط التنمية يتطلب كل منهما وقتا طويلا. وبذلك فإن مخطط التنطيق يأتي ليسدّ هذه الثغرة و يحافظ على مضمون توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة⁴⁴⁵ ويكون أداة لرئيس المجلس الجماعي ضامنة لتحقيق أهداف التعمير المنصوص عليها قانونا.

- الفرع الرابع: سلطة رئيس المجلس الجماعي في المبادرة و تحضير تصميم التنطيق.
- إن المبادرة بمشروع تصميم التنطيق محوّل بنصّ القانون للإدارة المكلفة بالتعمير بالتشاور مع الجماعة المحلية ممثلة في رئيس مجلسها الجماعي⁴⁴⁶.

- وبعد إحالة مشروع تصميم التنطيق إلى الجماعة المحلية لدراسته وإبداء الرأي، يقوم المجلس البلدي بذلك وفقا لأحكام قانون الميثاق الجماعي⁴⁴⁷ على أن تبدي الجماعة المحلية (البلدية)، رأيها بخصوص مشروع تصميم التنطيق خلال شهرين من تاريخ تبليغها به، فإن سكّنت عن ذلك خلال

443 - المادة 13 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير

444 - المادة 14 من القانون السابق.

445 - انظر في ذلك الهادي مقداد: مرجع سبق ذكره ص 134

446 - المادة 15 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير

447 - المادة 16 ف 1 من القانون نفسه.

هذه المدة، فإن ذلك يفيد أنها لا تقترح أي تعديل على مشروع تصميم التنطيق.⁴⁴⁸ بما يعني الموافقة على مضمونه.

- يمكن استخلاص بهذا الصدد، أن سلطة رئيس المجلس الجماعي في نطاق هذا التصميم، تظهر في صورة واحدة هي القرار الإداري المتضمن المداولة الصادرة عن المجلس الجماعي، والمتعلقة بالاقترحات التي يبدئها المجلس الجماعي، تجاه مشروع تصميم التنطيق. وبذلك فإن دور رئيس المجلس الجماعي في هذا المخطط (تصميم التنطيق)، يكون محدودا وضيقا إلى درجة كبيرة.

- ويمكن تفسير ذلك، بالقول أن هذا المخطط ونظرا لطبيعته المؤقتة، وبغرض الحفاظ على مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة، فإن رئيس المجلس الجماعي لا يكون له دور فيه، وإنما الإدارة المكلفة بالتعمير. في انتظار تحضير مخطط التهيئة الخاص بإقليم الجماعة المحلية المعنية، والذي يقوم رئيس المجلس الجماعي خلال مراحل تحضيره باختصاصات عديدة كما تم بيانها.

- ومن جهة ثانية يمكن القول أن هذا المخطط هو آلية قانونية يستعملها رئيس المجلس الجماعي للمحافظة على أحكام قانون التعمير في انتظار تحضير تصميم التهيئة. تسمح لرئيس المجلس الجماعي بالفصل في طلبات أشغال العمران وفقا لأحكامه خلافا للتشريعين الجزائري و التونسي اللذين يجعلان رئيس المجلس الشعبي البلدي يستند إلى المخطط التوجيهي فقط .

-المطلب الرابع: الترتيب العمرانية البلدية في التشريع التونسي: إن عملية تصنيف

الطرق أو المسالك على الإقليم البلدي تتم من خلال مثال تهيئة المنطقة البلدية المعنية، وفي حال تعذر ذلك يتم إجراء مداولة المجلس البلدي وأخذ رأي مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير ليصدر رئيس المجلس البلدي هذا الترتيب في الطرقات العمرانية أو المسالك.⁴⁴⁹

- يضبط هذا القرار الصادر عن رئيس المجلس البلدي ويغير تسطير مواقع الطرقات العمرانية والمسالك .

- كما أن رئيس المجلس البلدي بعد مداولة المجلس وأخذ رأي المصالح التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير. يصدر كذلك القرار الإداري التنظيمي المتعلق بتصنيف تلك الطرقات وتسوية ارتفاعها.⁴⁵⁰

448-المادة 6 ف3 من القانون السابق.

449 -الفصل 123 من القانون عدد 33 لسنة 1975. المتعلق بالقانون الأساسي للبلديات.

450 - الفصل 124 ف2 من القانون نفسه.

- إن المشرع التونسي، وبخلاف المشرع الجزائري منح رئيس المجلس البلدي آلية إضافية لتنظيم التخطيط العمراني، على مستوى إقليم البلدية، هي هذه الترتيب البلدية، التي تسمح لهذا الأخير من تقرير ما تعذر إدراجه في مثال التهيئة مما يعطي مرونة أكثر لرئيس المجلس البلدي لمواجهة الطلبات المتتالية للأفراد في نطاق أشغال العمران وتقرير الموافقة عليها أو رفضها تبعا لما تحدده ضوابط الأمثلة العمرانية و الترتيب العمرانية البلدية التي يصدرها رئيس المجلس البلدي نفسه.

- المطلب الخامس: القرارات العمرانية التنظيمية البلدية في التشريع المغربي.

-منح المشرع المغربي، رئيس المجلس الجماعي الاختصاص بإصدار قرارات إدارية تنظيمية في مجال العمران، تتعلق بتخطيط حدود الطرق العامة، وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها، إلى جانب قرارات إدارية تنظيمية تشمل قواعد عمرانية تسمى ضوابط البناء الجماعية. كما سيتم توضيحه فيما يلي.

-الفرع الأول: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة

المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها.

-أولا: تعريف قرارات تخطيط الطرق العامة⁴⁵¹: يعتبر قرار تخطيط حدود الطرق العامة وثيقة

من وثائق التعمير التي تقرر إحداث أو تغيير حدود طرق جماعية وساحات ومواقف عامة للسيارات بالجماعات (البلديات) تحقيقا للمنفعة العامة. ويتم اتخاذ قرار التخلي عن العقارات التي يشملها (نزع الملكية) خلال عشر سنوات من تاريخ إصدار قرار تخطيط حدود الطرق العامة⁴⁵² بما يفيد أن هذا القرار يظل ساريا لمدة عشر سنوات.

-ثانيا: تعريف قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها

-يعتبر هذا القرار كذلك وثيقة من وثائق التعمير قصد إحداث أو تغيير حدود الطرق و الساحات تحقيقا للمنفعة العامة- كما هو الأمر عليه في قرار تخطيط الطرق العامة- إلا أنّ هذا القرار يتضمن الأراضي محل نزع الملكية وما تشتمله وأسماء مالكيها⁴⁵³. ويسري هذا القرار لمدة سنتين.⁴⁵⁴

⁴⁵¹- يعتبر قرار تخطيط الطرق العامة من وثائق التعمير الأولى بالمغرب التي حُضيت بتنظيم تشريعي، حيث تطرق له ظهير 1952 المتعلق بالتعمير و كذا

ظهير 1960 المتعلق بتنمية التكتلات العمرانية كما نظمته كذلك القانون 12-90 مخصصا له فرعا بذاته يتضمن خمسة فصول.

⁴⁵² - المادة 34 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير.

⁴⁵³- أحمد مالكي: التدخل العمومي في ميدان التعمير مرجع سبق ذكره ص 35

- ثالثا: نطاق تطبيق قرارات تخطيط الطرق العامة: إن تدخّل الجماعات المحلية ومنها

البلديات ممثلة برؤساء مجالسها الجماعية في تنظيم المجال وتنفيذ برامج التعمير إلى جانب السلطة المركزية يهدف إلى انجاز العمليات المنصوص عليها بغرض المنفعة العامة. و لذلك أجاز المشرع المغربي لرؤساء المجالس الجماعية إصدار قرارات إدارية تتضمن تخطيط حدود الطرق العامة⁴⁵⁵ داخل المدارات الحضرية و المناطق المحيطة بالمدن وكذا داخل التكتلات القروية.⁴⁵⁶

-رابعاً: دور رئيس المجلس الجماعي في عملية إصدار القرار المتعلق بتخطيط الطرق العامة

والقرار المتعلق بتخطيط حدود الطرق العامة المعيّنة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها

- يمكن للجماعة المحلية ممثلة برئيس مجلسها الجماعي، اتخاذ قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعيّنة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها، حينما تكون قادرة على اقتناء الأراضي في مدة قصيرة تقدر بسنتين، ابتداء من تاريخ نشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة، أو قرار تخطيط الطرق العامة المعيّنة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها

1- مداولة المجلس الجماعي: يتم التّداول من طرف المجلس الجماعي بخصوص إحداث طرق

جماعية أو ساحات أو مواقف سيارات بإقليم الجماعة وكذا تغيير تخطيط ما سبق ذكره أو تغيير عرضها أو حذفها وذلك وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الميثاق الجماعي.

2- البحث العمومي: يجرى بحث علني بشأن قرارات تخطيط حدود الطرق العامة، وقرارات

تخطيط حدود الطرق العامة المعيّنة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها، وتكون مدّة هذا البحث شهرا واحدا فيما يتعلّق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة، وشهرين فيما يخصّ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعيّنة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.⁴⁵⁷

-ولا يجوز لرئيس المجلس الجماعي، طوال مدة البحث وإلى غاية نشر القرار في الجريدة

الرسمية، تسليم أي رخصة لإقامة بناء على الأراضي التي يشملها قرار تخطيط حدود الطرق العامة، أو

⁴⁵⁴ المادة 34 ف1 القانون 12.90

⁴⁵⁵ - المادة 32 من قانون التعمير 12.90.

⁴⁵⁶ - أحمد مالكي: التدخل العمومي في ميدان التعمير مرجع سبق ذكره ص.35 و ما يليها.

قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها، على ألا يتجاوز هذا الحظر مدة أكثر من ستة أشهر.⁴⁵⁸

- كما يجب أيضا، الحصول على موافقة المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالشؤون الثقافية في حالة تنصيب قرار تخطيط حدود الطرق العامة على تغييرات، يهدف إدخالها على الارتفاقات المترتبة عن أحكام القانون المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات.

3- إصدار رئيس المجلس الجماعي القرار الإداري المتضمن المداولة: يصدر رئيس المجلس الجماعي القرار الإداري المتضمن المداولة المشار إليها أعلاه. مع الرأي المطابق للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير التي تحرص على التحقق من ملاءمة المشروع لأحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية، أو تصميم التهيئة أولهما معا إن وجدا. ويكون قرار تخطيط حدود الطرق العامة مصحوبا بخريطة تبين فيها حدود الطرق المعينة.

- كما يصدر رئيس المجلس الجماعي، قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها، لكونها لازمة لإنجاز العمليات المنصوص عليها فيها. ولهذه الغاية تعين في هذا القرار العقارات المراد نزع ملكيتها، مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء المالكين أو من يحتمل أن يكونوا مالكيها لها. وذلك بعد إحداث الطرق الجماعية بواسطة وثيقتين للتعمير هما تصميم التهيئة في إقليم الجماعة المحلية البلدية الحضرية، وتصميم التنمية في إقليم الجماعة المحلية البلدية القروية.⁴⁵⁹

- إلا أنه في حالة التنصيب على الطرق ضمن وثيقة للتعمير، سواء مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة، فإن اتخاذ قرار تخطيط حدود الطرق العامة يصبح دون جدوى. وفي هذه الحالة، فإن القرار الصادر عن رئيس المجلس الجماعي يهدف فقط إلى تعيين حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجه العملية وفقا للقانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت.

457- المادة 33 ف2 من قانون التعمير 12.90

458- المادة 33 ف3 من القانون السابق..

459- المادة 28 من المرسوم 2.92.832 المتعلق بتطبيق قانون التعمير 12.90

- خامسا- الآثار المترتبة عن القرارات: يترتب عن القرار المتضمن تخطيط الطرق العامة و كذا القرار المتعلق بتخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها الآثار التالية :⁴⁶⁰
- 1-الإعلان عن المنفعة العامة:تعتبر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة، بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تقضي إنجاز العمليات المنصوص عليها فيها،ويستمر مفعولها طوال عشر سنوات،وتقتصر هذه المدة على سنتين فقط فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه عملية نزع الملكية من إنجاز منشآت وغيرها.
 - 2-التخصيص المؤقت:يجوز للأراضي التي تشملها قرارات التخطيط حدود الطرق العامة ولم تعين فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية،أن تُخصص بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في القرار بعد أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة.ولا يجوز تسليم هذا الإذن إلا إذا كان التخصيص المؤقت لا يعوق إنجاز التجهيز المنصوص عليه في الخريطة المضافة إلى القرار.
 - 3 -في جميع الحالات يجب على مالك الأرض،عند مباشرة إنجاز التجهيز الآنف الذكر، أن يعيد الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.
 - 4 -لا يجوز القيام في الأراضي التي يشملها الطريق بمقتضى الخريطة المرفقة بالقرار،بأي بناء جديد أو تغطية أو توطئة للأرض يكون من شأنها تغيير حالتها.
 - 5-ولا يجوز أن تباشر في المباني القائمة في الأراضي الآنف الذكر،إلا الإصلاحات التي تقتضيها صيانتها بشرط أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة وفق القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل. المراجعة يتم تغيير قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية وفق الإجراءات المقررة لوضعها.وتكون مدة سريان مفعول كل قرار صادر بتغيير قرار يتعلق بتخطيط حدود طريق عامة أو قرار يخص تخطيط حدود طريق عامة مع تعيين الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية،مساوية لمدة سريان مفعول القرار محل التغيير.

-نستخلص مما سبق، أن رئيس المجلس البلدي في تونس وكذا رئيس المجلس الجماعي في المغرب قد خوّلهما المشرع اتخاذ قرارات إدارية تنظيمية بلدية في نطاق تصنيف الطرقات والمسالك البلدية مما يعطي دفعا قويا لرئيس المجلس البلدي- كل من تونس و المغرب- في نطاق ممارسة مهامه

⁴⁶⁰المادة 34 وما يليها من قانون التعمير 12.90

الضبطية في مجال العمران باعتبار أن إقامة التجمعات السكنية يقتضي وجود هذه الطرقات والمسالك في حين يغيب هذا الاختصاص عن رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري. وبذلك يكونان قد سبقا المشرع الجزائري في تعزيز اختصاصات هذا الأخير في مجال العمران.

- الفرع الثاني: ضوابط البناء الجماعية.

- بناء على أحكام قانون التعمير⁴⁶¹ فإن رئيس المجلس الجماعي، يختص كذلك بإصدار قرارات

تنظيمية تشمل أحكاما في نطاق مجال العمران، تتعلق بإقليم الجماعة المحلية التي يرأس مجلسها الجماعي، و تسمى هذه القرارات التنظيمية ضوابط البناء الجماعية وهي أدنى درجة من ضوابط البناء العامة الصادرة بموجب مرسوم.

- تكون هذه الضوابط، محل مداولة من طرف المجلس الجماعي، وفقا لأحكام قانون الميثاق

الجماعي، ليصدر بعدها رئيس المجلس الجماعي قرارا إداريا يتضمن هذه المداولة.

- تتمحور أحكام الضوابط الجماعية، حول الشروط والقيود والإجراءات المتعلقة بأشغال العمران،

غير الواردة في تصميم التهيئة أو المرسوم المتعلق بضوابط البناء العامة وهذا أمر منطقي باعتبار تدرج النصوص القانونية في قوتها الإلزامية. لذلك تُحل أحكام ضوابط البناء العامة بقوة القانون محل الأحكام المخالفة لها الواردة ضمن القرار الصادر عن رئيس المجلس الجماعي المتضمن الضوابط الجماعية.⁴⁶²

- إن تقرير المشرعين التونسي والمغربي لاختصاص لرئيس المجلس البلدي-رئيس المجلس

الجماعي - بإصدار قرارات إدارية تنظيمية بخصوص إحداث الطرق و المسالك في حال عدم النص على ذلك في المخطط التنظيمي (مثال التهيئة-تصميم التهيئة) يعبر عن ثقة المشرع في رئيس المجلس لاتخاذ ما يراه مناسبا، تجاوزا لنقائص المخطط التنظيمي بما يعزز الدور المنوط بهذا الأخير في مجال العمران. وذلك خلافا لموقف المشرع الجزائري، رغم ما منحه من اختصاصات لرئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق المخططين الأساسيين، بما يجعل من الصعب تفسير ذلك.

⁴⁶¹-المادة 61 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير

⁴⁶² - المادة 62 من القانون السابق.

- خلاصة الباب الأول -

- إن المرجعية القانونية العامة لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، في دول المغرب الثلاث، إنما تتشكّل من خلال أحكام الملكية العقارية الخاصة، التي تضبطها دساتير هذه الدول الثلاث في إطار الفلسفة الليبرالية، والتي تضمن هذه الملكية الخاصة في إطار الوظيفة الاجتماعية لها، بما يسمح من تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة للملاك من جهة، في نطاق القيام بأشغال العمران على ملكياتهم، وتحقيق المصلحة العامة التي تضبطها أحكام القانون، تحقيقاً للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية والتعمير. وهي الفلسفة التي أكدتها دساتير دول المغرب الثلاث، وترجمتها أحكام القوانين المدنية فيها، لذلك أرسى المشرع في كل من دول المغرب الثلاث، قيوداً على حق الملكية العقارية في مجال العمران، سواء ما تعلّق منها بوجوب استصدار رخصة من أجل أشغال العمران، أو وضع إطار صارم لإمكانية تحويل أرض ذات طبيعة فلاحية إلى أرض قابلة للتعمير.

- إلى جانب تفرد المشرع الجزائري، بإصدار قانون التوجيه العقاري، الذي وضع التصور العام لأحكام العقار والتعمير في الجزائر، وقد كان المشرع الجزائري في ذلك متأثراً بالمشرع الفرنسي، في حين غاب هذا النوع من التشريع في كل من تونس و المغرب.

- كما تجدد هذه المرجعية العامة أساساً لها، انطلاقاً من الأهداف المقررة للتعمير في كل من الدول الثلاث، والمنصوص عليها سواء صراحة كما في قانون التعمير في الجزائر، وكذا في مجلة التهيئة الترابية والتعمير في تونس، أو ضمناً كما هو الحال في قانون التعمير المغربي، من خلال الأحكام التنظيمية (المخططات العمرانية) المتنوعة. وتتعلق هذه الأهداف، بتكوين وتحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة، وكذا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، إلى جانب تحديد القواعد (الضوابط) العامة للتعمير والبناء. والتي حددها المشرع الجزائري صراحة وبوضوح، في حين نصّ المشرع التونسي على قواعد للتعمير دون قواعد للبناء، أما المشرع المغربي فقد أورد في بعض نصوصه التنظيمية المتناثرة بعض الأحكام المتعلقة بالبناء دون تلك المتعلقة بالتعمير وبذلك تميّز المشرع الجزائري عن نظيره التونسي والمغربي، في إرساء قواعد واضحة للبناء والتعمير بنص قانوني واحد سواء تلك المتعلقة بالصحة والأمن، أو القواعد الخاصة بمظهر البنايات، أو تلك الخاصة بالبنايات ذات الاستعمال السكني. يرجع إليها رئيس المجلس الشعبي البلدي، حين إصداره للرخص والشهادات العمرانية، وهو ما يجعل من مهمة رئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر أكثر دقة، وأقل عبئاً، في مواجهة طلبات أشغال العمران، مقارنة بنظيره في تونس و المغرب .

- لذلك فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي، يمارس سلطاته المقيّدة أو التقديرية المخوّلة له في إطار هذه المرجعية العامة كذلك، بموجب قانون البلدية في مجال العمران، أي ممارسة سلطة الضبط الإداري العمراني سواء في الحالة العادية بمنح الرخص والشهادات العمرانية أو في حالة الاستعجال التي تحتم على رئيس المجلس الشعبي البلدي التدخل حفاظاً على الأرواح والممتلكات من خطر البنايات الآيلة إلى السقوط وهو ما ورد في قانون البلدية في الجزائر بوضوح وجاء مقتضياً في الميثاق الجماعي في المغرب في حين اغفل القانون الأساسي للبلديات في تونس التصريح باختصاصات رئيس المجلس البلدي في مجال العمران وهو ما حداً بالمشرع التونسي إلى محاولة استدراك ذلك من خلال مشروع قانون الجماعات المحلية قيد التحضير .

- ويستعين رئيس المجلس الشعبي البلدي على ذلك، بأداة قانونية هي القرارات الإدارية الفردية في التشريع الجزائري، في حين تكون هذه الأداة قرارات إدارية فردية وأخرى تنظيمية في التشريع التونسي والمسماة تراتيب بلدية عمرانية وكذا في التشريع المغربي والمسماة ضوابط البناء الجماعية.

- وأخيرا تكتمل حلقة المرجعية العامة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران في دول المغرب الثلاث من خلال النصوص القانونية ذات العلاقة بمجال أشغال العمران وهي نصوص نجدها في تشريعات دول المغرب الثلاث سواء منها المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية، أو الغابية أو تلك الخاصة بالبيئة، أو حماية التراث الثقافي أو التنمية المستدامة. لينتج مجموع كل ما سبق استعراضه إطارا عاما لرئيس المجلس الشعبي البلدي، يتحرك ضمنه هذا الأخير لممارسة صلاحياته في نطاق أشغال العمران -**أما المرجعية القانونية الخاصة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، فتتشكل من القرارات العمرانية التنظيمية، وهي أساسا المخططات التي تعرفها تشريعات دول المغرب الثلاث بكل أنواعها سواء التوجيهية التقديرية وهي: (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط التهيئة التوجيهي، المثال التوجيهي للتهيئة) أو المخططات التنظيمية (التطبيقية-العملية)، وهي (مخطط شغل الأراضي، مثال التهيئة، تصميم التهيئة) إلى جانب مخططات انتقالية وبسيطة يعرفها التشريعان المقارنان التونسي والمغربي وهي مثال التهيئة التفصيلي في التشريع التونسي، وتصميم التطبيق وتصميم التنمية، وكذلك قرارات تخطيط الطرق العامة في التشريع المغربي، تدعمها في التشريع قرارات إدارية تنظيمية يصدرها رئيس المجلس البلدي-رئيس المجلس الجماعي-تسمى في التشريع التونسي التراتيب البلدية العمرانية، وفي التشريع المغربي الضوابط الجماعية .**

- يعتبر المخطط العمراني التقديري (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير-المثال التوجيهي للتهيئة-مخطط التهيئة التوجيهي) في دول المغرب الثلاث، آلية للتخطيط المجالي على الإقليم البلدي الذي يغطيه، وهو في مضمونه ووثائقه وأهدافه يكاد يكون نفسه في التشريعات الثلاث، بما تشكل إطارا واضحا يسهل من مهمة رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتبار أن هذا المخطط، وفي حال غياب المخطط التنظيمي اللاحق له، سيكون المرجعية القانونية التي سيعتمد عليها هذا الأخير للفصل في طلبات الرخص العمرانية المرفوعة أمامه.

- إذا كان المشرع الجزائري قد منح الاختصاص الحصري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. فإن الأمر في التشريع التونسي يكون مركبا، إذ تقوم الإدارة

المركزية بتحضير هذا المخطّط في حالات، وفي حالات أخرى تقوم البلدية ممثلة برئيس مجلسها، بتحضير هذا المخطّط. في حين أن الأمر في التشريع المغربي خلاف ذلك، إذ أن تحضير المخطّط التوجيهي منوط بالإدارة الحكومّية المكلفة بالتعمير والتي تقوم بتحضير هذا المخطّط بإشرافها على لجنة مركزية، ويرافق رئيس المجلس الجماعي هذه العملية من خلال تقديم الرّأي باعتباره ممثل الجماعة المحلية (البلدية).

- فالمشرّع المغربي، جعل الوضع المتعلّق بتحضير هذا المخطّط مقلوبا عما هو عليه في التشريع الجزائري كليا، ونسبيا عما هو الأمر في التشريع التونسي، إذ أن المبادرة بتحضير المخطّط التوجيهي هي من اختصاص الإدارة، وتساهم فيه الجماعات المحليّة، ومنها المجالس البلدية ممثلة من طرف رؤساء مجالسها الجماعية. فقد أقرّ المشرّع المغربي دورا للجماعات المحليّة، بصيغة مبهمّة و غير دقيقة. مع الإشارة إلى أن رئيس المجلس الجماعي يمثّل هذا المجلس داخل اللجنة المركزية لمتابعة إعداد مخطّط توجيه التهيئة العمرانية وكذا يمثّله داخل اللّجنة المحليّة.

- ورغم أن المشرّع المغربي حاول إشراك الجماعات المحليّة (البلديات) ممثلة في رؤساء مجالسها

الجماعية في تحضير المخطّط نظرا لطبيعة عملية التهيئة وارتباطها بالقضايا البلدية، إلا أن هذا الإشراك يكون محدودا، إذ يقتصر على إبداء الملاحظات والاقتراحات.

- كما نصّت تشريعات دول المغرب الثلاث، على مخططات تعميم تنظيمية (تطبيقية -

عملياتية)، تحدّد بالتفصيل حقوق البناء على الإقليم الذي تشمله، وذلك وفقا لتوجيهات المخطّط التوجيهي، وهذه المخطّطات هي مخطّط شغل الأراضي في التشريع الجزائري، ومثال التهيئة العمرانية في تونس، في حين نصّ المشرّع المغربي على تصميم التهيئة في المناطق الحضرية باعتبارها جميعا مخطّطات تترجم التوجّهات العمرانية المنصوص عليها في مخططات التعمير التوجيهية، ويضطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه المخطّطات، باختصاصات تتّسع وتضيق من تشريع لآخر خلال مراحل المبادرة، التحضير، المصادقة وأخيرا المراجعة لهذه المخطّطات .

- إن المشرّع في كل من دول المغرب الثلاث، قد منح رئيس المجلس البلدي الاختصاص الحصري

بإصدار القرار الإداري، المتضمّن مشروع مخطّط التهيئة التنظيمي (مخطّط شغل الأراضي، مثال التهيئة، مخطّط التهيئة) ذلك أن هذا المخطّط، الذي يحدّد حقوق البناء على الإقليم الذي يغطّيه، ويحدّد كذلك المناطق الواجبة الحماية، إنما يستند إلى المعطيات القائمة على الإقليم المعني به المخطّط،

والتي يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي، هو الأقدر من بين الجهات الإدارية المختلفة، على جمع المعلومات والمعطيات التي تشكل الأرضية لهذا المخطط.

-ومن خلال المقارنة بين تشريعات دول المغرب الثلاث، يتبين لنا بأن دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر، هو الأكثر بروزا من حيث ممارسة السلطات -في نطاق اختصاصاته- بالمبادرة، وتحضير مخطط التهيئة التنظيمي (مخطط شغل الأراضي) دون أي إذن مسبق، كما هو الحال بالنسبة لرئيس المجلس البلدي في التشريع التونسي، باعتبار عدم إمكانه المبادرة بمثل التهيئة إلا بعد صدور قرار من الوالي المختص المتضمن البلديات المعنية بتحضير هذا المثال. إلا أنه يرافق عملية تحضير مثال التهيئة العمراني، من خلال إصدار القرارات الإدارية الخاصة به، وإلى غاية وضعه تحت تصرف الجمهور كما هو عليه الحال في التشريع الجزائري. في حين يضعف هذا الاختصاص عند رئيس المجلس الجماعي في المغرب، إذ يبادر بالتصميم تلقائيا أو بطلب من الإدارة غير المركزية للدولة المكلفة بالتعمير، أو الوكالة الحضرية ويرافق عملية تحضير التصميم بصورة محتشمة، دون ما هو عليه الأمر في التشريعين الجزائري والتونسي. - إلى جانب المخططات التوجيهية، وكذا المخططات التنظيمية، فإن تشريعات دول المغرب وتحديدا في تونس والمغرب، تعرف مخططات عمرانية أخرى ذات طبيعة بسيطة، وكذا مؤقتة، أو تفصيلية، تشرف على إعدادها والمصادقة عليها أو مرافقة إعدادها البلدية، ممثلة في رئيس مجلسها البلدي، وهو ما يميز التشريع التونسي والمغربي. في حين يغيب هذا النوع من المخططات في التشريع الجزائري.

-أسس المشرع التونسي كذلك -خلافًا للمشرعين الجزائري والمغربي- لمثال تفصيلي، يخص منطقة جزئية مما يغطيه مثال التهيئة العمراني، مانحًا بذلك السلطات الإدارية ومنها رئيس المجلس البلدي آلية قانونية إضافية للتحكم في التوسع العمراني.

- إلا أن تدخل الإدارة المركزية، في عملية تحضير مثال التهيئة التفصيلي واضح، من خلال تتبع ومرافقة مسار هذا المثال. رغم أن المشرع التونسي حاول تجاوز ذلك، بإسناد الاختصاص بإصدار القرارات الإدارية المتعلقة بعملية التحضير والمصادقة على المخطط التفصيلي، لرئيس المجلس البلدي. مما يؤكد أن المشرع التونسي يهدف إلى تحقيق سياسة لا مركزية في نطاق هذا المثال ولكنها مخففة.

- تميز المشرع المغربي، باهتمامه بالأوساط القروية في مجال العمران، لذلك نصّ على مخطط يسمى تصميم التنمية وقام بتأطيره بما يضمن ضبط النشاط العمراني في هذه المناطق القروية، مع

الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

تبسيط الإجراءات المتعلقة بتحضير والمصادقة على هذا التصميم. ومنح رئيس المجلس الجماعي القروي دورا في مرافقة تحضير هذا المخطط، وإبداء الرأي فيه، باعتبار أنه يخص إقليم الجماعة المحلية القروية .
- وكذلك نصّ المشرع المغربي، على مخطط انتقالي مؤقت، يتم اعتماده خلال مرحلة تحضير مخطط التهيئة، هو تصميم التنطيق، واسند لرئيس المجلس الجماعي بخصوصه، اختصاصا محدودا لا يتعدى إصدار القرار الإداري المتضمن مداولة المجلس الجماعي بخصوص المقترحات المقدمة للإدارة المكلفة بالتعمير، بشأن تصميم التنطيق.

- إن رئيس المجلس البلدي في تونس، قد خوّله المشرع اتخاذ قرارات إدارية تنظيمية بلدية في نطاق تصنيف الطرقات والمسالك البلدية، مما يعطي دفعا قويا لرئيس المجلس البلدي في نطاق ممارسة مهامه الضبطية، في مجال العمران. باعتبار أن إقامة التجمّعات السكنية، يقتضي وجود هذه الطرقات والمسالك، في حين يغيب هذا الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري.
- وكذلك فعل المشرع المغربي، إذ منح رئيس المجلس الجماعي الاختصاص بإصدار قرارات تخطيط الطرق العامة، وكذا قرارات تخطيط الطرق العامة في الأراضي المراد نزع ملكيتها.

- كما أن المشرعين التونسي والمغربي، وبخلاف المشرع الجزائري، قد منحا رئيس المجلس البلدي -رئيس المجلس الجماعي- آلية إضافية لتنظيم التخطيط العمراني، على مستوى إقليم البلدية وهي الاختصاص بإصدار قرارات تنظيمية، في نطاق مجال العمران تسمى الترتيب العمرانية في التشريع التونسي، والضوابط الجماعية في التشريع المغربي، تسمح لهذا الأخير من تقرير ما تعذر إدراجه في مخطط -مثال- التهيئة، مما يعطي مرونة أكثر لرئيس المجلس البلدي-رئيس المجلس الجماعي- لمواجهة الطلبات المتتالية للأفراد في نطاق أشغال العمران، وتقرير الموافقة عليها أو رفضها .

الباب الثاني

- اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران.

- انطلاقا من المرجعية القانونية العامة ومنها والخاصة، و التي تحكم اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران، فإن المشرع في كل من دول المغرب الثلاث (الجزائر- تونس- المغرب) منح هذا الأخير، وفي نطاق هذه الاختصاصات، سلطات تتسع وتضيق تبعا لكل تشريع من تشريعات دول المغرب الثلاث، ولذلك يأتي هذا الباب في فصلين، يتعلّق الأول باختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة السابقة لأشغال العمران، والفصل الثاني يخص اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة اللاحقة لأشغال العمران.

- وتبعا لذلك أستعرض في الفصل الأول في مباحث أربعة، ما لرئيس المجلس الشعبي البلدي من اختصاصات في التشريعات الثلاث، يتعلّق أولها بشهادة التعمير، ثم ما يليه من مباحث ثلاثة تتعلّق على التوالي برخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم.

- في حين أستعرض في الفصل الثاني كذلك، ما تقرّر لرئيس المجلس الشعبي البلدي المجلس من اختصاصات في مجال العمران في التشريعات الثلاث من خلال مباحث أربعة، يخصّ الأول متابعة ومراقبة أشغال العمران وتوقيع الجزاءات الإدارية، والمبحث الثاني يخصّ شهادة المطابقة، والثالث يتعلّق بشهادة تقسيم عقار مبني، في حين يتناول آخر مبحث تسوية البناءات المخالفة للقانون .

الفصل الأول

اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة السابقة لأشغال العمران.

- إن المركز القانوني لرئيس المجلس الشعبي البلدي، جعل المشرع في كل من دول المغرب الثلاث، يمنحه سلطات هامة في مجال العمران، من خلال إصدار في المرحلة السابقة لأشغال العمران مجموعة من القرارات الإدارية، التي تتضمن إعلام الأفراد بحقوقهم في البناء تبعا للقطع الأرضية التي يملكونها، بما يسمح لهم من تقرير نوع البناء الذي يتوافق والحقوق المعترف لهم بها في البناء (المبحث الأول)، ثم الترخيص لصاحب الملكية العقارية بتجزئتها، بغرض البيع، الإيجار أو البناء (المبحث الثاني)، وكذا الترخيص أيضا بالبناء للمالك، أو الحائز بمفهوم القانون وغيرها ممن يمنحهم القانون الصفة (المبحث الثالث)، أو الترخيص لمن له الصفة للقيام بهدم البناء ضمن الشروط القانونية التشريعية منها والتنظيمية (المبحث الرابع).

- ويتم كل ذلك ضمن الإطار المرجعي لأشغال العمران، وهي المخططات العمرانية سعيا لتحقيق أهداف العمران، التي أسس لها قانون التعمير في كل من دول المغرب الثلاث، وأكدها مجموع النصوص القانونية ذات العلاقة بمجال العمران. لذلك استعرض هذه الرقابة القبلي لرئيس المجلس الشعبي البلدي على أشغال العمران من خلال المباحث التالية:

-المبحث الأول: شهادة التعمير.

- المبحث الثاني: رخصة التجزئة .

-المبحث الثالث: رخصة البناء.

-المبحث الرابع: رخصة الهدم.

-المبحث الأول: شهادة التعمير-

-إن التشريع الجزائري، قد نصّ على شهادة التعمير، وأسند لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصا بشأنها، في حين نجد أن التشريع التونسي أسّس لشهادة التخصيص العقاري¹ وكذلك أناط برئيس المجلس البلدي الاختصاص بها، أما المشرّع المغربي فقد نصّ على مذكّرة المعلومات التعميرية، وكلّ منها (شهادة التعمير - شهادة التخصيص العقاري-مذكّرة المعلومات التعميرية) قد جاء في سياق المجال المتعلّق بإعلام المعيّنين من مالكيين أو أصحاب الحقّ في البناء، الحقوق والارتفاقات الواردة على هذه العقارات²

- لقد أحدث القانون الجزائري هذه الشهادة، التي لم تكن من قبل³ وذلك في إطار عملية إشراك المواطنين لتنفيذ سياسة التعمير، من خلال إعلام هؤلاء المواطنين بما يسمح لكل مالك أو صاحب حق في البناء، من التعرّف على وضعية عقاره غير المبني، و منه اتخاذ الخطوة اللاّحقة المناسبة، ربّما للوقت والجهد واقتصادا للمصاريف، باعتبار أن تحديد معالم مشروع بناء، يتوقّف على مضمون شهادة التعمير لذلك فهي تعتبر وثيقة إرشادية في مجال التعمير.⁴

- في حين أن المشرّع التونسي، لم ينصّ في مجلة التهيئة الترابية والتعمير على ما يماثل شهادة التعمير في التشريع الجزائري، رغم إصداره من قبل المرسوم المتعلّق بشهادة التخصيص العقاري إلا أن هذا النصّ لم يكتب له التطبيق⁵ لكنّ باستقراء أحكامه نجد أنّه مكّن كل معني بحقوق البناء على عقار ما، من الحصول على نسخة من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه، و هو ما يسمح للمعني من الاطلاع على الحقوق الخاصّة بعقاره والارتفاقات المثقل بها . كما أن المشرع التونسي مكّن المهندس المكلف بتحضير أمثلة البناء محل طلب الرخصة، من تقديم تصاميم أولية

¹ -المرسوم عدد 13 لسنة 1987 مؤرخ في 10/5/1987 يتعلق بإحداث شهادة التخصيص العقاري .ر.ر.ج.ت. عدد71 لسنة1987

² -لقد سايرت تشريعات دول المغرب في هذا الأمر المشرّع الفرنسي الذي ينص على هذه الوثيقة (الشهادة) من خلال قانون التعمير بالمادتين article L.410-1et suivants du code de l'urbanisme.

³ -لم يكن منصوص على هذه الشهادة في التشريع الجزائري، حتى صدور قانون التهيئة والتعمير 29/90 .

⁴ -نصيرة ازردين:النظام القانوني لبناء السكن رسالة ماجستير . الشعبة العقد والمسؤولية، كلية الحقوق جامعة باجي، مختار عنابه،الجزائر 2001 ص 22

⁵ -لم يتم عرض هذا النصّ على المجلس النيابي بعد العطلة النيابية، ولم يصدر الأمر التطبيقي لهذا النصّ والمنصوص عليه في المرسوم نفسه .

يتم عرضها على الإدارة المختصة بإصدار رخصة البناء، و في حال الموافقة المبدئية عليها يتم تحضير الأمثلة النهائية لمشروع البناء⁶

- في حين أن المشرع المغربي نصّ على مذكرة المعلومات التعميرية، التي جاء بها قانون التعمير، لتحديد الاستعمال المخصص ملكية عقارية وفقا لمقتضيات وثائق التعمير الجاري بها العمل⁷
- ومنه استعرض هذا المبحث، من خلال المطلب الأول الذي أخصّصه لمفهوم شهادة التعمير، والمطلب الثاني لسلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التعمير، أما المطلب الثالث فيتعلّق بالآثار المترتبة عن إصدار هذا الأخير لشهادة التعمير.

- **المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير:** باعتبار أن هذه الشهادة منصوص عليها بصورة أو بأخرى في تشريعات دول المغرب الثلاث، لذلك أحاول تبيان تعريف هذه الشهادة في الفرع الأول، و في الفرع الثاني تحديد مضمونها، ثم في فرع ثالث تبيان مضمون الملف الإداري الخاص بها
- **الفرع الأول-تعريف شهادة التعمير:** عرّفها المشرع الجزائري بالقول (شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلّم بناء على طلب من كل شخص معني بها، تعيّن حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية)⁸.

- أما بالنسبة للتعريف الفقهي فقد عرّف أحد الأساتذة الباحثين شهادة التعمير بأنها (أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير، لبيان حقوقهم في البناء، وقد تم النصّ عليها تفاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حين تقديم الطلب)⁹

⁶- إجراء إداري يتم العمل به على مستوى مصالح التعمير البلدي في تونس. انظر موقع: بلدية تونس www.commune-tunis.gov.tn
- إلا أنه وباعتبار أن مثال التهيئة يتعلّق بمنطقة كاملة و ليس بعقار لوحده فإن إغفال المشرع التونسي تقنين شهادة التعمير بعد انتهاء النص السابق المتعلّق بشهادة التخصيص العقاري الى عدم التطبيق يشكّل فراغا تشريعا يتوجب على المشرع التونسي استرداكه. بهدف تمكين رئيس المجلس البلدي من وثيقة لإعلام أصحاب الصفة بحقوقهم في البناء، مما يسمح لهذا الأخير من المساهمة في ضبط النشاط العمراني على إقليم البلدية
⁷- المادة 6 من المرسوم المتعلّق بالموافقة على ضابط البناء العام.

⁸- المادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 يحدّد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج.ر.ج. 07 لسنة 2015. وهو التعريف نفسه الذي كان واردا في المرسوم التنفيذي 91/176. الملغى.
- خلافا لما كان عليه الأمر في ظل المرسوم التنفيذي السابق الملغى فإن المرسوم التنفيذي 19/15 أعفى من استصدار الشهادات و الرخص العمرانية الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ مهام وزارة الدفاع و كذا بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات والتي يتم تحديدها بموجب قرارات وزارية مشتركة بين وزير المكلف بالعمران و الوزراء المعنيين. والتي تحتمي بسرية الدفاع

- كما عرّفها آخر بالقول (تعتبر من الأحكام التي تضبط الأراضي العامرة، والأراضي القابلة للتعمير، كما تسمح هذه الشهادة لصاحبها، من التعرّف إلى موقعه من اهتمامات السلطة المحليّة، بموضوع حركة البناء والتنظيم العمراني من خلال المخطّطين).¹⁰
- وتعتبر شهادة التعمير، ردّا يحمل مواصفات القرار الإداري من الإدارة، وتحديدًا رئيس المجلس الشعبي البلدي¹¹ على طالبها، بغرض إمداده بالمعلومات الخاصّة بالقطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير.
- وإلى جانب شهادة التعمير أسّس المشرّع الجزائري لوثيقة موازية هي بطاقة معلومات، تتعلّق بالقطعة الأرضية محل الاستفسار حول الحقوق والارتفاقات المرتبطة بها¹²
- يتّفق التعريف الفقهي الأول مع التعريف التشريعي، على اعتبار شهادة التعمير وثيقة إعلام للمعني بها بغرض إطلاعه على حقوقه في البناء على العقار محل الشهادة، والمقرّرة من طرف السلطة المؤهلة قانونًا لذلك. إلا أن التعريف الفقهي الثاني كان أكثر دقّة بتحديدته أن شهادة التعمير هي قرار إداري. وذلك بما يحدثه من أثر قانوني .
- وقد ربط النصّ التنظيمي الجزائري شهادة التعمير بأحكام المادة 51 من قانون التعمير وبذلك فقد جعل شهادة التعمير، أو بطاقة معلومات الخاصّة بالعقار حسب الحالة، من حق كل شخص طبيعي أو معنوي معني بالبناء، سواء أكان مالكا أو حائزا بمفهوم قانون التهيئة والتعمير.¹³

⁹ - MAOUIA SAIDOUNI :Eléments d introduction a l urbanisme Histoire méthodologie réglementation - CASBAH-éditions(Alger).année2000.p189 (ترجمة الباحث)

-يعتبر هذا التعريف عاما وليس من منظور القرار الإداري. ويرجع ذلك إلى قلّة اهتمام الدراسات القانونية بالشهادات العمرانية وتركيزها فقط على الرخص العمرانية .

¹⁰ عبد الرحمان عزاوي: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري: مرجع سبق ذكره 2006، ص586. ويقصد بالمخطّطين المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطّط شغل الأراضي .

¹¹ - عايدة ديرم: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري المركز الجامعي سوق أهراس 2008، ص113.

-ويمكن إضافة القول بأنه قرار إداري كاشف عن حالة قانونية قائمة تخص حقوق والتزامات العقار محل طلب شهادة التعمير .

¹² -المادة الأولى ف من المرسوم التنفيذي 19/15، و. بنص المادة نفسها فإن الفرق بينهما أن الأولى تضم اسم المالك وهي من حقه على سبيل الحصر في حين أن الثانية لا تتضمن اسم المالك و يمكن تسليمها لكل معني بحقوق البناء على العقار المتعلق بها .

¹³ -لم يذكر نصّ المادة صراحة المالك والحائز على سبيل الحصر بما يبقى المجال مفتوحا للمشرّع حتى يمنح الحق في البناء لكل ذي صفة تستوجب ذلك.

- في حين عرّف المشرّع التونسي شهادة التّخصيص العقاري في نصّ المرسوم الذي لم يكتب له التطبيق¹⁴ بالقول (أحدثت شهادة التّخصيص العقاري والغرض منها تحديد وجه استعمال العقارات الكائنة داخل المناطق البلدية وبدائرة خمسة كيلومترات حول تلك المناطق....) و باعتبار أنه تم التّخلي عن أحكام هذا المرسوم فإننا لا نجد تعريفا في الفقه القانوني التونسي لهذه الشهادة.

- أما في القانون المغربي فلا نعثر على تعريف فقهي لهذه الشهادة العمرانية، ولا حتى تعريف قانوني، وقد يعود ذلك إلى عدم ايلاء المشرّع المغربي أهمية لهذه الوثيقة القانونية. خلافا للمشرّع الجزائري.

- و من خلال كل ما سبق نخلص إلى أن شهادة التعمير أو ما يقابلها في التشريعين التونسي و المغربي، هي وثيقة تصدرها الإدارة و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي، بغرض جعل المعني بالعقار محل الشهادة، على علم بالحقوق المقررة لهذا العقار في مجال العمران بما يسمح له من تقرير طلب الرّخصة المناسبة سواء للبناء أو للتجزئة .

- الفرع الثاني -مضمون شهادة التعمير: انطلاقا من أنّ شهادة التعمير هي وثيقة ذات طابع إعلامي، فإنه في القانون الجزائري يتم طلبها لأجل التحقق من تخصيص الأرض المعيّنة للبناء على أساس معيارين هما:

أولا- الأنظمة الخاصّة بالتهيئة والتعمير المطبّقة على هذه القطعة الأرضية.

ثانيا- الارتفاقات المرتبطة بها والمواصفات التّقنية الأخرى إضافة إلى الخدمات المتوقّرة لها.

-لذلك يرى بعض الباحثين في القانون الجزائري، أن شهادة التعمير ليست من الشهادات العمرانية، فهي لا تمسّ بأصل الحق المعترف به للمالك، لأنها إجراء شكلي خلاف الرّخص.¹⁵ إلا انه يمكن مناقشة هذا الرأي بالقول أن شهادة التعمير، من خلال تحديدها الارتفاقات المرتبطة بالقطعة الأرضية محل الشهادة، فإنها من الأهمية بمكان، إذ تجعل المعني بالبناء على دراية تامّة بحقوقه المرتبطة

¹⁴- الفصل الأول من المرسوم عدد 13 لسنة 1987.

¹⁵- سماعين شامة: النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، د، ط، ص 217

الباب الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران

بالعقار وكذا الالتزامات المثقل بها هذا العقار¹⁶، مما يجنبه الكثير من المشقة والمنازعات القضائية. ذلك أن هذه الشهادة تحدد¹⁷:

- 1- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- 2- 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:
 - 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.
 - إن الكوارث الطبيعية من زلزال و فيضانات، وكذا الحوادث التي عرفتها المناطق الصناعية في الجزائر و تحديدا بمدينة بومدينتي ارزبو وسكيكدة،¹⁸ جعلت المشرع الجزائري يدرج مبدأ مراعاة هذه الكوارث الطبيعية والأخطار الصناعية، عند تقرير حقوق البناء، وذلك يجعل هذه الحقوق مقيدة بغرض حماية الإنسان.¹⁹
- إن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي، أوفي حالة عدم وجوده من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو من الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير كما هو منصوص عليه في التنظيم المعمول به.²⁰ و التي تعتبر جميعها متدرجة مرجعا لرئيس المجلس الشعبي البلدي حين نظره في طلبات رخص التعمير.

¹⁶ - عيسى مهزول : صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير في القانون الإداري كلية الحقوق جامعة باجي مختار عنابة 2013 ص 81

¹⁷ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15. ذلك أن القانون الجزائري أعطى أهمية كبيرة للأخطار والكوارث الطبيعية وكذا الأخطار التكنولوجية

¹⁸ - مدينتان صناعيتان في مجال البيتروكيماويات. و قد جاء ذلك في تعديل المرسوم التنفيذي السابق الملغى (176/91) وتم تأكيده في المرسوم التنفيذي الحالي. 19/15.

¹⁹ - Dr. Reddaf Ahmed, *Les droits a construire., revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques année 2008 N°3, faculté de droit université d'Alger.* p76-77

²⁰ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15.س.

-و في النصّ التونسي المتضمّن شهادة التّخصيص العقاري-الذي تمّ الاستغناء عنه- فإن هذه الشهادة تبينّ ما إذا كان العقار المعني، أرضا ذات استعمال فلاحي، أو أرضا ذات استعمال عمراني، أو صناعي أو سياحي، ويجب أن تكون البيانات الواردة بشهادة التّخصيص العقاري مطابقة للأمثلة و التّراتيب العمرانية، وكذلك لمناطق حماية الأراضي الفلاحيّة المحدثة بمقتضى القانون عدد87 لسنة 1983 المتعلّق بحماية الأراضي الفلاحية.

-في حين أن مذكرة المعلومات التعميرية في القانون المغربي يجب أن تحدّد، بالنسبة للملكيّة العقارية موضوع الطّلب ما يلي:

1-وثيقة التّعمير التي تضبط حقوق العقار محل طلب المذكرة، سواء تصميم التنطيق، أو تصميم التهيئة، أو مخطط تنمية التكتلات العمرانية القروية.

2-المقتضيات الرئيسيّة المتضمّنة في وثيقة التعمير، ولاسيما تحديد تخصيص المنطقة، تحديد الاستعمالات المحظورة، أنواع الاستعمالات التي تخضع لشروط خاصة، الإمكانيات القصوى لاستعمال واستغلال الأراضي، شروط إقامة المباني بالنسبة للحدود الفاصلة بينها أو المجاورة لها، إقامة بنايات داخل نفس الملكية العقارية، العلو الأقصى للمباني، شروط الولوج المتعلقة بالطرق ومواقف السيارات.²¹

- كذلك الأمر في التشريعين التونسي والمغربي، فإن شهادة التعمير تستمدّ مضمونها من المخطّطات العمرانية السارية حين إصدار الشهادة، ذلك أن هذه المخطّطات هي المرجعية الخاصّة لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، كما تمّ بيانه في الفصل الثاني من الباب الأول.

-الفرع الثالث: وثائق ملف شهادة التعمير في التشريع الجزائري يتكوّن ملف شهادة التعمير من²²:

1- طلب خطّي ممضى من طرف المعني، يحدّد اسم مالك الأرض.

2 -تصميما حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضيّة

²¹-المادة 8 من المرسوم رقم 2.13.424 صادر في 2013 05/24 /بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق

المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقه

ج.ر.م.م عدد 6155 لسنة 2013

²² - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15

3-تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
-وهذه الوثائق هي نفسها المقررة لطلب بطاقة المعلومات .

- أما في التشريع التونسي، فإن ملف طلب شهادة التخصيص العقاري يتضمّن :
- طلب مرفوقا بمثال، إذا كان العقار مسجّلا أو يوجد داخل منطقة بلدية، أما إذا كان العقار خارج المنطقة البلدية، فيكون الطلب مصحوبا بكل الإرشادات التي تمكّن من تحديد موقعه بدقة
- في حين أن في التشريع المغربي يتشكّل ملفّ طلب بطاقة المعلومات التعميرية من²³ :
- 1- نسخة من بطاقة التعريف الشخصية.
 - 2- شهادة إدارية من المحافظة العقارية تتعلّق بالعقار .
 - 3- نسخة مطابقة للأصل من سند الملكية .
 - 4- تصميم عقاري صادر من عن مصالح المسح الخرائطي والطبوغرافي.
 - 5- تصميم طبوغرافي يبيّن حدود العقار المعني .

-المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التعمير:²⁴

-بخلاف التشريع التونسي، الذي يوزّع الاختصاص بإصدار شهادة التخصيص العقاري بين رئيس المجلس البلدي ورئيس مجلس الولاية، وكذا التشريع المغربي الذي يمنح الاختصاص بإصدار مذكرة المعلومات التعميرية لغير رئيس المجلس الجماعي²⁵ فإن التشريع الجزائري يمنح الاختصاص بإصدار شهادة التعمير حصرا لرئيس المجلس الشعبي البلدي كما سيتم توضيحه لاحقا.

²³ لم ينصّ المشرع على وثائق ملف مذكرة المعلومات التعميرية، إلا أن تواتر العمل الإداري لدى الوكالات الحضرية أفرز وجوب تقديم ملف بهذا الشأن.
²⁴ - بنعقد الاختصاص المانع بإصدار شهادة التعمير في التشريع الجزائري يهدور المرسوم التنفيذي 19/15 لرئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه بخلاف ما كان عليه الأمر في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى. إذ كان يختص بموجب أحكامه كل من الوالي و الوزير المكلف بالتعمير في حالات محددة بذلك إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي. وهي خطوة سليمة اتخذها المشرع باعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو القائم على تحضير المخططات العمرانية.

²⁵ - خلافا للتشريع الجزائري فإنه في التشريع المغربي تختص الوكالات الحضرية بإصدار مذكرة المعلومات التعميرية .
- بناء على طلب يتقدم به صاحب الشأن، تسلم الوكالة الحضرية مذكرة المعلومات التعميرية وفقا للنموذج المحدد قانونا، والتي يحدد بموجبها الاستعمال المخصص للملكية عقارية وفقا لمقتضيات وثائق التعمير الجاري بها العمل.
- وبذلك فإن المشرع المغربي قد أوكل الاختصاص بهذه الشهادة العمرانية (شهادة التعمير) لهيئة إدارية أخرى غير رئيس المجلس الجماعي . .
- (يودع طلب الحصول على مذكرة المعلومات التعميرية لدى الوكالة الحضرية مقابل وصل إيداع مؤرخ وموقع من لدن صاحب الشأن.

-الفرع الأول- تلقّي ملف شهادة التعمير والتحقيق فيه:

- في التشريع الجزائري، يتلقّى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل القطعة الأرضية، بواسطة مصالح التعمير للبلدية، طلب شهادة التعمير، المرفق بالوثائق الضرورية المذكورة أعلاه، والتي يتمّ التحقّق منها، في نسختين (02)، مقابل وصل إيداع ملف حسب النموذج، يسلم في اليوم نفسه.²⁶

- تتمّ دراسة ملفّ طلب شهادة التعمير في التشريع الجزائري، من طرف مصالح التعمير للبلدية، بناء على وثيقة التعمير المعتمدة حينها على إقليم البلدية، سواء مخطّط شغل الأرض، أو المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير. كما يمكن لهذه المصالح الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدّولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية، أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.²⁷

-وبناء على عملية دراسة الملفّ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإصدار القرار الإداري المناسب حسب الحالة، سواء قرار منح شهادة التعمير، أو قرار رفض منح شهادة التعمير.²⁸

-وفي التشريع التونسي، فإن عدم تفعيل النصّ القانوني المتعلّق بشهادة التخصيص العقاري لم يسمح بالكشف عن تفاصيل عملية التّحقيق في ملفّ طلب هذه الشهادة، رغم أن النصّ منح لرئيس البلدية مهلة لأجل تسليم هذه الشهادة، إلا أنه بالربط بين هذه المهلة وما اشترطه المشرّع من وجوب

ويمكن لأي كان أن يتقدم بهذا الطلب في حالة وجود وثيقة تعمير مصادق عليها. بيد أنه في غياب هذه الوثيقة، لا يمكن أن يقدم هذا الطلب إلا مالك العقار المعني أوكل شخص يدلي بموافقة هذا الأخير أو بوثيقة تبرر الحصول على هذه المدكرة كقرار إعلان المنفعة العامة).

-المادة 6 من قانون التعمير

- (تسلم مذكر المعلومات التعميرية من لدن الوكالة الحضرية في أجل لا يتعدى يومين مفتوحين تبعا للطلب المشار إليه في المادة 6 أعلاه. وتسلم مذكرة المعلومات التعميرية بناء على المعطيات التي يدلي بها صاحب الشأن، و لا تعتبر إشارات على مدى صحة المعلومات المدلى بها، ولا يمكن اعتبارها بأي حال من الأحوال، موافقة مبدئية لإنجاز مشروع معين). المادة 7 من قانون التعمير

²⁶- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15. -يسمح هذا الإجراء للمعني صاحب الطلب من حساب آجال الرد -المحددة قانونا- على طلبه

²⁷-المادة السابقة نفسها.

²⁸ - خلافا لما كان عليه الحال في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى، الذي يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة كان مخطّط شغل الأرض في مرحلة الإعداد أن يصدر قرارا يتضمّن تأجيل منح شهادة التعمير لمدة أقصاها سنة (01) واحدة من تاريخ القرار. ذلك أن مخطّط شغل الأرض هو الذي يحدّد حقوق البناء على مستوى الإقليم، ومنه تظهر حقوق الارتفاق التي يمكن أن يتحمل بها العقار محل طلب شهادة التعمير.

- إن قرار التأجيل هو الآلية القانونية التي يمنحها المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي للكشف عن أحكام مخطّط شغل الأرض وتأثيرها على القطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير. تفاديا لكل الإشكالات و المنازعات التي يمكن أن تقوم في حال تسليم شهادة التعمير وإقرار مخطّط شغل الأرض خلاف ما تضمّنته شهادة التعمير المسلمة. ومنه يمكن طرح التساؤل حول تحلّي المشرّع الجزائري عن قرار تأجيل منح شهادة التعمير.

الباب الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران

توافق مضمون الشهادة مع الأمثلة العمرانية، فإننا نستنتج أن التحقيق الذي يجريه رئيس المجلس البلدي-فرضا لو ظل المرسوم ساريا- ينصبّ حول التأكد من طبيعة العقار محلّ ملف الطلب سواء أكان عمرانيا أو فلاحيا.

-أما في التشريع المغربي، وبناء على المعطيات التي يدلي بها صاحب الشأن²⁹ يتم إصدار مذكرة المعلومات التعميرية-من طرف الوكالة الحضرية- متضمنة المعلومات المدرجة في وثيقة التعمير السارية. و بذلك فإن الجهة المصدرة لها لا تباشر تحقيقا بخصوص الطلب بالمعنى الواسع وإنما تقوم بعد مطابقة الطلب مع وثائق التعمير السارية بتسليم بطاقة المعلومات التعميرية لطالبتها خلال اجل لا يتعدى يومين مفتوحين تبعا للطلب المقدم.³⁰

-الفرع الثاني-قرار منح شهادة التعمير: إذا توفرت الشروط- المنصوص عليها قانونا-في القطعة الأرضية محل الطلب، مع تقديم الوثائق المذكورة أعلاه، فإنه في التشريع الجزائري، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي -باعتباره المختص لوحده بذلك- بإصدار قرار إداري بتسليم هذه الشهادة لطالبتها، خلال أجل 15 يوم من تاريخ إيداع ملف طلب هذه الشهادة.³¹ وفقا للنموذج (ملحق) وتكون سلطته في هذه الحالة مقيّدة. باعتبار أن المشرّع قد حدّد لرئيس المجلس الشعبي البلدي مضمون القرار الواجب اتخاذه، بتوافر شروطه، إذ أنّ المرجعية في هذا القرار هي المخطّطات العمرانية . ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بتبليغ القرار المتضمّن شهادة التعمير إلى المعني، خلال مدة سريان الأجل المنوه عليه أعلاه وهو أجل 15 يوم من تاريخ إيداع ملف الطلب³²، ذلك أن الآثار

²⁹-المادة 7 ف 2 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام .

³⁰ - المادة نفسها ف 1 .

³¹-المادة 3 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 19/15 .

³² - المادة 4 من المرسوم التنفيذي نفسه. إلا أن النص لم يوضّح كيفية تبليغ القرار الإداري المتضمن شهادة التعمير. مما يجعل الإدارة تتبع العرف الإداري في تبليغ هذا القرار .

-ويعرّف التبليغ بأنه (إخطار المعني أو المعنيين رسميا بنسخة من القرار بالكيفية التي حددها القانون أو بالكيفية المعتمدة داخل الدولة). انظر د.عمار

بوضيف: القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية جسر للنشر والتوزيع (الجزائر) 2007. ط 1 ص 186

-إن التبليغ (الإعلان) للقرارات الفردية هو إجراء حتمي و وسيلة واجبة. انظر: د. محمد فؤاد عبد الباسط القرار الإداري التعريف والمقومات النفاذ

والانقضاء، مرجع سبق ذكره، ص 405

الناجحة عن القرار، لا تسري في حق المعني بها إلا بعد تبليغه القرار طبقا لما ينصّ عليه القانون. واستقر عليه الاجتهاد القضائي.³³

-ويعتبر تسليم شهادة التعمير لطالبيها بخصوص عقار ما، تأكيدا من رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن هذا العقار ذو طبيعة عمرانية، بما يسمح للمعني من طلب الرخصة التي يراها مناسبة له في مجال أشغال العمران.

-في حين أنه في التشريع التونسي- و طبقا للنص القانوني غير المفعل- يقوم رئيس المجلس البلدي، بإصدار القرار المتضمن شهادة التخصيص العقاري خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ إيداع ملف طلب الشهادة³⁴. وباعتبار أن هذه الشهادة هي قرار إداري فردي، وطبقا للقواعد العامة لسريان القرار الإداري الفردي، فإنه يتم تبليغ شهادة التخصيص العقاري للمعني طالبيها حتى تكون سارية في حقّه.

- في حين يحتفي دور رئيس المجلس الجماعي في التشريع المغربي، بخصوص إصدار القرار الإداري المتعلق ببطاقة المعلومات التعميرية. ذلك أن المشرع المغربي منح الاختصاص بإصدارها لهيئة عمومية هي الوكالة الحضرية. إلا أنه من جهة ثانية، فإن إصدار هذه الأخيرة لبطاقة المعلومات التعميرية بما يفيد أن العقار ذو طبيعة عمرانية، سيمكّن المعني من استصدار كذلك الترخيص المناسب له في نطاق أشغال العمران، سواء للبناء أو للتجزئة. ليظهر اختصاص رئيس المجلس الجماعي من جديد، كما سيتم بيانه في المباحث الموالية .

-نخلص إلى أن المشرع الجزائري قد أوكل مهمة الكشف عن الحقوق والارتفاقات المتعلقة بالعقار (شهادة التعمير) لرئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره الجهة الساهرة على تحضير المخططات العمرانية مرجعية شهادة التعمير، بخلاف المشرعين التونسي والمغربي فإن الأول قد استغنى عن الوثيقة المماثلة لشهادة التعمير نهائيا، في حين أن الثاني أوكل المهمة لجهة إدارية مرفقية لها دور في عملية تحضير المخططات العمرانية هي الوكالة الحضرية.

³³- أقرّ الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة الجزائري قاعدة وجوب التبليغ بمحضر رسمي للقرار الإداري الفردي. انظر د. عمار بوضياف: القرار الإداري دراسة

تشريعية قضائية فقهية، مرجع سبق ذكره، ص191.

³⁴-الفصل 5 من المرسوم عدد 13 لسنة 1987 .

إلا أنه يمكن القول أن موقف المشرع الجزائري بهذا الصدد كان الأكثر توفيقا، انطلاقا من أن البلدية تحوز المخطط العمراني مرجعية شهادة التعمير.

- الفرع الثالث: قرار رفض طلب شهادة التعمير: في التشريع الجزائري وتبعاً للتحقيق الذي تجرّبه

مصلحة التعمير للبلدية، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا برفض منح شهادة التعمير، وذلك للأسباب التي يقرّها القانون، من خلال مخطّط شغل الأراضي، أو في حال عدم وجوده من خلال المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي حال غياب هذا الأخير، من خلال القواعد العامة للتعمير. فإذا لم يقتنع المعني بذلك، أمكنه أن يتقدّم بطعن إداري للسلطة السلمية (الوالي)، أو يرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، تتعلق بالطعن بالإلغاء في قرار رفض منح شهادة التعمير.³⁵

- أما في التشريع التونسي، فإن انقضاء مهلة ثلاثين يوما المقررة لرئيس البلدية تمنح طالب شهادة التخصيص العقاري الحق في رفع شكوى (تظلم إداري) إلى الوالي المختص، بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالتسليم³⁶ إلا أن النص القانوني المنظم لشهادة التخصيص العقاري لم يكشف عن مآل هذا التظلم و ميعاد انتهائه.

³⁵ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 19/15. ويتم الطعن أمام الوالي المختص إقليميا و في حال عدم الرد على الطعت خلال آجال 15 يوم يرفع المعني طعنا إداريا أمام الوزارة المكلفة بالعمران و التي تأمر مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسلّة من طرف هذه الأخيرة أن تصدر ردا بالإيجاب لفائدة المعني أو ردا بالرفض المسبب. خلال أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن.

- في أشكال التظلم و ميعاده انظر د.عمار بوضياف: المنازعات الإدارية في القانون الجزائري بين التظلم المسبق و الصلح، مجلة التواصل، جامعة باجي مختار عنابة (الجزائر) عدد 15، ديسمبر 2005. ص 154-155.

- وكذلك د.مُجد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية دار العلوم للنشر و التوزيع عنابة الجزائر 2009 د.س ص 264.

- إن الرقابة القضائية على أعمال الإدارة هي أفضل أنواع الرقابة نظرا لما توفره للأفراد من ضمانات و امتيازات باعتبارها المظهر العملي و الفعال لحماية مبدأ المشروعية. انظر: د.العربي زروق: التطور القضائي لمجلس الدولة الفرنسي في رقابة السلطة التقديرية للإدارة ومدى تأثير القضاء الإداري الجزائري بها. مجلة مجلس الدولة. (الجزائر)، العدد الثامن، سنة 2006 ص 118.

- طبقا للمادتين 800-801 من القانون 09/08. فإن المحكمة الإدارية تختص بالمنازعات التي تكون الدولة الولاية البلدية طرفا فيها. ذلك أنها صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

- في أطراف المنازعة أمام المحكمة الإدارية. انظر د.عمار بوضياف: النظام القانوني للمحاكم الإدارية في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة (الجزائر) عدد 5 سنة 2004. ص 80 و ما بعدها.

- وكذلك د.مُجد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية، مرجع سبق ذكره ص 264.

³⁶ - الفصل 5 من المرسوم عدد 13 لسنة 1987.

- في حين أنه في التشريع المغربي كذلك- كما في الحالة السابقة- يغيب دور رئيس المجلس الجماعي نهائيا باعتبار أن جهة إدارية أخرى هي المخولة بإصدار هذه الشهادة.

- الفرع الرابع: حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي إن سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي، عن الردّ على طلب شهادة التعمير، يعتبر في التشريع الجزائري رفضا ضمّنيا للطلب، لذلك أمكن المعني اللجوء- كما في حالة قرار الرفض الصريح - إلى الطعن الإداري، أو رفع دعوى قضائية بالإلغاء ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي الضمّني بالرفض.³⁷

- يرى البعض من الباحثين في القانون الجزائري، أنه وباعتبار شهادة التعمير هي وثيقة إعلامية، فلا داعي للطّعن في قرار الإدارة ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي، المتضمّن رفض تسليم هذه الشهادة أو في حالة السكوت عن الردّ على الطلب.³⁸ إلا أنه يمكن القول إن الحق في الطعن الذي منحه المشرّع للمعني، إنما يتعلق بموقف الإدارة و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء من خلال قرار الرفض، الذي قد يرى فيه المعني مساسا بحقوقه في البناء، أو السكوت الذي لا يسمح بالكشف عن مضمون أحكام التعمير المتعلقة بالقطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير.³⁹

- انطلاقا من الرأي السابق، والمتضمّن كون شهادة التعمير هي وثيقة إعلامية للمعني بها بخصوص حقوق البناء المقرّرة للعقار محل طلب هذه الشهادة، يمكن القول أن طبيعة هذه الشهادة هي التي جعلت المشرّع التونسي قد استغنى أساسا عن هذه الشهادة- وهو الأمر الذي يبقى محل تساؤل- وكذا بالنسبة للمشرّع المغربي الذي منح الاختصاص بإصدار هذه الشهادة الإعلامية لجهة إدارية خلاف رئيس المجلس الجماعي، هي الوكالة الحضرية الحاضرة بقوة خلال إعداد المخطّطات العمرانية. في حين أن المشرّع الجزائري قد جعل الاختصاص بإصدار شهادة التعمير حكرا على رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره القائم على تحضير المخطّطات العمرانية التي تشكل مرجعية هذه الشهادة .

37 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 19/15.

38 - ياسمين شريدي: الرقابة الإدارية في مجال التعمير، مرجع سبق ذكره ص 64.

39 - إن مرور المعني مباشرة إلى طلب رخصة البناء قد يجعله في مواجهة قرار برفض تسليم رخصة البناء نتيجة الارتفاقات التي لحقت بقطعه الأرضية مع ما يلحقه من نفقات و جهد كان يمكن اجتنابها من خلال استصدار شهادة التعمير.

-يشكّل مجال اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق شهادة التعمير وما يقابلها في التشريعين التونسي والمغربي، الصورة الأكثر وضوحا لتباين توجهات المشرّع في كل من بلدان المغرب الثلاثة، في منح الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، باعتبار أنّ كل منهم بهذا الصدد، قد سلك مسلكا مغايرا لنظيره، مما يجعل هذا المجال نطاق خصبا للدراسات المغاربية الهادفة لتوحيد هذا المجال الاختصاصي لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

-المطلب الثالث: آثار إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التعمير.

-استعرض آثار إصدار هذه الشهادة في التشريعات الثلاث كل على حدة-رغم غياب نصّ ساري ينظّمها في التشريع التونسي - كما يلي:

- الفرع الأول: في التشريع الجزائري وباعتبار شهادة التعمير وثيقة إعلامية و إرشادية فهي لا تحل محلّ رخصة البناء. ذلك أنّها تحدّد حقوق البناء، ولكنها لا ترخّص بأشغال البناء.⁴⁰

-تشكّل شهادة التعمير وسيلة رقابة قبلية، تسمح في التشريع الجزائري للإدارة ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي، بضبط التوسّع العمراني حسب الشروط والمقاييس المعمارية المرخّص بها قانونا. وبذلك تتجلّى الأهمية القانونية لشهادة التعمير⁴¹

-يسري القرار الإداري المتضمّن شهادة التعمير في التشريع الجزائري، من تاريخ تبليغه للمعني، مدة صلاحية مخطّط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجود هذا الأخير، فإن القرار الإداري يسري مدة صلاحية المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴²، وتكون الحقوق المتضمّنة في هذا القرار (الشهادة) غير قابلة للمراجعة، في حال ما قام الحاصل عليها بتقديم طلب رخصة البناء خلال مدة سريان المخطّط العمراني الساري⁴³، وبانقضاء مدة سريان المخطّط العمراني تصبح حقوق المعني في البناء المنصوص عليها في شهادة التعمير خاضعة للتغيّرات التي يفرضها مراجعة المخطّط .

-الفرع الثاني: في التشريع التونسي لم يحدّد النصّ المتعلّق بشهادة التخصيص العقاري الآثار المتعلقة بهذه الشهادة ولم يتم استدراك ذلك طبعاً، باعتبار أنه تم التخلّي عن النصّ نهائياً .

⁴⁰ - نصيرة ازدين: النظام القانوني لبناء السكن مرجع سبق ذكره، ص 23.

⁴¹ - عائدة ديم: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 113

⁴² - المادة 5 ف1 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁴³ - المادة نفسها ف 3 .

- الفرع الثالث: في حين أنه في التشريع المغربي تكون مذكرة المعلومات التعميرية -و التي لا تصدر عن رئيس المجلس الجماعي- سارية بمدة سريان الآثار القانونية المترتبة على إعلان المنفعة العامة بموجب وثيقة التعمير المعمول بها⁴⁴ لتكون المنطلق للقرارات التي يصدرها رئيس المجلس الجماعي في نطاق أشغال العمران سواء بمنح الرخص أو رفض منحها.
- إن المشرع الجزائري وباعتباره الأكثر اهتماما بهذه الشهادة العمرانية-مقارنة بنظيره التونسي والمغربي- إلا أنه لم يتطرق إلى إمكانية نقل شهادة التعمير إلى الغير في حالة التصرف له في القطعة الأرضية محل شهادة التعمير.⁴⁵ خلال مدة السنة التي تكون فيها حقوق المستفيد من شهادة التعمير غير قابلة للمراجعة، و قيام الغير المتصرف له بتقديم طلب لرخصة البناء أمام الجهة الإدارية المختصة.
- إن هذه الحالة تفتح المجال أمام القضاء، لإيجاد حكم منطقي وسليم لها، أو أن يتدخل المشرع و ينص في تعديل لاحق، على ضمان انتقال حقوق البناء المقررة في شهادة التعمير، لمن تم التصرف له في العقار محل شهادة التعمير، ضمن الآجال المحددة في الشهادة ذاتها (أجل السنة الواحدة).
- إلا أنه يمكن ومن خلال النص التنظيمي، استنتاج أن الحقوق المتضمنة في شهادة التعمير تنتقل إلى الخلف الخاص، في حال تم التصرف في العقار، ذلك أن المشرع الجزائري قد ربط هذه الحقوق بالوثيقة المرجعية لأشغال العمران وهي مخطط شغل الأرض أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

⁴⁴-المادة 8 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام

⁴⁵-نصيرة ازردين:النظام القانوني لبناء السكن،مرجع سبق ذكره ص 24

-المبحث الثاني: رخصة التجزئة-

-إن الملكية العقارية -بمفهوم قانون التوجيه العقاري في التشريع الجزائري- هي الأراضي غير المبنية، ولأجل تجزئتها بغرض البناء، أو البيع في إطار ما تحدده المخططات العمرانية، فإن القانون يلزم مالكيها باستصدار رخصة التجزئة لذلك. بما يسمح للجهات الإدارية المختصة -ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي- من بسط رقابتها قبلية، على عمليات تهيئة الأراضي المخصصة للبناء والتحكم في التوسّع العمراني.

-أما المشرع التونسي فقد سمى هذه الرخصة برخصة التقسيم. و فصل أحكامها من خلال مجلة التهيئة الترابية والتعمير، كما هو حال المشرع الجزائري في قانون التعمير.

-وبخلاف المشرعين الجزائري والتونسي، الذي فصل أحكام تجزئة الأراضي في إطار قانون التعمير، فإن المشرع المغربي قد خصّص لنظام تجزئة الأراضي وتقسيم العقارات قانونا منفصلا مدعما بمرسوم بما يشكل خطوة نوعية سبّاقة إلى ما يمكن تسميته التشريع العمراني المتخصص⁴⁶ لذلك أفضل هذا المبحث من خلال المطالب التالية .

-المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة.

-لتحديد مفهوم هذه الرخصة يقتضي الأمر الإلمام بتعريفها، وتحديد نطاقها الموضوعي، وكذا تحديد مضمون الملف الإداري الخاص بهذه الرخصة، وكل ذلك في قوانين دول المغرب الثلاث.

-الفرع الأول-تعريف رخصة التجزئة: لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة، ولكنه عرف عملية التجزئة محل الرخصة بالقول(تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا

⁴⁶-يتعلق الأمر بالظهير الشريف 1.92.7 في 14/06/1992 الصادر بتنفيذ القانون 25.90. المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات.. ج.ر.م.م عدد عدد 4159 لسنة 1992. ومرسومه رقم 2.92.833 في 12/10/1993 لتطبيق القانون 25.90 ج.ر.م.م عدد 4225 لسنة 1993.

كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.⁴⁷

- وكذلك تعريف تشريعي آخر (التجزئة: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير)⁴⁸.

- في حين عرّف المشرع التونسي التقسيم بالقول (يقصد بالتقسيم كل عملية تجزئة قطعة أرض إلى مقاسم يساوي عددها ثلاثة أو أكثر، معدة بعد التهيئة، لبناء محلات سكنية أو مهنية أو صناعية أو سياحية أو تجهيزات مشتركة اجتماعية وثقافية حسب مقتضيات هذه المجلة)⁴⁹.

- ولذلك فإنه إذا تعلق الأمر بتجزئة قطعة أرض إلى قسمين اثنين، فإن هذه العملية لا تعتبر تقسيما بمفهوم التشريع التونسي، وإنما هي عملية تشخيص لقطعتين، إلا أنها تخضع كذلك إلى المصادقة المسبقة من قبل رئيس البلدية، أو الوالي حسب الاختصاص، وذلك بعد أخذ رأي اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 60 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير .

- وكذلك (ويعد تقسيما كل عقد إيجار أو بيع يهدف إلى إعادة تجزئة قطعة إلى جزئين أقل من عشر سنوات بعد تجزئة أولى إن لم تكن هذه تقسيما).⁵⁰

- وأيضا (ويعد أيضا تقسيما بيع جزء أو أجزاء مشاعة من عقار معد للبناء حسب الترتيب الجاري بها العمل).⁵¹

⁴⁷-المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15. وقد جاء هذا التعريف بالمعنى نفسه الوارد بنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى)(كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية)

⁴⁸ - المادة 2 ف8 من القانون 15/08 . وهو القانون الذي تم تمديد آجاله سنة 2013 إلى غاية تاريخ 2016/08/03 بموجب المادة 76 من القانون 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 الصادر في 2013/12/30 ج.ر.ج.ج. 68 لسنة 2013 -وبعده التمديد ثانية للقانون بموجب تعليمة الوزير الأول في 2016/11/06 الموجهة إلى السادة الوزراء ،وزير الداخلية و الجماعات المحلية ، وزير العدل حافظ الأختام، وزير السكن والعمران والمدينة، و ذلك دون تحدي لآجال انتهاء. مما يجعل هذا القانون ساريا إلى يومنا هذا، رغم ما تطرحه إشكالية تمديد قانون بتعليمة .

⁴⁹-الفصل 58 ف 1 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير

⁵⁰-. الفصل 58 ف 3 من المجلة نفسها.

⁵¹-الفصل. 58 ف 3. من المجلة نفسها.

- (ولا تخضع لمقتضيات هذا الباب العمليات المتعلقة: بانتقال الملكية بالإرث - .بييع منابات على الشيعاء من عقار من شأنه عدم الزيادة في عدد المالكين) الفصل السابق فقرة أخيرة .

- في حين عرّف المشرّع المغربي التجزئة بالقول (يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مباني للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكوّن منها العقار المراد تجزئته).⁵²

- بالنسبة لتعريف المشرّع الجزائري، فإنّ التعريف الثاني يعتبر الأكثر دقة، إذ أنّه استعرض أهداف عملية تجزئة الملكية العقارية (بيع. إيجار. بناء)، ووفقا لأحكام مخطّط التعمير، كما ربط رخصة التّجزئة بشرطين هما: ملكية العقار محل طلب رخصة التّجزئة، ذلك أن عملية التّجزئة تسمح بالتّصرف في القطع الناتجة عن التّجزئة. وكذا مطابقة ملف الطلب لمخطّط التعمير (مخطّط شغل الأراضي) لأنّه الإطار المرجعي، الذي يحدّد الأحكام المتعلقة بحقوق البناء الواجب احترامها، بالنّظر إلى أن رخصة التّجزئة من أهدافها عملية البناء.

- في حين أن المشرّع التونسي، قد وسّع من تعريف رخصة التّجزئة، مستعرضا كل الحالات التي تحقّق عملية تجزئة العقار .

- أما في التشريع المغربي، فإنّ التّجزئة تكاد تكون مشابهة تماما لما هو عليه الأمر في التشريع الجزائري لكن بصورة مقلوبة، إذ أنّه في التشريع الجزائري تكون التّجزئة بغرض البيع أو الإيجار أو البناء، في حين أنه في التشريع المغربي فإن كل من البيع أو الإيجار هما آليتين للتّجزئة، كما هو الحال في التشريع التونسي⁵³.

- أما التعاريف الفقهية، فقد عرّف الفقه القانوني الجزائري رخصة التّجزئة بالقول (رخصة التّجزئة هي القرار الإداري الصّادر من سلطة مختصّة قانونا، تمنح بمقتضاه الحقّ لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية).⁵⁴

⁵²-المادة الأولى. من القانون 25.90 .

- بالمقارنة نجد أن مفهوم التّجزئة في التشريعين الجزائري والمغربي هو نفسه بخلاف التشريع التونسي الذي سمى التّجزئة تقسيما. بالرغم من أن سلطة رئيس المجلس البلدي في تونس تظهر كذلك ولو تعلق الأمر بتشخيص قطعتين والتي يسميها المشرع التونسي تجزئة⁵³ في التّجزئة في القانون المغربي انظر نمّج الكونني: الوكالات الحضريّة وتديبر ميدان التعمير -حالة الوكالة الحضريّة لسطات-رسالة دبلوم الدراسات العليا المعمّقة، كلية العلوم القانونيّة والاقتصاديّة والاجتماعيّة جامعة الحسن الأول 2007. ص 45 و ما بعدها.

⁵⁴ - د. الزين عزري: قرارات العمران الفرديّة و طرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعّمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة (مصر)، 2007، ط. ويقصد المؤلف بكلمة الموكل: الوكيل.

-وتعريف ثان (هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية).⁵⁵

-لم يهتم الفقه القانوني التونسي بتعريف هذه الرخصة باستثناء بعض الإشارات إلى ذلك و منها (التقسيم هي الأداة الرئيسية لتوفير الأراضي الصالحة للبناء، فهي المرحلة المسبقة اللازمة والملزمة في آن واحد لكل عملية تهيئة عمرانية).⁵⁶

-أما بالنسبة للفقه القانوني المغربي، فإن الأبحاث والاجتهادات الفقهية التي تناولت دراسة موضوع التجزئات العقارية، لم تحاول هي كذلك إعطاء تعريف لمفهوم التجزئات العقارية.⁵⁷

-الفرع الثاني-النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة: من خلال تعريفي المشرع الجزائري، يمكن القول بأن النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة، يتعلق بتقسيم ملكية عقارية واحدة بمفهوم قانون التوجيه العقاري-أي أراض غير مبنية-أو عدة ملكيات مهما كان موقعها-إلى قطعتين أو أكثر من ذلك، لتكون مخصصة لتشييد بنايات عليها⁵⁸. ووفقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي الذي يحدد حقوق البناء بدقة.⁵⁹ وبذلك فإن القطع الناتجة عن عملية التجزئة تتمتع بحقوق البناء⁶⁰

-أما النطاق الموضوعي لرخصة التقسيم في التشريع التونسي، فتتعلق بتقسيم قطعة عقارية غير مبنية إلى ثلاث مقاسم، أو ما يزيد عن ذلك، أو من خلال البيع على الشئوع لأجزاء من عقار مخصص للبناء، أو تقسيم ثان لعقار تمت قسمته إلى قسمين فقط منذ أقل من عشر سنوات .

⁵⁵ -نورة منصورى: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة(الجزائر)2010، د.ط ص 58.

⁵⁶ -مریم اللجمي: دور رئيس البلدي في المجال العمراني، مرجع سبق ذكره، ص 43.

⁵⁷ -مصطفى جرموني: الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، الدار البيضاء (المغرب) 2011، ط1 ص 20

⁵⁸ -المادة 7 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁵⁹ -ياسمين شريدي: الرقابة الإدارية في مجال التعمير مرجع سبق ذكره ص 48.

⁶⁰ -نورة منصورى: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، مرجع سبق ذكره، ص 59.

- في حين أن المجال الموضوعي لرخصة التجزئة في التشريع المغربي مطابق لما هو عليه في التشريع الجزائري إذ يتعلّق بتقسيم عقار إلى قطعتين أو أكثر، وذلك بغرض البيع أو الإيجار.

- الفرع الثالث: مضمون ملف رخصة التجزئة

أولاً- في التشريع الجزائري يتكوّن ملفّ هذه الرخصة من مجموعة وثائق هي:

1- طلب رخصة التجزئة من طرف المالك وفقاً للنموذج مرفق بنسخة من عقد الملكية، أو من طرف الوكيل مرفقاً بعقد الوكالة طبقاً لأحكام القانون المدني. وكذا نسخة من القانون الأساسي، إذا كان المالك شخصاً معنوياً⁶¹

2- ملف تقني⁶² يتضمّن تصميم للموقع، والتصاميم الترشيدية، ومدكّرات تقنية وكذا برنامج الأشغال الذي يوضّح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتّهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها، مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز، وآجال ذلك عند الاقتضاء . إلى جانب دفتر شروط يحدّد الالتزامات، والارتفاقات الوظيفية، وذات المنفعة العامّة المفروضة على الأراضي المجزأة، وبذا الشّروط التي تنجز بموجبها البنايات، وكذا حفظ الملكيات والمغارس، والمساحات الخضراء والأسيجة.

ثانياً: - في التشريع التونسي: يحدّد قرار الوزير المكلف بالتعمير⁶³ الوثائق المكوّنة لملف

التقسيم، بما في ذلك كراس الشّروط، وهي تشمل :

1- طلب ممضى على ورق عادي مرفقاً بسند الملكية.

2- ملف تقني يشمل مذكرة تقديم لعملية التقسيم، وكذا مخططات ورسومات بيانية

⁶¹ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 19/15 - إن صاحب شهادة الحياة بمفهوم القانون 5/90 في التشريع الجزائري الحائز للعقار لا يمكنه الحصول على شهادة التجزئة. باعتبار انه غير مالك للعقار فلا يمكنه التصرف في العقار محل شهادة الحياة في بيع القطع الأرضية الناتجة عن عملية التجزئة. - يمكن التساؤل عن سبب اشتراط الوكالة طبقاً لأحكام القانون المدني صراحة حيث أن التوكيل الرسمي هو قاعدة عامة تسمح بتمثيل الأصل أمام الجهات الإدارية في استصدار الوثائق الإدارية إلا ما تعلق منها بضرورة حضور المعني شخصياً و لا تعلق الوكالة بمجال رخص التعمير فقط. - لم يمنح المشرع الجزائري الهيئة العمومية المخصص لها العقار الحق في طلب رخصة التجزئة. انظر في ذلك د. الزين عزري: قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها مرجع سبق ذكره ص 47.

⁶² - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁶³ - الفصل 9 من مجلة التّهيئة العمرانية والتعمير. الذي يحملنا إلى : قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكوّنة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه ر.ر. ج.ت عدد 87 لسنة 1995 المنقّح بقرار وزير التجهيز والإسكان والتّهيئة الترابية في 19 فيفري 2018 ر.ر. ج.ت عدد 5 لسنة 2018.

إلى جانب كراس الشروط. وكذا رزنامة تقديرية في إنجاز وإتمام الأشغال، وشهادة من المصالح المختصة (الشركة التونسية للكهرباء والغاز، الشركة الوطنية لاستغلال وتوزيع المياه)، ومذكرة شروط كيفية إنجاز الأشغال، ودراسة تتعلق بمؤثرات مشروع التقسيم على المحيط، وكذا قرار تصفيف إذا كان العقار محاذيا للملك العمومي للطرق، أو العمومي البحري.

ثالثا: - في حين أن ملف رخصة التجزئة في التشريع المغربي يشتمل على الوثائق التالية:⁶⁴

1- طلب وفقا للنموذج مرفق بسند الملكية .

2- ملف تقني يتضمن رسم طبوغرافي، محرر على أساس النقط المحسوبة للدائرة المراد

تجزئتها المبينة على الخريطة العقارية، إلى جانب المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة ومكونات التجزئة واندماجها في القطاع الواقعة بداخله، والمستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء، وكذا دفتر الشروط الذي يتضمن بوجه خاص بيان مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقار، وحجم المباني وشروط إقامتها وتجهيزات التجزئة التي تتحمل الجماعة الحضرية أو القروية إنجازها أو التي يجب أن ينجزها صاحب التجزئة.

- إن مجموع الوثائق المقررة ضمن ملف طلب رخصة التجزئة، في تشريعات دول المغرب

الثلاث، تسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي من القيام بعملية إسقاطها على وثائق التعمير المقررة بالنسبة لكل تشريع وتقدير مدى توافقها مع هذه الأخيرة، أو أنها خلاف ذلك، ومنه إصدار القرار الإداري المناسب لكل حالة.

-المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة التجزئة.

- يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الملف المتعلق بطلب رخصة التجزئة، ثم يحقق فيه وتبعا

لذلك يصدر القرار الإداري المناسب، سواء بمنح الرخصة مع ما يتبع ذلك من آثار يحددها القانون وكذا التزامات في ذمة المستفيد من الرخصة، أو رفض منحها، وفي حالات يلتزم السكوت في مواجهة ملف طلب الرخصة، ليقرر المشرع في كل من دول المغرب الثلاث طبيعة هذا السكوت.

-الفرع الأول- تلقي ملف رخصة التجزئة والتحقق فيه: يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي،

في التشريع الجزائري ملف طلب رخصة التجزئة في خمس (05) نسخ، في كل الحالات المتعلقة بالجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة. وبعد تمحيص الوثائق المرفقة بالطلب، يسلم للمعني وصل مؤرخ في

⁶⁴- في وثائق ملف رخصة البناء في التشريع المغربي. انظر المادة 4 من القانون 25.90 والمادتين 3-4 من المرسوم المتعلق بتطبيق القانون 25.90 .

اليوم نفسه ومفصل بالوثائق المرفقة.⁶⁵ و تتم دراسة ملف طلب رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد البلدي،⁶⁶ إذا كان إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلاً للبلدية في حال وجود مخطط شغل الأرض مصادق عليه، أو ممثلاً للدولة إذا كان هذا المخطط قد تجاوز مرحلة التحقيق العمومي⁶⁷.

- ينصبّ التحقيق حول مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غياب هذا المخطط، مطابقة المشروع لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وفي حالة عدم وجود هذا الأخير، مطابقة المشروع للتعليمات المحددة وفقاً لقواعد التهيئة والتعمير، كما ينصبّ التحقيق حول النظافة والملاءمة الصحية، وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية المواقع والمناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذلك الانعكاسات في ميدان حركة المرور، والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية⁶⁸.

- يمكن لمصالح التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير ملف رخصة التجزئة، أن تقترح على رئيس المجلس الشعبي البلدي، أن يأمر بإجراء تحقيق عمومي بغرض تسليم رخصة التجزئة، والذي يتم وفق الأشكال المتعلقة بالتحقيق في المنفعة العمومية.⁶⁹ كما يمكنها أن تقترح على رئيس المجلس الشعبي

⁶⁵ - المادة 10 ف1 من المرسوم التنفيذي 19/15. مما يسمح بحساب الأجل الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة. وإثبات اكتمال وثائق الملف حتى لا يكون الأجل عرضة للوقف.

⁶⁶ - إن التأسيس للشباك البلدي الوحيد على مستوى البلدية يشكل تجانساً مع النظام المعمول به في كل من التشريع التونسي والمغربي الذي أسس للأمر نفسه بموجب أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير التي نصت على اللجنة الفنية البلدية التي تضم عدداً من ممثلي الهيئات المعنية وكذا الشباك الوحيد من خلال أحكام المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام. في المغرب كما سيتم بيانه لاحقاً.

⁶⁷ - تم استحداث الشباك الوحيد على مستوى البلدية لدراسة طلب رخصة التجزئة وغيره بموجب المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 - يتكون الشباك الوحيد على مستوى البلدية من أعضاء دائمين وأعضاء مدعويين يمكن حضورهم أو حضور من يمثلهم وهو برئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي وأعضاؤها ممثلوا القطاعات المعنية بالرخص.

- يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله
- في حين أنه إذا كان الاختصاص بإصدار رخصة التجزئة يعود للوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن دراسة الملف تتم على مستوى الشباك الوحيد للولاية. المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁶⁸ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁶⁹ - المادة 12 ف 4 من المرسوم التنفيذي نفسه.

- وهو التحقيق المنصوص عليه في المادتين 4-5 من القانون 11/91 في 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج.ر.ج. ج 21 لسنة 1991.

الباب الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران

البلدي كيفية مساهمة المعني بالطلب في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية. وذلك بصرف النظر عن أحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي 19/15⁷⁰

- أما في التشريع التونسي وبعد استلام ملف رخصة التقسيم وتسليم المعني وصلا بذلك من طرف رئيس البلدية، يقوم هذا الأخير بعرض الملفّ على اللّجنة الفنيّة البلدية للتّقسيمات في حال توفّر البلدية على هذه اللّجنة أو اللّجنة الجهوية في حال عدم توفر البلدية على لّجنتها الفنيّة البلدية⁷¹

- وفي كل الحالات، فإن مصالح البلدية لا تستلم ملف رخصة التقسيم إلا داخل المناطق التي يشملها مثال تهيئة عمراني أو مثال تهيئة تفصيلي أو في منطقة صدر بشأنها قرار يتضمّن اقتضاء إعداد مثال تهيئة⁷².

- وفي التشريع المغربي، وبعد استلام ملف رخصة التجزئة يتم تسليم وصل للمعني بالطلب وفقا للنموذج، يقوم رئيس الجماعة المحلية بإحالة الملف المتعلق بطلب الرخصة التجزئة خلال أجل ثلاثة (03) أيام من تاريخ الاستلام، إلى أعضاء لجنة الشبّاك الوحيد لدراسته إذا تعلّق الأمر بما يسمّى في التشريع المغربي المشاريع الكبرى⁷³، في حين إذا تعلّق الأمر بما يسمّى المشاريع الصغرى فإن الإحالة على أعضاء لجنة الشبّاك الوحيد تكون مباشرة بعد إيداع الملف⁷⁴.

- تتم دراسة الملفّ والتّحقيق فيه من طرف أعضاء الشبّاك الوحيد، كلّ في مجال اختصاصه بغية التأكّد من توافر الشروط المنصوص عليها تشريعا وتنظيما⁷⁵ ثم يتمّ تقديمه لاحقا في إطار الشبّاك الوحيد لرخص التعمير⁷⁶ أمام لجنة الشبّاك التي يرأسها رئيس الجماعة المحلية⁷⁷.

⁷⁰ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 19/15. وتتعلق أحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي بالالتزامات الجوازية للمستفيد من رخصة التجزئة. و التي سيتم بيانها لاحقا.

⁷¹ - أعضاء اللّجنة الفنيّة البلدية للتّقسيمات: برئاسة رئيس المجلس البلدي وتشمل: الأعضاء الدائمين ممثلي القطاعات المعنية برخصة التقسيم والأعضاء المدعوين الذين يمكن لرئيس اللّجنة استدعاءهم اعتبارا لخصوصيات الملفات المعروضة.

⁷² - المادة 18 ف من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام.

⁷³ - المادة 19 من المرسوم نفسه. يحدد الملحق رقم 3 للمرسوم نفسه قائمة المشاريع الكبرى

⁷⁴ - المادة 8 ف 2 - المادة 19 ف 2 من المرسوم نفسه.

⁷⁵ - المادة 6 من القانون 25.90.

⁷⁶ - المادة 13 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام.

⁷⁷ - المادة 21 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام. يتكوّن الشبّاك الوحيد من أعضاء دائمين وأعضاء مدعوين و يرأسه رئيس المجلس

الجماعي. في ذلك انظر مصطفى جرموني: لرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، مرجع سبق ذكره ص 37

-تتم دراسة ملف طلب الرخصة خلال خمسة (15) يوما بالنسبة للمشاريع الكبرى، و تكون الدراسة حين الإيداع إذا تعلق الأمر بالمشايخ الصغرى.⁷⁸

-وبذلك نلاحظ أنه في نطاق دراسة ملف طلب رخصة التجزئة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي في دول المغرب الثلاث، يقوم بالدور نفسه إذ يستلم ملف طلب الرخصة، ويميله للدراسة على لجنة تشمل كل الإدارات المعنية بالرخصة تحت مسمى الشباك الوحيد (اللجنة الفنية).

الفرع الثاني - قرار منح رخصة التجزئة: بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعا وتنظيما، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر، وفي غير الحالات المنصوص عليها في الفقرتين 3-4 من المادة 5 من المرسوم التنفيذي 19/15⁷⁹، يصدر قرارا إداريا يتضمن رخصة التجزئة وفقا للنموذج، ويبلغه ضمن الأجل نفسه كما يلي بيانه.

أولا- بصفته ممثلا للبلدية: عندما تكون البلدية تحوز مخطط شغل الأرض مصادق عليه، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي وباستيفاء الملف كل الشروط المنصوص عليها قانونا، يصدر وجوبا قرارا إداريا برخصة التجزئة خلال شهرين من تاريخ إيداع الملف⁸⁰.

ثانيا: بصفته ممثلا للدولة: إذا كان إقليم البلدية لا يغطيه مخطط شغل الأرض، وكان هذا المخطط في طور الإعداد وقد تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، واستوفى الملف كل الشروط المنصوص عليها قانونا، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة ملزم بإصدار قرار يتضمن رخصة التجزئة خلال الأجل السابق نفسه.⁸¹ وتقوم مصلحة التعمير البلدية في الحالتين بتبليغ القرار الإداري الخاص برخصة التجزئة للمعني خلال آجال الشهرين.⁸²

⁷⁸-المادة 18 ف 3-المادة 19 ف 2 من المرسوم السابق.

⁷⁹-في بعض الحالات يختص كل من الوالي، وزير التعمير بإصدار رخصة التجزئة.

⁸⁰-المادتان 14-16 ف 1 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁸¹-المادتان نفسهما.

⁸²- المادة 16 من المرسوم التنفيذي نفسه.

- كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بتبليغ نسخة من الملفّ المؤشّر عليه بالموافقة إلى المعني بالطلب.⁸³ وموازية لذلك يرسل نسخا إلى كل من مصلحة الدّولة المكلفّة بالتعمير على مستوى الولاية، وأرشييف الولاية، ويتم نشر نسخة منه في مقر المجلس الشعبي البلدي لتكون تحت تصرّف الجمهور. كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، و على نفقة المستفيد بالرخصة بشهر قرار رخصة التجزئة لدى مصالح الحفظ العقاري.⁸⁴

- إن الأجل المحدّد لرئيس المجلس الشعبي البلدي بشهرين، لإصدار قرار رخصة التّجزئة يتوقّف في حالة ما إذا كان ملفّ الطلب موضوع استكمال للوثائق، أو للمعلومات، أو محلّ إجراء تحقيق عمومي⁸⁵

- وفي التّشريع التّونسي، يتّخذ رئيس المجلس البلدي وجوبا، كل قرار إداري يتعلّق بطلب رخصة التّقسيم في مدة لا تتجاوز أربعة أشهر من تاريخ إيداع ملفّ مكوّن على الوجه الأكمل لدى السلطة الإدارية المعنية ، ويتمّ تبليغ القرار إلى طالب التّقسيم في ظرف شهر ابتداء من تاريخ اتخاذه⁸⁶ ، و يرسل نسخة منه إلى الإدارة الجهوية للتجهيز⁸⁷ كما يضع نسخة من ملف الرخصة على مستوى مقر البلدية على ذمة الجمهور للإطلاع عليه أو الحصول على نسخة منه بمقابل وفقا للتّراتيب السارية.⁸⁸

- لا يفرّق المشرّع التّونسي بهذا الصدد، بين صفتي رئيس المجلس البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة . خلافا لما هو عليه الأمر في التشريع الجزائري، و يمكن تفسير ذلك بأن هذا الأخير لا يصدر الرخصة إلا إذا كان العقار في منطقة مغطاة بمخطط تهيئة أو مقرّر لها ذلك .

⁸³- إن النص لم يتعرض كذلك هنا لكيفية التبليغ إلا انه بالرجوع إلى الاجتهاد القضائي فان مجلس الدولة الجزائري- كما تمت الإشارة إليه سابقا-

قضى بوجوب التبليغ الرسمي للقرارات الإدارية الفردية. انظر قرار رقم. 15869. في 07/12 / 2005. مجلة مجلس الدولة الجزائري عدد. 07.

لسنة 2005. ص141

-وكذلك لحسين بن الشيخ آث ملويا: المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2002 ، ص137 ط، وما بعدها، و ص207 وما بعدها.

⁸⁴ - المادة 16 ف 2 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁸⁵ - المادة 17 ف2 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁸⁶ - الفصل 61 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. - الفصل 5 من قرار وزير التجهيز في 19 أكتوبر 1995

⁸⁷ - الفصل 5 ف2 من قرار وزير التجهيز نفسه.

⁸⁸ - الفصل 61 من مجلة نفسها.

-أما في التشريع المغربي، فإنه وفي حال استلام الجماعة المحلية ملف طلب الرخصة مؤشرا عليه بموافقة اللجنة المكلفة بدراسة ملف طلب الرخصة دون تحفظ، فإن رئيس المجلس الجماعي يصدر وفقا للرأي المطابق لممثل الوكالة الحضرية⁸⁹ قرارا إداريا بمثابة إذن بإحداث تجزئة عقارية وفقا للنموذج خلال أجل خمسة (15) من تاريخ إيداع الملف، ويتمّ تبليغه إلى المعني مرفقا بنسخة من ملف الطلب المتضمن التصاميم مع وضع عبارة (غير قابل للتغيير) عليها خلال يومين من تاريخ إصدار القرار⁹⁰ وبالتوازي يرسل رئيس الجماعة المحلية، نسخة من الرخصة إلى السلطة الإدارية المعنية⁹¹ والأمر نفسه عند المشرع المغربي الذي لا يفرق بين صفتي رئيس المجلس الجماعي باعتباره ممثلا للدولة أو ممثلا للجماعة المحلية حين منحه الاختصاص بإصدار رخصة التجزئة.

-وبالمقارنة بين التشريعات الثلاث، نجد أن رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري يتصدى بالتحقيق والتقرير- في إطار الشباك الوحيد-ملف طلب الرخصة سواء أكان إقليم البلدية مشمولاً بمخطط شغل الأراضي أو غير مشمول، خلافا لما هو مقرر لرئيس المجلس البلدي في تونس الذي يلزمه القانون بمراعاة أن تكون المنطقة محل العقار المتعلق بطلب الرخصة، مغطاة بمثال تهيئة أو مثال تفصيلي أو محل تحضير مثال تهيئة، في حين أن هذا الأمر غير مطروح في التشريع المغربي، باعتبار أن الإقليم يكون في كل الحالات مغطى إما بمخطط تهيئة عمراي أو مخطط انتقالي، كما تم بيانه في الفصل الثاني من الباب الأول.

ثالثا-الالتزامات المستفيدة برخصة التجزئة.

1- في التشريع الجزائري: يتضمّن قرار رخصة التجزئة مجموعة من الالتزامات الوجوبية

منها، والمحتملة في ذمة المعني بالرخصة.

1-1-الالتزامات الوجوبية:⁹²

⁸⁹- المادة 35 ف2 من المرسوم المتعلق بضابط البناء العام

⁹⁰-المادة 40 من المرسوم نفسه.

⁹¹-المادة 3 من القانون 25.90 المدرجة بموجب المادة 5 من الظهير الشريف 1.16.124. في 2016/08/25 الصادر بتنفيذ القانون 66.12

المتعلق بزجر المخالفات في مجال التعمير ج.ر.م.م عدد 6501 لسنة 2016.

⁹² - المادة 20 من المرسوم التنفيذي 19/15.

-إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، وذلك من خلال إنجاز شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف وكذلك إنجاز مساحات توقيف السيارات، والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

1-2- الالتزامات المحتملة:⁹³

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

--مساهمة المستفيد من رخصة التجزئة، في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية، التي تصبح ضرورية لإنجاز مشروع الأرض المجزأة.

-تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.

2- وفي التشريع التونسي، كذلك فإن المستفيد من رخصة التقسيم، ملزم باحترام شروط استغلال المقاسم أي القطع الناتجة عن عملية التقسيم وفقا لدفتر الشروط المرفق بالرخصة، وكذا صيانة هذه القطع وفقا لما يحدده القانون، وإنجاز أشغال التهيئة وفقا للبرنامج التقديرية في إنجاز وإتمام الأشغال المرفقة بملف طلب الرخصة.⁹⁴ وكذا المحافظة على تخصيص المقاسم المعدة للاستعمال العمومي من طرقات وفضاءات وغيرها⁹⁵

3- أما في التشريع المغربي، فإن المستفيد من الرخصة يكون ملزما بـ:⁹⁶

3-1- إشهار رخصة التجزئة: والمقصود بالإشهار هنا هو أن يجعل المستفيد من الرخصة في متناول الجمهور -وذلك بمقر البلدية ومحافظة الأملاك العقارية- الوثائق والمستندات والوثائق المرخصة بإحداث التجزئة.

3-2- إنجاز أشغال التجهيز: وهي الأشغال التي يتحتم على المستفيد من رخصة التجزئة القيام بها طبقا لدفتر التحملات (الشروط) وكذا التصاميم والمستندات المرفقة بالرخصة، ومنها الطرق الداخلية ومواقف السيارات، وتوزيع الماء والكهرباء وصرف المياه و المواد المستعملة وتهيئة المساحات

⁹³ - المادة 21 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁹⁴ - الفصل 63 وما بعده من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

⁹⁵ - الفصل 7 وما بعده من قرار وزير التجهيز في 10/08/1995 .

⁹⁶ - في الترامات الجزئية العقارية. انظر: مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، مرجع سبق ذكره ص 26 وما بعدها.

الخضراء والملاعب، وربط كل قطعة من قطع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة، وإيصال هذه الأخيرة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية، وكذا إقامة الطرق ووسائل الإيصال المؤدية إلى الشاطئ متى كانت التجزئة مجاورة للملك العام البحري .

3-3-- تحمّل التجهيزات خارج التجزئة: وذلك في حالة توقّف ربط التجزئة محلّ الترخيص

بالشبكة العامة للطرق والصرف الصحي على فتح طريق منصوص عليه في تصميم التهيئة. ولم تكن الإمكانيات المادية للجماعة المحلية تسمح بذلك، فإنه يمكن الاتفاق بين هذه الأخيرة والمستفيد من رخصة التجزئة على تكفّل الأول بهذه الأشغال خارج التجزئة، ثم تتولّى الجماعة المحلية تحصيل التعويض عن هذه الأشغال من مالكي الأراضي خارج التجزئة المستفيدين من هذه الأشغال وتسليم المستفيد من الرخصة القائم بالأشغال مبلغ تكلفة الأشغال المنجزة .

3-4- إحداث الارتفاقات القانونية في التجزئة العقارية إذ يمكن لرئيس المجلس الجماعي أن

يفرض على المستفيد من رخصة التجزئة إنشاء ارتفاقات لما تقتضيه متطلبات الأمن العام، والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية، وكذا الاحتفاظ بالأشجار القائمة في الأرض محل التجزئة، وكذا تكوين احتياطات إضافية للتجهيزات الجماعية، والمنشآت ذات المصلحة العامة .

- كما يلزم القانون المستفيد من التجزئة بقيد التجزئة في السجل العقاري والاستعانة الإجبارية

بالمهندسين حين الانجاز وكذا التصريح بنهاية الأشغال المتعلقة بتهيئة التجزئة.⁹⁷

- إن مجموع الالتزامات القائمة في ذمة المستفيد من رخصة التجزئة في التشريعات الثلاثة، تصبح لاحقاً موضوع رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي لتقدير مدى التزام المعني بها، بغية اتخاذ الإجراء المناسب لكل حالة .

الفرع الثالث- قرار تأجيل منح رخصة التجزئة: في التشريع الجزائري، إذا كان الإقليم الذي

توجد به القطعة الأرضية محل طلب رخصة التجزئة في مرحلة تحضير مخطط شغل الأراضي، والذي يتوجب أن يغطي هذا الإقليم طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمكنه أن يصدر قراراً إدارياً بتأجيل الفصل في ملف طلب رخصة التجزئة، خلال الأجل المحدد لتحضير

⁹⁷- المادة 12 وما بعدها من القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

رخصة التجزئة (شهرين)، ويمتدّ أثر قرار التأجيل مدّة أقصاها سنة من تاريخ إصداره.⁹⁸ على أن يكون القرار مسبّبا.

- وفي التشريع التونسي، لا نجد ما يتعلّق بتأجيل رئيس المجلس البلدي البت في ملفّ طلب رخصة التجزئة مما يجعل سلطته بخصوص طلب الرخصة إما إصدارها، أو رفض ملف الطلب. وهو أمر منطقي باعتبار أن الترخيص بالتجزئة لا يكون إلا في المناطق المغطّاة بمثال تهيئة أو تقرّر لها هذا المثال -أما في التشريع المغربي، فيمكن لرئيس المجلس الجماعي، تأجيل البتّ في ملف طلب رخصة التجزئة وإصدار قرار إداري بذلك، على سبيل الحصر في أقاليم الجماعات الحضرية والمراكز المحدّدة والمناطق ذات الصبغة الخاصة. إذا كان العقار محل طلب الرخصة غير محدّد الأغراض في تصميم التهيئة أو تصميم التّطبيق.⁹⁹ وهو ما يسمح بإعفاء رئيس المجلس الجماعي من إقرار ما لا يتوافق مع الاستعمال الذي سيحدّد للعقار محل طلب التجزئة في التصاميم العمرانية، بما يؤثّر سلبا على التّوجهات العمرانية ويمس بأهداف التعمير المخول لرئيس الجماعة المحليّة أساسا بالقيام على حمايتها .

-**الفرع الرابع قرار رفض منح رخصة التجزئة:** ينصّ التشريع الجزائري أنه إذا كان ملفّ طلب

رخصة التجزئة، لا يستوفي كامل الشّروط المنصوص عليها تشريعا وتنظيما، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي، يصدر قرارا برفض تسليم رخصة التجزئة كما يلي:

أولا- حالة الرّفص الوجوبي: تكون سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي قي هذه الحالة مقيدة،

حيث يكون ملزما بإصدار قرار الرفض، وذلك إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لأحكام مخطط

شغل الأرض المصادق عليه، وفي حال غياب هذا الأخير إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة

لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك في حال عدم وجود هذا الأخير وكانت

الأرض المجزأة غير موافقة للتوجيهات التي تحدّدها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.¹⁰⁰

ثانيا- حالة الرّفص الجوازي: إذا كانت البلدية موقع القطعة الأرضية محل طلب رخصة

التجزئة، لا تمتلك مخطط شغل الأرض، أو وثيقة التعمير التي تحل محلّها، وكانت الأرض المجزأة غير

موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تحدّدها القواعد العامّة للتهيئة

⁹⁸ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁹⁹ - المادة 9 ف 1 من القانون 25.90.

¹⁰⁰ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران

والتعمير، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي، إصدار قرار رفض تسليم رخصة التجزئة، وتكون في هذه الحالة لرئيس المجلس الشعبي البلدي السلطة التقديرية في إصدار هذا القرار.

- ويلزم القانون الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسيب قرار الرفض سواء الوجوبي أو الجوازي، بما يسمح للقاضي الإداري من مراقبة القرار إذا ما أصبح محل دعوى الإلغاء.

- وفي التشريع التونسي الذي لم يفصل حالات الرفض الوجوبي أو الجوازي، فإذا لم يستوف الملف كامل الشروط التشريعية والتنظيمية، فإن رئيس البلدية يصدر قرارا خلال آجال أربعة أشهر برفض منح رخصة التقسيم (التجزئة) مع وجوب التعليل في هذه الحالة.¹⁰¹

- أما في التشريع المغربي، الذي نصّ على حالات الرفض الوجوبي لملف طلب رخصة التجزئة وهي المتعلقة بكون العقار محل طلب الرخصة غير موصول بشبكات الطرق والصرف الصحي و الماء الشروب والكهرباء¹⁰² إلا أنه من جهة ثانية ألزم الجهة الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الجماعي بتسيب قرار رفض منح رخصة التجزئة¹⁰³.

- نلاحظ أن المشرع في الأقطار الثلاثة، قد ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسيب قرار رفض منح الرخصة، وذلك تأكيدا لمبدأ المشروعية المكلف القاضي الإداري بمراقبته، لما قد يكون من مساس بأهم الحقوق العينية وهو حق الملكية.

- الفرع الخامس: حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي لبلدي.

- لم يتعرّض القانون الجزائري لحالة سكوت الجهات المختصة بإصدار رخصة التجزئة، ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي، لذلك فإن السكوت وفقا لمبادئ القانون الإداري هو قرار ضمني بالرفض، يمكن للمعني به اللجوء للقضاء من خلال الطعن فيه بدعوى الإلغاء. وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا .

¹⁰¹ - الفصل 61 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير .

¹⁰² - المادة 7 ف 2 من القانون 25.90.

¹⁰³ - المادة 7 ف 1 من القانون نفسه. ويمكن للمعني طالب الرخصة الطعن في قرار الرفض. في ذلك انظر: فؤاد الموح: الطعن في القرارات المتعلقة

بارتفاقات التعمير، مرجع سبق ذكره ص...

- وكذلك الأمر في التشريع التونسي، الذي اغفل التعرض لحالة سكوت رئيس البلدية المجلس البلدي، عن الردّ على ملف طلب رخصة التقسيم (التجزئة)، ومنه فإن ذلك يعتبر قرارا إداريا ضمينا بالرفض، يفتح المجال للمعني بالطلب لرفع دعواه أمام المحكمة الإدارية .

- في حين أن المشرّع المغربي، اعتبر أن عدم بتّ رئيس المجلس الجماعي في ملف طلب رخصة التجزئة، خلال أجل ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إيداع الطلب، بمثابة ترخيص ضمني متى كان مشروع التجزئة مستوفيا لجميع الشروط التشريعية والتنظيمية¹⁰⁴ وهو الأمر الذي جعل القضاء الإداري المغربي في راحة من أمره في هذه الحالة مقارنة بنظيره الجزائري والتونسي¹⁰⁵ .

- إلا أن هذا الأجل ينقطع بكل طلب يوجهه رئيس الجماعة المحليّة إلى المعني بملف الطلب بغية إحداث تغيير على مشروع التجزئة محل طلب الترخيص¹⁰⁶

- وبذلك يتمايز المشرّع المغربي عن نظيره في الأخذ بالرخصة الضمنية للتجزئة حال سكوت رئيس المجلس الجماعي، عن الردّ على الطلب خلال الآجال المحدّدة له قانونا. وهو موقف أراه سديدا من المشرّع المغربي، إذ بذلك يدفع رئيس المجلس الجماعي إلى إصدار القرار الصريح يفصح فيه عن موقفه تجاه ملفّ الطلب، فإن سكت كان ذلك لمصلحة طالب الرخصة.

-المطلب الثالث: آثار إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة.

- استعرض من خلال هذا المطلب، آثار الرخصة المرتبطة أساسا باختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في كل تشريع على انفراد.

-الفرع الأوّل: في التشريع الجزائري.

أولا- انقضاء الرخصة- يصبح القرار المتضمّن رخصة التجزئة منقضيا أي ملغى إذا لم يتمّ الشروع في أشغال التهيئة خلال أجل (03) ثلاث سنوات من تاريخ تبليغ هذا القرار.¹⁰⁷

¹⁰⁴ - المادة 8 ف 1 من القانون 25.90.

¹⁰⁵ - قضت المحكمة الإدارية بالرباط في أحد أحكامها (باستثناء من القاعدة العامة التي تقضي بان لزوم الإدارة موقف الصمت اتجاه كل طلب وجه إليها طيلة 60 يوما يعتبر بمثابة رفض له، فإن الموقف بمثابة ترخيص ضمني بالنسبة لطلب إحداث تجزئة عقارية بعد انصرام ثلاثة (03) أشهر من تقديم الطلب عملا بمقتضيات المادة الثامنة من القانون رقم 25.90 مادام أن الطالب يرى أن ملفه مستوفي جميع الشروط التي تقتضي الاستجابة له) حكم رقم 2260 في 2007/11/15 المحكمة الإدارية بالرباط، البوابة القانونية والقضائية، وزارة العدل، المملكة المغربية الموقع: adala.justice.gov.ma تاريخ الرجوع 2017/10 .

¹⁰⁶ - المادة 8 ف 2 من القانون نفسه .

¹⁰⁷ - المادة 30 ف 1 من المرسوم التنفيذي 19/15

-وكذلك يصبح قرار رخصة التجزئة لاغيا كذلك، إذا لم تتم الأشغال خلال الأجل المحدد في القرار، على أساس تقرير معدّ من طرف مكتب دراسات يحدّد مدة انجاز الأشغال وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.¹⁰⁸ غير أنه في حالة الترخيص بالأشغال على مراحل أو أجزاء فإن الأجل السابق، يطبق على أشغال المراحل المختلفة¹⁰⁹. فإذا أصبحت الرخصة لاغية، لا يمكن إتمام عملية التجزئة إلا في الجزء الذي انتهت به الأشغال.¹¹⁰

-وتطرح عملية إلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة إشكالات قانونية، لم يتعرّض لها المشرّع الجزائري، بما يفتح المجال أمام القضاء، لإيجاد الإجابة اللازمة لها.¹¹¹

ثانيا- شهادة قابلية الاستغلال إن عملية بيع قطعة أرضية توجد ضمن الأرض المجزأة، وكذا بيع أو إيجار القطع الأرضية التي تشتمل على مباني توجد بالأرض المجزأة، وفقا لرخصة التجزئة التي أصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي، ترتبط بتسليم هذا الأخير شهادة، تبين مدى تنفيذ الأشغال والتوجيهات المتضمنة في قرار رخصة التجزئة.¹¹² لذلك بعد إتمام الأشغال المتعلقة برخصة التجزئة، يمكن للمستفيد من هذه الرخصة، أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، شهادة تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها تسمى شهادة قابلية الاستغلال.¹¹³ بما يسمح للمعني من مباشرة عملية البيع أو الإيجار للقطع المجزأة¹¹⁴

1- تلقّي رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف شهادة قابلية الاستغلال :

¹⁰⁸ -المادة 30 ف2 من المرسوم التنفيذي نفسه.

¹⁰⁹ - نص المادة نفسها ف 3 من المرسوم التنفيذي نفسه.

¹¹⁰ - نص المادة نفسها ف 4 من المرسوم التنفيذي نفسه

¹¹¹ - لم يتعرض النص التنظيمي لآثار إلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة التجزئة على آثار إشهار هذا القرار التي تمت على مستوى المحافظة العقارية بعد إصداره. بحيث يتم إلغاء الإشهار السابق أم يبقى قائما في انتظار تجديد رخصة التجزئة ودور رئيس المجلس الشعبي البلدي في ذلك.. علما أن الحقوق المشهورة تتطلب دعوى قضائية لإلغائها. ودور رئيس المجلس الشعبي البلدي في ذلك.

¹¹² - المادة 25 من المرسوم التنفيذي 19/15.

¹¹³ - طبقا لنص المادة 23 مكرر من المرسوم التنفيذي 176/91 المدرجة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 307/09. (الملغى) كانت الشهادة

المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي تبين مدى تنفيذ الأشغال والتوجيهات المتضمنة في قرار رخصة التجزئة في حين انه بعد إصدار المرسوم التنفيذي 19/15 أصبح الأمر اشد رقابة إذ يجب على المستفيد من رخصة التجزئة إتمام الأشغال المتعلقة برخصة التجزئة حتى يستفيد من شهادة قابلية الاستغلال. إضافة إلى أن هذه الشهادة أصبحت مفصلة بأحكام واضحة.

¹¹⁴ -إن استصدار شهادة القابلية للاستغلال لا يعفي المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية خاصة فيما يتعلق بالتنفيذ الأمثل للأشغال. انظر المادة 32 ف4 من المرسوم التنفيذي 19/15

- يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي في كل الحالات¹¹⁵ ملف شهادة قابلية الاستغلال متكوّنا من تصميم الموقع للأشغال كما هي منجزة و محضر استلام الأشغال، مقابل وصل مؤرخ في اليوم نفسه، تسجل عليه طبيعة الوثائق المودعة بعد فحصها والتأكد من مطابقتها لما هو منصوص عليه قانونا¹¹⁶.

2-التّحقيق في الطلب:يتعلّق التّحقيق في ملف شهادة القابلية للاستغلال، بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة، لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانيّة التي تم على أساسها تسليم رخصة التّجزئة.¹¹⁷ ويتم التّحقيق في الملفّ من طرف مصالح التّعمير التابعة للبلدية طبقا للإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها بالنسبة لشهادة المطابقة، التي سيتم تفصيلها لاحقا في الفصل الثاني¹¹⁸

-إذا كان ملف شهادة قابلية الاستغلال، محل تكملة وثائق أو تقديم معلومات، فإنه يجب على المعني تقديمها لرئيس المجلس الشعبي البلدي، على أن يتوقّف الأجل الممنوح لهذا الأخير لإصدار شهادة قابلية الاستغلال، ثم بعد استلامه هذه الوثائق أو المعلومات يتم استئناف حساب الأجل¹¹⁹.
-في إطار التّحقيق، تتمّ الزيارة الميدانية لموقع الأرض المجزأة محل طلب شهادة القابلية للاستغلال، ويمكن لصاحب التّجزئة، تصحيح العيوب المحتملة في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ المعاينة الميدانية بغرض تمكينه لاحقا من شهادة القابلية للاستغلال.¹²⁰

3-إصدار القرار المتضمّن شهادة قابلية الاستغلال:بعد إنهاء مرحلة التّحقيق، سواء من طرف مصلحة التعمير للبلدية، أو بإرجاع مصلحة التّعمير للدولة على مستوى الولاية الملفّ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي، يصدر القرار الإداري المتعلّق بشهادة القابلية للاستغلال دون تحفظات أو بتحفظات، وفقا للنموذج(ملحق) خلال أجل أشهر من تاريخ إيداع ملف طلب القابلية للاستغلال

¹¹⁵ - المادة 24 من المرسوم التنفيذي 19/15. سواء في الحالة التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بإصدار رخصة تجزئة أو كان

غيره وهما الوالي المختص إقليميا والوزير المكلف بالعمران

¹¹⁶ - المادة 24 من الرسوم التنفيذي نفسه

¹¹⁷ - المادة 26 من المرسوم التنفيذي نفسه

¹¹⁸ - المادة 27 من المرسوم التنفيذي نفسه.

¹¹⁹ - المادة 28 ف 2 من المرسوم التنفيذي السابق

¹²⁰ - المادة 27 ف 2 من المرسوم التنفيذي نفسه

، ويبلغه للمعني به ضمن الأجل نفسه، وذلك في الحالة التي أصدر فيها قرار رخصة التجزئة للقطعة الأرضية نفسها، سواء بصفته ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة.

- يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي، إصدار القرار الإداري الخاصّ بشهادة القابلية للاستغلال على مراحل تتعلق كل منها بالجزء المنجز من أشغال التهيئة حسب الآجال المحددة في رخصة التجزئة¹²¹

4- قرار رفض تسليم شهادة قابلية الاستغلال: لم يتطرق المشرع إلى حالة رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي، تسليم شهادة القابلية للاستغلال أو حالة سكوته عن الردّ على الطلب الخاص بهذه الشهادة، إلا أن القاعدة العامة في الحالة الثانية، هي قرار ضمني برفض تسليم شهادة القابلية للاستغلال. مما يفرض على المعني اللجوء إلى القضاء سواء في الحالة الأولى حتى يمكنه إلغاء القرار الصريح بالرفض أو في الحالة الثانية لإلغاء القرار الضمني بالرفض بما يجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قراراً آخر بتسليم أو رفض تسليم قرار شهادة النفع والتهيئة.

- الفرع الثاني في التشريع التونسي: أما في التشريع التونسي، فإنه لم يستعرض الآثار المرتبطة بالرخصة مباشرة كما هو حال المشرع الجزائري، من حيث إلغاء الرخصة، مما يجعل الأمر بهذا الصدد يكون خاضعاً لأحكام القواعد العامة للقرار الإداري. إلا أن المشرع التونسي استعرض خلافاً لذلك آثاراً تتعلق بالمجال المكاني للتجزئة¹²².

- الفرع الثالث: في التشريع المغربي: يكون المستفيد من رخصة التجزئة و بعد إنهاء أشغال التهيئة المتعلقة بالتجزئة ملزماً بالتصريح بذلك¹²³ بغية استصدار محضر التسلم المؤقت .

أولاً- معاينة أشغال التهيئة: وتتم هذه المعاينة من طرف لجنة فنية¹²⁴ والتي يحدّد التنظيم تشكيّلها¹²⁵ فإذا ما عاينت اللجنة إتمام إنجاز أشغال التهيئة المنصوص عليها في الرخصة، حرّرت محضراً بذلك¹²⁶.

¹²¹-المادة 28 ف 3 من المرسوم التنفيذي نفسه.

¹²²-تتعلق هذه الآثار بدمج الطرق والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة للتجهيزات العمومية في الملك العمومي أو في الملك الخاص للدولة أو الجماعة العمومية المحلية دون مقابل. انظر الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير .

¹²³ - المادة 22 من القانون 25.90

¹²⁴ -المادة 24 من القانون نفسه

¹²⁵ - تحدد المادة 16 من المرسوم 2.92.833 12 المتعلق بتطبيق القانون 25.90. تشكييلة هذه اللجنة.

¹²⁶ - المادة 26 ف 1 من القانون 25.90.

ثانيا- تحرير محضر التسلم المؤقت: تبعا للمعاينة المذكورة أعلاه من طرف اللجنة التي تضم ممثلين عن هيئات عديدة منها الجماعة المحلية، فإن هذه اللجنة تحرر محضرا بالتسلم المؤقت و ذلك خلال أجل خمسة (45) وأربعين يوما من تاريخ التصريح بانتهاء الأشغال من طرف المجزئ¹²⁷. بما يسمح لرئيس المجلس الجماعي من التحقق من انجاز أشغال التهيئة المرتبطة بالتجزئة .

- ويرسل رئيس المجلس الجماعي نسخة من محضر التسلم المؤقت إلى الوكالة الحضرية المعنية و كذا نسخة إلى الإدارة المحلية¹²⁸

ثالثا- تحرير محضر إثبات حالة: بخلاف ما سبق، فإن اللجنة إذا ما عاينت نقص في المنشآت الواجب إقامتها أو عدم تطابق في الأشغال مع الوثائق والمستندات المرفقة بالرخصة، قامت بتحرير محضر إثبات حالة، يتم تبليغه إلى المعني وكذا رئيس المجلس الجماعي مع تحديد أجل للمعني في متن المحضر بغرض تسوية الوضعية سواء بتغيير أو بإزالة بعض المنشآت أو انجاز أشغال تكميلية¹²⁹

رابعا- تحرير محضر التسلم النهائي: بعد انقضاء سنة كاملة من تاريخ محضر التسلم المؤقت و في حال لم تشب الأشغال الخاصة بالتهيئة أية عيوب، تتطلب إعادتها أو إصلاحها، فإن اللجنة المذكورة أعلاه تقوم بتحرير محضر تسلم نهائي لفائدة المستفيد برخصة التجزئة¹³⁰

خامسا- إصدار رئيس المجلس الجماعي القرار الإداري المتعلق بأشغال التهيئة: بعد تبليغ رئيس المجلس الجماعي بمحضر التسلم النهائي من طرف اللجنة الفنية، دون ملاحظة أية عيوب على الأشغال، فإن رئيس المجلس الجماعي يصدر قرارا إداريا يفيد أن وضعية الأشغال المتعلقة بتهيئة التجزئة من طرق وشبكات هي في حالة سليمة .¹³¹

¹²⁷-المادة 23 ف 2 من القانون 25.90

¹²⁸- المادة 24 من القانون 25.90 المعدل بموجب القانون 66.12. المتعلق بزجر مخالفات التعمير. وهو ما يؤكد اتجاه المشع المغربي إلى جعل الوكالة الحضرية قاعدة بيانية لكل ما يتعلق بالتخطيط العمراني وكذا بالحقوق المقررة للأفراد في مجال العمران .

¹²⁹- المادة 26 من القانون نفسه.

¹³⁰-المادة 27 من القانون نفسه.

¹³¹-المادة 29 من القانون السابق.

-يترتب عن ذلك الحق ملكية طرق التجزئة و مختلف شبكاتها و الأراضي غير المبنية و المغروسة بالتجزئة بملكية الجماعة المحلية (البلدية) و ذلك بالتأشير على صك (بطاقة) الملكية الخاصة بعقار التجزئة بالمحافظة العقارية. انظر نص المادة 29 من القانون نفسه .

-المبحث الثالث : رخصة البناء-

- تعتبر رخصة البناء في دول المغرب الثلاث، أهمّ الرخص على الإطلاق في مجال أشغال العمران،¹³² باعتبارها تجسّد صورة قوية لممارسة حق الملكية للمالك على عقاره، إذ تسمح لصاحبها بإنجاز بناء أو تدعيم بناء قائم. وبذلك تشكّل الآلية القانونية المحورية في التوسّع العمراني. ممّا جعل المشرّع في هذه الدول يولي عناية خاصة لهذه الرخصة، ويفصّل في أحكامها ويمنح رئيس المجلس

¹³²- كان التأطير القانوني للتعمر في التشريع الجزائري يتميز بالمعالجة المؤقتة لذلك عرف مجموعة قوانين في مجال زمني ضيق بدء بالأمر 67/75 في 1975/09/26 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء ج.ر. 83 لسنة 1975. الملغى بالقانون 02/82 في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة للبناء ج.ر. 06 لسنة 1982. وبعده الأمر 01/85 في 1985/08/13 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها. ج.ر. 34 لسنة 1985 (المصادق عليه بالقانون 08/85 في 1985/11/12 ج.ر. 47 لسنة 1985)-
- في حين أن التشريع التونسي عرف تأطير رخصة البناء منذ العهد الملكي من خلال الأمر العلي في 1889/04/01 وكذا الأمر العلي المؤرخ في 1889/12/08 الخاص بالتراتب المتعلقة بتنظيم الطرقات الخاص بمدينة تونس ثم النص الصادر بموجب الأمر العلي في 1943/07/22 المعدل و المتمم بالأمر العلي الصادر في 1943/12/10 و الذي تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 34 لسنة 1976 المتعلق برخص البناء ثم صدور مجلة التهيئة الترابية و التعمر سنة 1994.

الشعبي البلدي، دورا رئيسا في تلقي ودراسة ملف رخصة البناء ومنه إصدار القرار الإداري بالرخصة حسب الحالة..

-المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.

-يقتضي الإلمام بمفهوم رخصة البناء استعراض تعريف هذه الرخصة، وكذا تبيان عناصرها ثم تحديد مضمون ملف رخصة البناء.

الفرع الأول-تعريف رخصة البناء: لم يعرف المشرع في كل من دول المغرب الثلاث رخصة البناء

كما جرى عليه الأمر غالبا. أما بالنسبة للتعاريف الفقهية فهي كثيرة نذكر منه في الفقه الجزائري- (رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران)¹³³ وكذلك (رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن 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).¹³⁴

-يعبر التعريفان عن الفكرة نفسها، من خلال ذكر عناصر رخصة البناء مع تطرق التعريف الثاني لتفصيل النطاق الموضوعي لرخصة البناء كما سيتم توضيحه لاحقا.

-وفي الفقه التونسي نجد تعاريف لرخصة البناء منها(رخصة البناء هي الترخيص الذي تمنحه السلطة الإدارية المختصة لانجاز بناء أو القيام بأشغال ترميم لتدعيم بناية موجودة أو إدخال تغييرات عليها وذلك بصفة مسبقة قبل انجاز الأشغال وبالنظر للتراتب المتعلّقة بالتعمير)¹³⁵

-وأياضا(الترخيص الذي تمنحه السلطة الإدارية المختصة لانجاز بناء أو القيام بأشغال الترميم لتدعيم بناية موجودة أو إدخال تغييرات عليها وذلك بصفة مسبقة قبل انجاز أيّة أشغال)¹³⁶

-أما في الفقه المغربي فإننا كذلك نجد تعاريف لرخصة البناء منها:(تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير وما تقتضيه

¹³³- د. محمد الصغير بعلي: تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري. ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 01 سنة 2007 معهد الحقوق المركز الجامعي العربي التبسي تبسه. (الجزائر).ص18.

¹³⁴- د. عزري الزين: النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد9 جويلية 2005، مجلس الأمة، الجزائر. ص.135.

¹³⁵-ثريا ورغي : التعمير البلدي، مرجع سبق ذكره. ص 39

¹³⁶- صالح بوسطعة قانون التعمير ، المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية (تونس) ، 2014، ص 356

من صرامة وحزم في ذلك).¹³⁷ وكذلك (تعتبر رخصة البناء من القرارات الإدارية التي تسمح للسلطات العمومية بالتوفّر على كل المعلومات الضرورية حول كل مشروع بناءو ذلك من أجل السهر على مطابقة البناء للقواعد القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل)¹³⁸

-الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء.

أولاً- صدور قرار إداري من جهة إدارية مختصة: تعتبر رخصة البناء من قبيل القرارات الإدارية الفردية، التي تصدرها جهات إدارية مختصة قانوناً ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يخصّ على ذلك قانون التعمير في كل من دول المغرب الثلاث والنصوص التنظيمية التي تحكم هذه الرخصة. وكما يدلّ اسمها فإن رخصة البناء هي من القرارات الإدارية القبلية السابقة لمباشرة أشغال العمران. إذ أنّها من أعمال الضبط الإداري في مجال العمران كما تم بيانه سابقاً

ثانياً-المجال الموضوعي لرخصة البناء نص قانون التعمير في الجزائر، وكذلك مجلّة التهيئة

الترابية والتعمير في تونس، وقانون التعمير في المغرب، على أن رخصة البناء لازمة من أجل تشييد البناءات، ففي التشريع الجزائري يجب استصدار رخصة البناء للبناءات الجديدة مهما كان استعمالها، وكذلك من أجل تمديد البناءات القائمة، إضافة إلى التغيير في البناء والذي يمسّ الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المتصلة بالساحة العمومية، وكذلك لأجل بناء جدار صلب للتدعيم أو التسييح¹³⁹. فكل تشييد لبناية جديدة و كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة و الاستعمال و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية، تستوجب جميعها استصدار رخصة البناء طبقاً لأحكام قانون التعمير 29/90.¹⁴⁰ ولذلك فإنّ هذه الرخصة لا تلغي حقّ البناء لمن تقرّر له ذلك قانوناً وإنما تحيطه بقيود بهدف ضمان احترام القواعد المنصوص عليها قانوناً في أشغال البناء، و ضمان حقوق الغير حين مباشرة هذه الأشغال.¹⁴¹

¹³⁷- د. ميلود بوطريكي، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي مجلة الرقيب العدد 2 نوفمبر 2012، نشر وتوزيع

مكتبة دار السلام الرباط (المغرب) ص 34

¹³⁸- د. أحمد بويحيوي، توجه محاكم الاستئناف الإدارية في بعض المنازعات المرتبطة بميدان التعمير، مجلة الرقيب، عدد 01- أكتوبر 2011، نشر وتوزيع

مكتبة دار السلام، الرباط، المغرب، ص 21

¹³⁹ - المادة 52 من القانون 29/90 .

¹⁴⁰ - المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15

¹⁴¹ - نورة منصوري،: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، مرجع سبق ذكره، ص 40.

-وفي التشريع التونسي، نجد أنه على كل من يروم البناء، أو إجراء أشغال ترميم لتدعيم بناية موجودة، أو إدخال تغييرات عليها، الحصول على ترخيص في ذلك من رئيس المجلس البلدي داخل المناطق البلدية ومن والي الجهة بالنسبة لبقية المناطق.¹⁴² فالأصل أن كل عملية إحداث بناء، أو أشغال الترميم لتدعيم بناء قائم، أو إدخال تغييرات على بناء قائم تفرض الحصول على رخصة بناء¹⁴³ باستثناء ما حدده القانون من إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي تضبط قائمة فيها بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير¹⁴⁴ باستثناء ما خضع منها إلى أحكام تشريعية أو ترتيبية خاصة.¹⁴⁵ (رجوع إلى قاعدة وجوب استصدار الرخصة)

- أما في التشريع المغربي فإنه تجدر الإشارة إلى أن هذا الأخير لم يحدّد بموجب أي نص تشريعي أو تنظيمي الأشغال التي تنطوي تحت مسمى بناء وتستوجب رخصة بشأنها. وإنما الإدارة بتواتر عملها من يحدد النطاق الموضوعي لرخصة البناء.

ثالثا-المجال المكاني رخصة البناء: إذا كانت قواعد العمران من النظام العام، يجب السهر على حمايتها من طرف السلطة العمومية المكلفة بذلك قانونا، برقابة قبلية تمثل رخصة البناء إحدى آلياتها، فإن المشرع الجزائري جعل لهذه القاعدة استثناء تمثل في مشاريع البناء التي تحتمى بسرية الدفاع، حيث أعفاها المشرع من الحصول المسبق على رخصة البناء، وأوكل إلى صاحب المشروع السهر على توافق هذه البناءات مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال العمران و البناء¹⁴⁶.

-إلا أن النص التنظيمي المتعلق برخصة البناء قد وسّع من مجال الإعفاء من هذه الرخصة، فإضافة الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى، والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، والتي يتمّ تحديدها بناء على قرار مشترك من الوزراء

¹⁴²-الفصل 68 ف 1 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير .

¹⁴³-عادل بوقرة: رخصة البناء من خلال التشريع و فقه القضاء التونسي، المغاربية لطباعة وإشهار الكتاب اريانة (تونس)،2015،ص 20 و ما بعدها -لتفصيل أشغال البناء في القانون التونسي انظر: p 93 Amel Aouij MRAD, Droit de Lurbanisme. op.cite.

¹⁴⁴-قرار وزير التجهيز والإسكان في 10/08/1995 المتعلق بضبط الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي لا تخضع لترخيص في البناء ر.ر.ج.ت عدد66 لسنة 1995.

¹⁴⁵- الفصل 70 من مجلة التهيئة العمرانية و التعمير

¹⁴⁶- المادة 53 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير .

الباب الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران

المعنيين. ولم يقتصر النص التنظيمي على رخصة البناء بل توسع ليشمل إعفاء هذه المنشآت من إلزامية استصدار كل عقود التعمير¹⁴⁷

- وفي التشريع التونسي، لا تخضع للترخيص البنائيات العسكرية ذات الصبغة السرية، كما لا تخضع للترخيص الأشغال التي ترمي لإدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي تضبط قائمة فيها بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير باستثناء ما خضع منها إلى أحكام تشريعية أوترتيبية خاصة¹⁴⁸.

- في حين أن المشرع المغربي قد نصّ على وجوب استصدار رخصة البناء كما يلي:

1- داخل الدوائر المنصوص عليها في المادة الأولى من قانون التعمير¹⁴⁹ وفي المناطق المشار إليها في (ب) من المادة 18 من القانون المتعلق بالتعمير التي تكتسي صبغة خاصة تستوجب خضوع تهيئتها لرقابة إدارية.¹⁵⁰

2- خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق والتجمعات القروية الموضوع لها تصميم تنمية، على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الأنفة الذكر، وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات.¹⁵¹

3- داخل التجزئات المأذون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها وإقامة المجموعات السكنية¹⁵²؛ ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حالة إدخال تغييرات على المباني

¹⁴⁷- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15. إلا أن السؤال المطروح هنا يتعلق بالمعيار الذي يحدد الطابع الاستراتيجي من الدرجة الأولى لهذه الهياكل التي يحددها القرار الوزاري المشترك. بما يفسح المجال واسعا لقائمة المنشآت التي تعفى من استصدار رخصة البناء.

¹⁴⁸- الفصل 70 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير.

¹⁴⁹- حددت المادة الأولى من قانون التعمير المغربي 12.90 مفهوم الجماعات الحضرية، المراكز المحددة، المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية و المراكز المحددة، المجموعات العمرانية .

¹⁵⁰- المادة 40 ف1 من القانون 90. 12 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 31-92-1 في 17/06/1992 ج.ر.م.م عدد 4591 في 15/07/1992.

- وقد جاء في نص تنظيمي لاحق (تحدد المناطق ذات الصبغة الخاصة المشار إليها في المادة 18-ب من القانون الأنف الذكر رقم 90-12 بقرار تصدره السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد موافقة الوزير المكلف بالفلاحة و السلطة الحكومية العهود إليها بالوصاية على القطاع المعني بالأمر) المادة 17 من المرسوم رقم 832-92-2 في 14/10/1993 لتطبيق القانون 90-12 المتعلق بالتعمير ج.ر.م.م عدد 4225 لسنة 1993.

¹⁵¹- المادة 40 ف 2 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير .

¹⁵² - المادة نفسها ف 3

القائمة، إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها.¹⁵³

- كما يجوز فرض الحصول على رخصة البناء، خارج الدوائر المنصوص عليها أعلاه وذلك في جميع أو بعض أراضي المملكة، أو في ما يتعلق ببعض أصناف المباني التي تحدد بمرسوم ويحدد هذا المرسوم كذلك الضوابط والارتفاقات التي يجب أن تخضع لها المباني، خصوصا فيما يتعلق بموقع إقامتها وذلك لتوفير ما تستوجبه المتطلبات الصحية ومتطلبات المواءمة، وتيسير المرور والمتطلبات الأمنية والجمالية¹⁵⁴.

- وبمفهوم المخالفة، فإن الناطق التي تقع خارج ما تم بيانه معفاة من رخصة البناء، كما أن المشرع المغربي قد استثنى من تطبيق أحكام ضابط البناء العام، طلبات الترخيص المتعلقة ببناء الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها¹⁵⁵ ولكنه لم يعفها من استصدار رخصة البناء طبقا لأحكام القانون الذي ينظمها¹⁵⁶

- وقد أعفى المشرع المغربي بعض المشاريع من أحكام الباب الثالث من قانون التعمير المتعلق برخصة البناء¹⁵⁷ إلى جانب أن تواتر العمل الإداري قد اعفي البنائات العسكرية ذات الطابع السري، من استصدار رخصة البناء متوافقا في ذلك مع ما قرره المشرعان الجزائري والتونسي .

الفرع الثالث-مضمون ملف رخصة البناء .

أولا- في التشريع الجزائري:يشمل الملف، طلب رخصة البناء وفقا للنموذج، مرفقا بنسخة من عقد الملكية، أو نسخة من شهادة الحياة المنصوص عليها في القانون 25/09¹⁵⁸، أو عقد وكالة موثق

¹⁵³ -المادة نفسها.ف 4

¹⁵⁴ - المادة 42 من القانون نفسه.

¹⁵⁵ - المادة 4 من المرسوم 424 المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام

¹⁵⁶ -واستنادا إلى مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.84.150 بتاريخ 2 أكتوبر 1984 المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي ج.ر.م.م عدد. 3753 لسنة 1984 ، وبناء على الفصل 2 منه ، فإن كل من يرغب في بناء أو توسيع مسجد أو غيره من الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي، لا بد له من الحصول على رخصة البناء من عامل العمالة أو الإقليم المعني، بعد أخذ رأي مصالح وزارة الأوقاف و الشؤون الإسلامية، ووزارة التعمير .

¹⁵⁷ - المادة 63 من قانون التعمير 12.90

¹⁵⁸ - يتساءل بعض الأساتذة الجزائريين حول بقاء العمل بشهادة الحياة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ظل صدور القانون 02/07 في

2007/02/27. المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.م.م. ج. 15 لسنة

2007. وينتهي إلى أن تفعيل الحياة العقارية بسند يجعلها مبرر واقعي و قانوني لإبقاء العمل بشهادة الحياة. انظر في ذلك: الدكتور عبد العزيز

طبقا لأحكام القانون المدني، أو الترخيص القانوني من المالك للمستأجر، أو نسخة من قرار التخصيص الذي بموجبه تم تخصيص العقار المعني بالبناء للإدارة أو المؤسسة العمومية.¹⁵⁹

-ثانيا ملف تقني يتكوّن من وثائق ومذكرات ومخططات.

-أما في التشريع التونسي فإن الملفّ يتكوّن من

أولا- طلب مرفقا إما بشهادة ملكية، أو حكم استحقاق، أو وثيقة أخرى تثبت تملك الطالب

لقطعة الأرض المزمع إقامة البناء عليها، وقد أغفل المشرع التونسي ذكر الأشخاص الآخرين ذوي الصفة في استصدار رخصة البناء كما هو الحال بالنسبة للإدارة أو المؤسسة المخصّص لها الملك العام.

ثانيا- ملف تقني: يتكون من بطاقة إرشادية وأمثلة وتصاميم ورسومات وتقارير.

-في حين أنه في التشريع المغربي يتكوّن ملف طلب رخصة البناء من :

أولا- طلب وفقا للنموذج مرفق بشهادة ملكية العقار أو وثيقة تقوم مقامها أو تحوّل لصاحب

الشأن حق القيام بالبناء .

ثانيا-الملف التقني¹⁶⁰ متكونا من بطاقات وتقارير و مخططات.

- كذلك الأمر بالنسبة لوثائق ملف طلب رخصة البناء إذ أنها تسمح لرئيس المجلس الشعبي

البلدي من إسقاط بيانات العقار محل الطلب على سند الملكية والتأكد من صفة طالب الرخصة ثم

القيام لاحقا بالإجراءات بغية التحقيق في الملف. منتهيا إلى إصدار قرار إداري بخصوص ملف طلب

الرخصة حسب كل حالة .

-المطلب الثاني سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة البناء.

-استعرض من خلال هذا المبحث، تلقّي ملف طلب الرخصة ثم التحقيق في هذا الملف،

وبعد الصّور العديدة والمختلفة المتعلقة بالقرار الصادر عن رئيس المجلس بخصوص ملف الطلب سواء

بقبول منح الترخيص، أو الرفض أو خلافهما.

محمودي: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة،

منشورات بغداد، الجزائر 2010 الطبعة 1، ص 236.

¹⁵⁹ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15

¹⁶⁰ - منشور وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة عدد 2000/1500 بتاريخ 6 أكتوبر 2000 المتعلقة بتبسيط مسالك ومساطر

دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

- الفرع الأول تلقّي ملف الرخصة: في التشريع الجزائري، يتلقّى رئيس المجلس الشعبي البلدي

موطن القطعة الأرضية، ملف طلب رخصة البناء، سواء أكان مختصًا بإصدار هذه الرخصة أو كان الاختصاص لغيره.¹⁶¹ في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع السكنات الفردية وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية¹⁶². ثم يسجّل تاريخ إيداع الطلب، بعد التحقيق في مطابقة الوثائق المستلمة لما هو منصوص عليه قانونًا، ويتم منح صاحب الطلب وصلاً مفصلاً بذلك.¹⁶³ وفقاً للنموذج. ويمكن أن يكون ملف الطلب الرخصة محل استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة، وفي هذه الحالة، فإن الأجل الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي لإصدار قراره يتوقّف من تاريخ تبليغ المعني بهذا النقص، ثم يسري الأجل ابتداءً من استلام رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه الوثائق أو المعلومات الناقصة.¹⁶⁴

- في الحالة الأولى، عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن هذا الأخير يرسل نسخة من ملف طلب رخصة البناء إلى المصالح المستشارة المحددة في نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد البلدي وذلك خلال أجل ثمانية (8) من تاريخ إيداع ملف طلب رخصة البناء.¹⁶⁵

- وفي الحالة الثانية، حين يكون الاختصاص بإصدار رخصة البناء منعقدًا للوالي المختص إقليمياً¹⁶⁶ أو للوزير المكلف بالعمران¹⁶⁷، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف طلب رخصة البناء في سبع (7) نسخ مرفقًا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير خلال

¹⁶¹ - طبقاً لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 19/15، فإن الاختصاص بمنح رخصة البناء يتعقد أيضاً في حالات أخرى للوالي المختص إقليمياً وكذا للوزير المكلف بالتعمير.

¹⁶² - المادة 45 ف من المرسوم 19./15.

¹⁶³ - المادة 45 ف 2 من المرسوم التنفيذي نفسه. وذلك غرض حساب الأجل الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي للردّ على الطلب.

¹⁶⁴ - المادة 51 ف 2 من المرسوم التنفيذي السابق

¹⁶⁵ - المادة 48 ف 2 من المرسوم التنفيذي نفسه

¹⁶⁶ - يختص الوالي بإصدار رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية: التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العمومية - مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية -

¹⁶⁷ - يختص الوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء الخاصة بالمشاريع الآتية: التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية - مشاريع السكنات الجماعية التي يساوي أو يفوق عدد وحداتها السكنية 600 وحدة - الأشغال و البنائات المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز - المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة للطاقة

أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع ملف الطلب.¹⁶⁸ وفي هذه الحالة فإن دراسة ملف الطلب تتم على مستوى الشباك الوحيد للولاية¹⁶⁹

-أما في التشريع التونسي، يتم استلام ملف رخصة البناء طبقا لما هو منصوص عليه في التنظيم¹⁷⁰ إذ تقوم مصالح البلدية المكلفة بالتعمير باستلام الملف مقابل وصل مؤرخ ثم إجراء المعاينات اللازمة و دراسة الوثائق المستلمة من طالب الرخصة، قبل عرض الملف على اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء.¹⁷¹

-وفي التشريع المغربي يتلقى رئيس المجلس الجماعي موطن العقار محل طلب الرخصة بواسطة مكتب ضبط الجماعة(البلدية) ملف الطلب¹⁷² مكونا من وثائق أساسية وتكميلية مقابل وصل إيداع مرقم ومؤرخ، وفقا للنموذج و ذلك بعد مطابقة الوثائق المستلمة للتشريع الساري¹⁷³ إذ لا يمكن استلام ملف الطلب الذي لا يتضمن مجموع الوثائق الأساسية¹⁷⁴، وفي حال وجود الشباك الوحيد لرخص التعمير¹⁷⁵ فإن إيداع ملف طلب الرخصة يتم على مستوى مكتب ضبط هذا الشباك¹⁷⁶.

-الفرع الثاني:التحقيق في ملف طلب رخصة البناء..

-يهدف التحقيق في ملف طلب رخصة البناء في التشريع الجزائري، إلى التأكد من مطابقة مشروع البناء محل الطلب للمرجعية المتمثلة في مخطط شغل الأرض، وفي حالة عدم وجود هذا الأخير

168-المادة 49 ف 1 من المرسوم التنفيذي 19/15

169- المادة 49 ف 2 من المرسوم التنفيذي نفسه

170- قرار وزير التجهيز في 2007/04/17 يتعلق بضبط تركيب و طرق سير اللجان الفنية لرخص البناء. ر.ر.ج.ت عدد 33 لسنة 2007

171- الفصل 4 من القرار نفسه.

172-المادة 30 ف 1 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام.

173- المادة السابقة نفسها

174-المادة 33 من المرسوم السابق.

175- بخلاف المشرع الجزائري الذي أسس للشباك الوحيد لرخص التعمير على مستوى كل بلدية فإن المشرع المغربي اتخذ لإحداث الشباك الوحيد أحد المعيارين وهما 1- أن يتجاوز عدد سكان الجماعة (البلدية) 50000 نسمة طبقا لآخر إحصاء عام رسمي 2- المقاطعات المشار إليها في المادة 48

من قانون الميثاق الجماعي . انظر المادة 10 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام.

في حين أن طلبات الرخص الخاصة بالجماعات (البلديات التي يساوي أو يقل عدد سكانها عن 50000 نسمة تتم دراستها على مستوى اللجنة

الإقليمية للتعمير بالعمالة أو الإقليم. انظر المادة 15 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام

176- المادة 30 ف 4 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام .

يتمّ اعتماد توجيهات المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإن لم يوجد هذا المخطّط يتمّ اعتماد القواعد العامة للتعمير كمراجع لفحص مشروع البناء محل طلب رخصة البناء.¹⁷⁷

- كما يهدف التّحقيق إلى مراعاة موقع البناية و/أو البنايات المرجحة، ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التّعمير والارتفاقات الإدارية المطبّقة على الموقع المعني، وكذا التّجهيزات العمومية والخاصّة الموجودة والمرجحة¹⁷⁸ وكذا مدى الالتزام بالأحكام التشريعية والتنظيمية، في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي¹⁷⁹.

- تجمع مصلحة التعمير للبلدية باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي الموافقات والآراء- تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية- المعبر عنها من طرف الأشخاص العموميين والمصالح¹⁸⁰ وعند الاقتضاء الجمعيات المعنية بالمشروع.¹⁸¹

- وكذلك التّحقيق في التّشريع التونسي، يهدف إلى مراقبة مدى مطابقتة مشروع البناء للقواعد المقرّرة في قانون التعمير، وارتفاقات التّراتيب العمرانية المطبّقة، وذلك من خلال عرض الملفّ على اللجنة الفنيّة البلدية لرخص البناء¹⁸²، لتبدي رأيها في ملف طلب رخصة البناء، المرفق في حالات محدّدة على سبيل الحصر بتراخيص من جهات إدارية أخرى، وتسمى هذه العمليّة في الفقه القانوني التونسي نظام الترخيص المزدوج أو الحالات الخاصة من الترخيص¹⁸³.

¹⁷⁷-- المادة 46 ف 1 من المرسوم التنفيذي 19/15

¹⁷⁸- المادة 46 ف 2 من المرسوم التنفيذي نفسه

¹⁷⁹-- المادة 46 ف 3 من المرسوم التنفيذي نفسه.

¹⁸⁰-تمّ استشارة بصفة خاصة كل من :-مصالح الدولة المكلفة بالعمران-مصالح الحماية المدنية بالنسبة لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري و بصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور أو كل بناية سكنية هامة يمكن أن تكون محل تبعات خاصة خاصة في ما يتعلق بمحاربة

الحرائق انظر المادة 47 ف 3 من المرسوم التنفيذي 19/15

¹⁸¹-المادة 47 ف 1 من المرسوم التنفيذي نفسه.

¹⁸²- يؤطر عمل هذه اللجنة قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية في 17/04/2007 يتعلق بضبط تركيب وسير اللجان الفنيّة لرخص البناء ر.ر.ج.ت 33 عدد لسنة 2007

¹⁸³-عادل بوقرة: رخصة البناء من خلال التشريع و فقه القضاء التونسي مرجع سبق ذكره ص 27.

- هذه الجهات الإدارية المصدرّة للتراخيص المسبقة هي وزير الشؤون الدينية بالنسبة لبناء المساجد. وكذا الوزير المكلف بالتراث في حالة البناء أو الترميم داخل المواقع الثقافية والمجموعات. التاريخية والتقليدية والمعالم التاريخية والمجاورة للمعالم التاريخية و وزير التجارة بالنسبة للمساحات التجارية الكبرى و المراكز التجارية وكذا وزير الفلاحة بالنسبة للبناء مناطق الخاضعة لحق الارتفاق المقرر للملك العمومي للمياه. وكذلك الحصول على خط التصنيف الواجب الاحترام في حال البناء على مستوى الطريق العمومي.

- يقوم رئيس المجلس البلدي باستشارة كل جهة إدارية ذات العلاقة بملف رخصة البناء، وهي المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية، في حالة بناء مسكن شخصية أو عائلية في مستغلات فلاحية، وكذا رأي ووزير الدفاع في حالة البناء في عقار قرب عقارات عسكرية على مسافة 150م، وكذا رأي الوزير المكلف بالتراث في حال البناء أو الترميم داخل المواقع الثقافية و المناطق المصانة التي تخضع للترتيب الجاري بها العمل¹⁸⁴.

- ويتم البت في ملف طلب رخصة البناء، خلال أجل خمسة وأربعين (45) يوما في الحالات العادية، وخلال ستين (60) يوما إذا كان مثال التهيئة العمرانية بصدد التحضير، وخلال تسعين (90) يوما في حالة وجود البناية داخل أوفي حدود 200 من مواقع طبيعية أو مواقع ثقافية أو أثرية أو المناطق المصانة أو المعالم التاريخية¹⁸⁵.

- وتقوم اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء بتبليغ قرارها للبلدية، خلال أجل أسبوع من تاريخ انعقاد جلستها مرفوقا بنسختين من ملف طلب الرخصة مؤشر عليهما من طرف كل من رئيس اللجنة وكذا رئيس المصلحة الفنية للبلدية تمهيدا لإصدار رئيس المجلس البلدي للقرار الإداري المتعلق بملف طلب الرخصة .

- في حين أنه في التشريع المغربي، تتم دراسة ملف طلب رخصة البناء على مستوى الشباك الوحيد الخاص بالرخص، ولهذا الغرض يقوم هذا الشباك بجميع التدابير اللائمة من خلال أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب التشريعات والأنظمة الجاري بها العمل، إلى غاية إعداد القرارات الإدارية مآل طلبات رخص البناء لعرضها على رئيس الجماعة المحلية بغرض توقيها.¹⁸⁶

- وتتم هذه الدراسة لملف طلب الرخصة وفقا لإحدى المسطرتين (طريقتين إجرائيتين)، فإذا كان ملف الطلب يتعلق بأحد المشاريع المسماة قانونا مشاريع كبرى¹⁸⁷ فإن رئيس المجلس الجماعي ومن خلال مكتب ضبط الجماعة المحلية محل طلب الرخصة يحيل ملف الطلب على أعضاء لجنة

¹⁸⁴- في محدودية رخصة البناء كآلية للضبط العمراني في القانون التونسي. انظر: لبنى سعيدي البلدية و البناء العشوائي البلدية و البناء العشوائي مذكرة شهادة ماجستير مهني، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تونس المنار 2008 ص45 و ما بعدها.

¹⁸⁵- الفصل 69 ف5 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير -الفصل 4 من قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية في 2007/04/17 -حق الاعتراض في الترخيص لممثل الوزير المكلف بالتعمير-الفصل 69 ف 3 من المجلة نفسها.

¹⁸⁶-المادة 13 ف 3 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام.

¹⁸⁷-يحدد الملحق رقم 2 للمرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام. قائمة المشاريع الكبرى.

الدراسة¹⁸⁸ بالشباك الوحيد لرخص التعمير خلال أجل ثلاثة(03) أيام من تاريخ استلام ملف الطلب،¹⁸⁹ لبتّ فيه من طرف أعضاء اللّجنة خلال اجل أقصاه خمسة عشر(15) يوما من تاريخ استلام ملف الطلب¹⁹⁰، وإن كان ملفّ طلب رخصة البناء يتعلّق بأحد المشاريع المسماة قانونا مشاريع صغرى¹⁹¹ فإن ملف الطلب المودع بمكتب ضبط الجماعة المحلية (البلدية) يحال مباشرة إلى أعضاء لجنة دراسة الملف بالشباك الوحيد لرخص البناء ويتم التداول بشأنه في حينه¹⁹²

-وتجسيدا لعملية التّحقيق في ملف طلب رخصة البناء، نصّ المشرع المغربي على أنه تطبيقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 43 من القانون 90-12، ودون الإخلال بالزامية الحصول على الرخص والآراء والتأشيرات المقرّرة في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية، يجب عرض ملف طلب رخصة البناء على المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، لإبداء رأيها فيه مع مراعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالة الحضرية بموجب التشريع الجاري به العمل.¹⁹³ إذ أن هذه الأخيرة تتولّى في نطاق اختصاصاتها تقديم رأيها المطابق حيث أن الجماعة ملزمة بطلب رأي الوكالة وكذلك ملزمة بالأخذ بهذا الرأي.¹⁹⁴

- كما يجب الحصول على رأي المصالح التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية، فيما يخص المباني المراد إقامتها على طول طرق المواصلات البرية غير الجماعية، والمجاورة للملك البحري

¹⁸⁸ -حددت المادة 21 من المرسوم السابق أعضاء لجنة دراسة ملف الرخصة وهم ممثلو: العمالة أو الإقليم- الجماعة(البلدية)-الوكالة الحضرية وفي حالة دراسة أحد المشاريع المسماة مشاريع كبرى يضاف إلى الأعضاء السابقين ممثلو كل من: المديرية العامة للوقاية المدنية-المصالح المختصة في مجال الربط بشبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية-الأجهزة المكلفة بتسيير مختلف الشبكات.

¹⁸⁹ -المادة 18 ف 2 من المرسوم نفسه

¹⁹⁰ -المادة 18 ف 3 من المرسوم نفسه

¹⁹¹ - يحدد الملحق رقم 3 للمرسوم نفسه قائمة المشاريع الكبرى. كما هو الحال في رخصة التجزئة.

¹⁹² - المادة 19 من المرسوم نفسه.

¹⁹³ - المادة 32 ف 1 من المرسوم 832-92-2. لتطبيق القانون 12.90 المتعلق بالتعمير

¹⁹⁴ -المادة 3 ف 4 من الظهير الشريف المتعلّق بالوكالات الحضرية.

- (إن من مصلحة رئيس المجلس الجماعي مراعاة رأي الوكالة الحضرية لأنه يحميه من المسؤولية أمام الدولة، كما يرمي إلى حماية أموال الجماعة التي يسيرها ويحول دون الحكم عليها بالتعويضات لفائدة المتضررين من الرخص التعميرية المخالفة للقانون) مُجدّ الكونوني: الوكالات الحضرية وتدبير ميدان التعمير - حالة الوكالة الحضرية لسلطات-مرجع سبق ذكره. ص..

- إن الأخذ بالرأي المطابق للوكالة الحضرية في إصدار القرار الإداري المتضمّن رخصة البناء يجعل من الوكالة الحضرية في التشريع المغربي محور النشاط الإداري في نطاق القرارات الإدارية العمرانية الفردية الأكثر انتشارا وهي: رخص البناء .

العام، وكذا رأي المصالح التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتّقل فيما يخصّ بالمباني المراد إقامتها على طول السكك الحديدية¹⁹⁵

- ييدي أعضاء لجنة الدراسة آراءهم الفرديّة بموجب محضر وفقا للنموذج (ملحق) ليتمّ توجيهه إلى رئيس المجلس الجماعي، قصد اتخاذ القرار الإداري المناسب وذلك خلال أجل ثلاثة (03) أيام من تاريخ انعقاد اجتماع اللجنة.

- الفرع الثالث: إصدار قرار بمنح رخصة البناء (الرّخصة الصّريحة)

- في التشريع الجزائري، إذا توافرت الشّروط المنصوص عليها تشريعا وتنظيما، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا بتسليم رخصة البناء للمعني،¹⁹⁶ وفقا للنموذج. بالنسبة للطلبات التي تمت دراستها والتحقيق فيها على مستوى الشباك الوحيد البلدي. ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بواسطة مصالح التعمير التابعة للبلدية وجوبا بتبليغ قرار رخصة البناء، مرفقا بنسخة مؤشر عليها من الملفّ إلى صاحب الطلب خلال أجل عشرين (20) يوما من تاريخ إيداع الطلب، إلا أن هذا الأجل قد يتوقّف في حال تبليغ الإدارة طالب الرخصة بأن ملّقه موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة، والتي يجب على المعني بالطلب تقديمها، و بعد ذلك يعاد سريان آجال تسليم رخصة البناء

- كما يبلغ نسخة من ملف الطلب مرفقا بقرار رخصة البناء، إلى المصالح المكلفة بالتّعمير على مستوى الولاية، بغرض حفظها بأرشيف المديرية، ويضع نسخة تحت تصرف الجمهور من خلال نشرها بمقر المجلس الشعبي البلدي، كما يحتفظ رئيس المجلس الشعبي البلدي بنسخة من هذا القرار.¹⁹⁷ وتسمح النسخة الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني، بالاطّلاع على الوثائق البيانية لملف طلب الرخصة، طيلة أجل سنة وشهر من تاريخ إصاقها.¹⁹⁸ وينصّ قرار رخصة

¹⁹⁵ - المادة 32 ف 2 من المرسوم السابق. 2-92-832

¹⁹⁶ - المادة 50 من المرسوم التنفيذي 19/15 - وسعيا من المشرع لتمكين رئيس المجلس الشعبي البلدي من الاضطلاع بالمهام المنوطة به في مجال العمران، فقد زوده بألية هي اللجنة البلدية لمراقبة عقود (قرارات) التعمير والتي تقوم برئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود (قرارات) التعمير وكذا متابعة العرائض المقدمة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في ميدان تسليم رخص التعمير. -قرار وزير السكن والعمران في 2006/10/28 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير ج.ج.ج.ج. 11 لسنة 2007.

¹⁹⁷ - المادة 47 من المرسوم التنفيذي. 19/15.

¹⁹⁸ - المادة 56 من المرسوم التنفيذي نفسه

الباب الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران

البناء في التشريع الجزائري على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة¹⁹⁹.

- وفي التشريع التونسي كذلك، إذا استوفى الملف كامل الشروط القانونية فإنه يتم إصدار رخصة البناء خلال الآجال المنصوص عليها لإجراء التحقيق في الملف، من طرف رئيس المجلس البلدي في حال كانت القطعة الأرضية محل طلب الرخصة تقع ضمن الأراضي البلدية.²⁰⁰ أما إذا كانت القطعة تقع خارج الإقليم البلدي فإن الاختصاص بإصدار رخصة البناء ينعقد لجهة إدارية أخرى هي الوالي²⁰¹ وذلك في صيغة قرار يرفق بنسخة من المثال المتعلق بمشروع البناء يحمل عبارة "رأي بالموافقة" مضمي من قبل رئيس اللجنة الفنية لرخص البناء، ورئيس المصلحة الفنية للجماعة المحلية المعنية. وتوجه نسخة من قرار رخصة البناء إلى الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية للحفاظ.²⁰²

- تتولى المصالح المختصة للبلدية المعنية، في أجل أسبوع من تاريخ اتخاذ القرار إعلام طالب الرخصة بالموافقة، وذلك برسالة مضمونة الوصول في أجل أسبوع من تاريخ اتخاذ القرار ودعوته عند الاقتضاء إلى تسلّم رخصة البناء، في أجل أقصاه شهر من تاريخ ذلك الإعلام وإلا عدّت غير سارية المفعول.²⁰³

- أما في التشريع المغربي، وبعد التحقق من أن المبنى المزمع إقامته ومن خلال ملف طلب الرخصة، قد استوفى الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل خاصة الأحكام الواردة في تصميم التنطيق²⁰⁴ وتصميم التهيئة²⁰⁵ وبعد استيفاء الآراء والتأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها

199-المادة 54 من المرسوم التنفيذي نفسه. وقد تخلى المشرع من خلال نص هذا المرسوم التنفيذي عن تفصيل الالتزامات التي ترافق قرار رخصة البناء كما كان عليه الأمر في المرسوم التنفيذي الملغى 176/91

200-الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

201- يتعلق الأمر بالوالي المختص إقليميا باعتباره المختص بإصدار رخصة البناء في حال كانت القطعة الأرضية تقع خارج الأراضي البلدية. وذلك باعتبار أن البلديات لا تغطي كامل إقليم التراب التونسي كما هو الحال في الجزائر.

- حدد منشور وزير الداخلية التونسي المؤرخ في 1998/07/01 مواصفات قرار رخصة البناء بأن يكون مشتملا على رقم الرخصة وتاريخها، صفة طالب الرخصة و عنوانه، المراجع القانونية والتراتبية (التنظيمية) ذات الصلة بالقرار، وصف نوعية البناء المقرر إنجازها، التزامات صاحب الرخصة طيلة مدة الأشغال كتعليق لوحة بالحضيرة وغيرها...

202-الفصل 5 ف1-2 من قرار وزير التجهيز و الإسكان والتهيئة الترابية في 2007/04/17.

203-الفصل 5 ف3 من القرار السابق.

204- تصميم التنطيق تم تفصيله في الفصل الثاني من الباب الأول

العمل.²⁰⁶ و يمكن أن يكون ملف طلب الرخصة في التشريع المغربي، وبعد الدراسة من طرف اللجنة محل إدخال تعديلات موصى من طرف اللجنة، لذلك يقوم رئيس المجلس الجماعي خلال يومين من تاريخ استلامه المحضر المتضمن آراء اللجنة، بتوجيه رسالة مضمونة مع الإشعار بالوصول إلى المعني، بغية إيداع التصاميم أو الوثائق التعديلية أو التكميلية مقابل وصل مؤرخ وموقع، كما هو الحال في الإيداع الأول.²⁰⁷

- يصدر رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية حسب الحالة²⁰⁸ قرارا إداريا مطابقا لرأي ممثل الوكالة الحضرية²⁰⁹ يتضمن رخصة البناء وفقا للنموذج، وهو الاختصاص الذي يستأثر به رئيس الجماعة الحضرية أو القروية دون سواه، باستثناء البناءات المخصصة لشعائر الدين الإسلامي، خلافا لما هو عليه الحال في التشريعين الجزائري والتونسي.

- ثم يقوم رئيس المجلس الجماعي بتبليغ القرار المتضمن رخصة البناء، إلى كل من المعني مرفقا بنسخة من ملف طلب الرخصة، بعد وضع عبارة غير قابل للتغيير على كل الوثائق المرسومة والمكتوبة للملف، وذلك بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام خلال يومين من تاريخ إصدار الرخصة²¹⁰ وتبليغ نسخة إلى السلطة الإدارية المحلية²¹¹ ونسخة إلى كل أعضاء لجنة دراسة الملف، وذلك خلال يومين من تاريخ تسليم الرخصة للمعني بها.²¹²

- كما نصّ المشرع المغربي على حالات جوازية في منح رخصة البناء وهو ما يبيح لرئيس المجلس الجماعي من أعمال سلطته التقديرية في منح الرخصة لكن ذلك لا يمنعه من رفض طلب الرخصة.²¹³

²⁰⁵ - تصميم التهيئة يقابله في التشريع الجزائري مخطط شغل الأراضي

²⁰⁶ - المادة 43 من قانون التعمير 12.90

²⁰⁷ - المادة 37 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام .

²⁰⁸ - يختص الأول بإصدار الرخصة في المناطق الحضرية بينما يختص الثاني بإصدار الرخصة في المناطق المحيطة بالمناطق الحضرية وذلك بالتنسيق مع رئيس

مجلس الجماعة الحضرية . انظر نص المادة 40 من قانون التعمير . 90.12

²⁰⁹ - المادة 35 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام .

²¹⁰ - المادة 40 من المرسوم السابق .

²¹¹ - المادة 41 من القانون 12.90 المتممة بموجب القانون 12.66

²¹² - المادة 39 ف 1 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام .

²¹³ - المادة 36 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام . إلا أن المشرع المغربي ألزم رئيس الجماعي بتعليل القرار الإداري في حالة إصدار قرار

برفض تسليم رخصة البناء مما يجعله متوافقا مع ما قرره المشرع الجزائري بهذا الصدد

- إن القرار الخاص بتسليم رخصة البناء لا يطرح في الجانب العملي أي إشكال، ذلك أن فلسفة الترخيص بالبناء تعود إلى التأكد من مطابقة البناء المراد إنجازها لأحكام وشروط تنظيم المباني، وتخطيط المدن، وما يقتضيه ذلك من قواعد وأصول فنية.²¹⁴، إلا أن المدة الممنوحة للغير في التشريع الجزائري بغرض الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب، تطرح تساؤلات حول ميعاد بدايتها وكذا الغاية منها.²¹⁵

الفرع الرابع- حالة منح رخصة البناء بتحفظ: يمكن أن يشتمل قرار رخصة البناء في التشريع

الجزائري على تحفظات، يجب على المستفيد من الرخصة مراعاتها وفي هذه الحالة يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي، تعليل هذا القرار المتعلق برخصة البناء بتحفظات²¹⁶

- أما في التشريع التونسي، لم يرد النص صراحة على حالة الترخيص بتحفظ، إلا أن العمل

الإداري جرى تواتره على هذا الأمر، كما هو الحال في استكمال بعض الوثائق أو إدخال تغييرات على الأمثلة المرفقة بملف الطلب، لذلك يصدر رئيس المجلس البلدي قرار إداريا بمنح رخصة البناء بتحفظ(ات) يكون لزاما على المستفيد من الرخصة السعي لاستدراكها قبل مباشرة الأشغال²¹⁷.

- وفي التشريع المغربي كذلك، لا نجد الحالة المتعلقة بالترخيص في البناء بتحفظ مما يجعل رئيس

المجلس الجماعي يمارس سلطته التقديرية - في غياب نص صريح يمنع ذلك- في منح رخصة البناء مرفقة بتحفظات يتوجب على المستفيد بالرخصة رفعها قبل أو أثناء مباشرة أشغال البناء .

- خلافا للمشرع الجزائري، فإن المشرعين التونسي والمغربي لم ينصا على حالة الترخيص بتحفظ و

هو ما أراه سديدا إذ أن الترخيص بتحفظ يشكل في جوهره وجها استثنائيا في الترخيص لكن تقيده تحفظات، بخلاف رفض الترخيص الذي يشكل صورة مغايرة تماما .

الفرع الخامس:-- حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي (الرخصة الضمنية): تعتبر

هذه الحالة المتعلقة بموقف رئيس المجلس الشعبي البلدي من طلب رخصة البناء الأكثر تعقيدا بالنسبة

²¹⁴ - منصور مجاحي، المرجع نفسه ص 46.

²¹⁵ - يتساءل بعض الأساتذة الباحثين عن سبب اقتصار المشرع على الاطلاع كغاية من نشر قرار رخصة البناء و عدم النص صراحة على إمكانية الطعن في هذا القرار . إلا انه من جهة ثانية فان طول فترة النشر تجعل الرخصة مهددة طيلة هذه المدة..انظر:د.الزين عزري ،إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري مرجع سبق ذكره ص 20

²¹⁶ - كذلك تخلى المشرع الجزائري عن تفصيل الحالات المتعلقة بالرخصة بتحفظ كما كان عليه الأمر في المرسوم التنفيذي الملغى(176/91)

²¹⁷ -انظر في ذلك عادل بوقرة:رخصة البناء من خلال التشريع و فقه القضاء التونسي ،مرجع سبق ذكره ص 68.

الباب الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران

للمعني بالطلب، ذلك أن القانون وإن ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمدة معينة لإصدار قراره المتعلق برخصة البناء، فإنه يحدث أن يسكت هذا الأخير حين انتهاء الأجل المحدد قانونا.

- إن المشرع الجزائري قد تخلى منذ زمن بعيد عن الرخصة الضمنية²¹⁸، التي كان يكتسبها طالبها بسكوت الجهة المصدرة للرخصة ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الردّ على الطلب خلال الأجل الذي يمنحه القانون.²¹⁹ و هو ما أكده القضاء الإداري الجزائري²²⁰

- ويعتبر موقف المشرع في اعتبار السكوت قرارا ضمينا بالرفض تخليا عن الاستثناء، ورجوعا إلى القاعدة العامة في القرار الإداري والتي تعتبر سكوت الإدارة هو قرار إداري ضمني بالرفض. رغم أن البعض من الأساتذة الباحثين يرى ضرورة الرجوع إلى الاستثناء السابق، و اعتبار السكوت قرارا ضمينا بمنح الرخصة، لإجبار الجهات المعنية، ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي على الردّ، على ملف طلب رخصة البناء.²²¹

- يمكن للمعني في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي، عن الرد على طلب رخصة البناء، رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا، لإلغاء القرار الضمني بالرفض لطلب رخصة البناء.²²²

²¹⁸- تم هذا التخلي بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى. و أكده المرسوم الساري حاليا 19/15

²¹⁹ - كانت النصوص القانونية التي تحكم رخصة البناء قبل القانون 29/90 و النصوص التنظيمية له تقر هذا المبدأ. و هي الأمر 67/75 في

1975/09/26 يتضمن رخصة البناء ج.ر. 83 لسنة 1975 في نص مادته 7 و القانون 02/82 يتضمن رخصة البناء و رخصة تجزئة

الأراضي في. 06./02./1982. ج.ر. 06 لسنة 1982 في نص مادته. 14.

²²⁰ - ذلك ما أكده الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة (... حيث ان النص القانوني الذي كان يعتبر بان رخصة البناء مكتسبة في حالة عدم صدور

المقرر في اجل 60 يوما و المنصوص عليه في المادة 14 من القانون 02/82 في 1982/02/06 قد الغي بموجب القانون 29/90 في

1990/12/01. - وانه بالتالي في غياب قرار السلطة المحلية و لكونه غير مقتنع بالرفض الضمني لطلبه يتعين على المستأنف كما تنصّ عليه

المادة 63 من القانون 29/90 رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة للفصل حول سكوت السلطة المختصة). قرار رقم 6331 في

2003/02/04. مجلس الدولة الجزائري. موسوعة الاجتهاد القضائي (قرص مضغوط) قرارات الغرف بالمحكمة العليا و مجلس الدولة، مرجع سبق

ذكره

²²¹ - عزري الزين :إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري مرجع سبق ذكره. ص.22..

²²² - إن القاضي الإداري الذي يتصدى لدعاوى إلغاء القرارات الإدارية المتضمنة الرفض الصريح أو الضمني لمنح الرخص (العمرانية) عليه أن يوازن بين

المصلحة العامة والحفاظ على جمالية العمران من جهة و المصلحة الخاصة و ضمان حقوق و حريات الأفراد من جهة ثانية . انظر :فؤاد الموح

الطعن في القرارات المتعلقة بارتفاقات التعمير مرجع سبق ذكره ص 163

-و كذلك في التشريع التونسي، فإن سكوت الإدارة و منها رئيس المجلس البلدي عن الردّ على طلب رخصة البناء، يعتبر قرارا ضمّنيا برفض تسليم الرخصة²²³ ذلك أن الرخصة الضمّنية بسكوت الإدارة عن الردّ لا تكون إلا بنصّ صريح.

-أما في التشريع المغربي، يعتبر سكوت رئيس المجلس الجماعي عن الردّ على طلب رخصة البناء، لمدة شهرين كاملين من تاريخ إيداع ملف طلب الرخصة قرارا إداريا ضمّنيا بمنح الرخصة²²⁴، وهذا خلافا للتشريعين الجزائري و التونسي اللذين لا يأخذان بالرخصة الضمّنية، و بذلك يتمايز هنا المشرع المغربي كذلك عن نظيره.

- نلاحظ أن المشرع المغربي ينفرد في اعتبار سكوت رئيس المجلس الجماعي عن الردّ على طلب الرخصة بمثابة رخصة ضمّنية تمنح المعني الحقّ في مباشرة الأشغال متى كان ملف الطلب قد استوفى الشروط القانونية

-وبالمقارنة أجد أن رأي بعض الأساتذة الباحثين الجزائريين المشار إليه سابقا، بخصوص

اقتراح اعتبار سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الردّ على طلب رخصة البناء ترخيصا ضمّنيا لإلزام هذا الأخير بالردّ على الطلب، صائبا إلى حد كبير وسيجعل- في حال إقرار المشرع الجزائري ذلك- هذه الجزئية، في نطاق أحكام رخصة البناء، محطة في طريق تجانس تشريعات دول المغرب الثلاث في مجال اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصدد هذه الرخصة.

-الفرع السادس:- إصدار قرار بالتأجيل: إن طلب رخصة البناء في تشريعات دول المغرب

يمكن أن يكون محلّ قرار تأجيل الفصل فيه، ويكون ذلك في التشريع الجزائري إذا كانت القطعة الأرضية محل طلب رخصة البناء ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما. ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي هذا القرار خلال الأجل

²²³ - إن رخصة البناء لا تكون إلا صريحة فقط بموجب أحكام مجلة التهيئة الترابية و التعمير وهو ما أكدته فقه المحكمة الإدارية بتونس التي أقرت في حكم ابتدائي لها أنه (تخضع رخص البناء إلى إجراءات و شكليات دقيقة و لا يفترض وجودها ضمّنيا من خلال الحصول على ربط العقار بالماء الصالح للشرب أو من خلال سكوت البلدية مدة من الزمن و بالتالي فإن البناء دون رخصة صريحة بمنطقة خضراء يمثل مخالفة) قضية عدد 13254 في 18/02/2006، فقه قضاء المحكمة الإدارية لسنة 2006، مرجع سبق ذكره، ص 23.

²²⁴ -المادة 48 من القانون 12/90 المتعلق بالتعمير .

-وقد اعتبر القضاء الإداري المغربي (أن سكوت رئيس المجلس الجماعي عن الرد على طلب رخصة البناء لمدة شهرين لا يعتبر خطأ يرتب التعويض لفائدة طالب الرخصة مادام المشرع قد أقر الرخصة الضمّنية بمرور الأجل المنصوص عليها قانونا)حكم عدد 48 بتاريخ 02/12/2008، المحكمة الإدارية بمراكش(المغرب) المجلة المغربية للإدارة والتنمية المحلية عدد 33-أوت/سبتمبر 2000 ص 99

المحدّد لتحضير الرخصة وهو عشرين يوماً على أن لا يتجاوز سريان قرار التأجيل مدة سنة من تاريخ إصداره إلا أن المشرّع لم يلزمه بتسبيب القرار²²⁵.

- أما في التشريع التونسي، فإن رئيس المجلس البلدي يمكنه إصدار القرار الإداري المتضمّن إرجاء البتّ في طلب الرخصة لمدة أقصاها سنتين، من تاريخ تعليق قرار تحديد المناطق التي تقتضي أعداد مثال التهيئة العمرانية أو مراجعته.²²⁶

- ويعتبر قرار التأجيل هذا من النتائج السلبية لغياب مخطط تهيئة انتقالي، كما هو الحال في التشريع المغربي، يسمح لرئيس المجلس البلدي باتخاذ القرار المناسب بالمنح أو الرفض استناداً إلى أحكام هذا المخطط الانتقالي.

- في حين أنه في التشريع المغربي، إذا كان الغرض المخصّص للأرض محل طلب رخصة البناء غير محدّد في تصميم التهيئة أو في تصميم التطبيق وهي حالات قليلة، وعندما يتعلّق الأمر بدوائر الجماعة المحلية الحضرية أو المراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة، فإن رئيس المجلس الجماعي يصدر قرار بتأجيل البتّ في ملف طلب رخصة البناء لمدة يجب أن لا تتجاوز سنتين من تاريخ إصدار هذا القرار الذي اوجب المشرّع المغربي تسبيبه²²⁷.

- الفرع السابع: إصدار قرار برفض طلب رخصة البناء: نصّ التشريع الجزائري على أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من قانون التهيئة والتعمير.²²⁸ لذلك فإن قرار رفض تسليم رخصة البناء إما أن يكون بناء على نص صريح، أو بسلطة تقديرية لرئيس المجلس الشعبي البلدي مستخلصة من أحكام القانون ذاته ونصوصه التطبيقية²²⁹ أما خلاف ذلك فيعتبر من قبيل تجاوز السلطة، التي يتصدّى لها القاضي الإداري بالإلغاء.

²²⁵- المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15.

²²⁶- الفصل 15 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير- ويعتبر التأجيل في البت في ملف طلب الرخصة آلية قانونية للحفاظ على أهداف التعمير المنصوص عليها في قوانين التعمير لدول المغرب.

- في دور رخصة البناء في هذا النطاق انظر: عفاف حبة: دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، عدد 6 كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسلكة (الجزائر)

²²⁷- المادة 45 ف 1 من قانون التعمير 12.90

²²⁸ - المادة 62 من القانون 29/90. المعدل و المتمم

²²⁹- أكد المشرّع على عدم جواز البناء مهما كانت طبيعته إلا بعد الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجال المحددة قانوناً. انظر المادة 6 من القانون 15/08.

أولاً- حالات الرّفص الوجوي: ينصّ القانون الجزائري صراحة، على أنه لا يتمّ الترخيص بالبناء

في الحالات التالية:

1- إذا كان مشروع البناء غير موافق لأحكام مخطط شغل الأرض المصادق عليه، أو لأحكام مخطط شغل الأرض في طور المصادقة وقد تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.²³⁰

2- إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة، والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.²³¹ باستثناء إذا كانت الأرض المجزأة تتواجد ضمن منطقة يشملها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار²³²

- في هاتين الحالتين يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزماً بإصدار قرار بالرفض وبذلك فإن سلطته تكون مقيّدة ولا يمكنه إصدار غير ذلك وإلا كان قراره الإداري معيباً بمخالفة القانون إلا أن هذا الرفض يجب أن يكون معللاً.²³³

ثانياً- حالات الرفض الجوازي: يمنح القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تقديرية في

رفض طلب رخصة البناء في حالة كانت البلدية موقع القطعة الأرضية محل طلب رخصة البناء لا تمتلك الوثائق السابقة، وكان المشروع محلّ طلب رخصة البناء غير موافق لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يغطّي إقليم البلدية المعنية، وفي حالة عدم وجود هذا المخطط وكان المشروع محلّ طلب رخصة البناء غير مطابق لأحكام القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها قانوناً.²³⁴

- إذا قدّر رئيس المجلس الشعبي البلدي قيام حالة من الحالات السابقة، فإنه يصدر قراراً برفض تسليم رخصة البناء، ويكون قراره سليماً، باعتبار أن أساس التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها

²³⁰ - المادة 52 ف 1 من المرسوم التنفيذي 19/15 حيث يعتبر مخطط شغل الأرض هو مصدر الارتفاقات ذات الطبيعة القانونية التي تلحق القطع الأرضية محل رخصة البناء . انظر نصيرة ازردين المرجع نفسه ص 32-33 . وقد وافق الاجتهاد القضائي النص القانوني (الاحكام نفسها في المرسوم التنفيذي الملغى (176/91). إذ قضى مجلس الدولة الجزائري (حيث يستخلص من الوثائق المودعة بالملف ولاسيما دفتر الشروط بان الأرض التي استفاد بها المستأنف كانت مخصصة لبناء محلا... تجاريا في إطار الاستثمار ولا يتعدى إلى تخصيص آخر . حيث انه ونظرا لهذا السبب الذي هو رفض تسليم رخصة البناء مؤسس على عدم تهيئة هذه الأرض .. لبناء سكن في بلدية قسنطينة لم تقم بأي تعسف تجاه المستأنف.. موسوعة الاجتهاد القضائي (قرص مضغوط)، قرارات الغرف بالمحكمة العليا و مجلس الدولة، مصدر سبق ذكره. مصدر الموسوعة النشرة الداخلية لوزارة العدل سنة 2003. قرار رقم 10221. بتاريخ 11/05/2004 غير منشور.

²³¹ - المادة 44 ف 3 من المرسوم التنفيذي 19/15.

²³² - المادة 52 ف 3 من المرسوم التنفيذي نفسه

²³³ المادة 52 ف 4 من المرسوم التنفيذي نفسه

²³⁴ - المادة 52 ف 2 من المرسوم التنفيذي 19/15.

المشرّع لرئيس المجلس الشعبي البلدي.²³⁵ إلا أن المشرع ألزمه بتسبب قرار الرفض، باعتبار ذلك الوسيلة الأنجع لمراقبة مدى مشروعية تصرف في موضوع ذي أهمية كبرى بالنسبة للأفراد، وذلك خلافا للقاعدة العامة في القرارات الإدارية²³⁶ ..

- في التشريع التونسي، فإن المشرّع لم يحدّد لرئيس المجلس البلدي حالات الرفض لطلب الرخصة سواء الوجوبية منها، أو الجوازية إلا أنه يمكن القول أن مخالفة النصوص الصريحة التي تضبط رخصة البناء، يشكل سببا لرفض طلب الترخيص بالبناء ومثالها مخالفة مقتضيات مثال التهيئة العمرانية أو مخالفة الشروط المتعلقة بالتقسيمات (التجزئات)²³⁷ أو مخالفة ملف الطلب للتراتب المتعلّقة بالشريط الساحلي . و يتم إصدار قرار رفض منح رخصة البناء خلال آجال دراسة الملف المنوه عليها أعلاه ، و يتم تبليغ المعني به خلال أسبوع من تاريخ إصداره²³⁸ لكن ما تجدر الإشارة إليه هو أن المشرّع التونسي لم يلزم رئيس المجلس البلدي بتسبب قرار رفض منح رخصة البناء خلافا للمشرع الجزائري

239

- وفي التشريع المغربي لا تسلّم رخصة البناء إذا كانت الأرض المزعم إقامة المبنى عليها غير موصولة بشبكة الصرف الصحي أو شبكة توزيع الماء الصالح للشرب²⁴⁰ ولم تتوافر شروط الحالة الثانية من حالات المنح الجوازي لرخصة البناء.

- كما أن في التشريع المغربي فإنّ حالات المنح الجوازي لرخصة البناء المشار إليها سابقا، تعتبر بمفهوم المخالفة صور لحالات الرفض الجوازي المنصوص عليه في التشريع الجزائري.

- يصدر رئيس المجلس الجماعي قرار رفض منح رخصة البناء مسببا²⁴¹ ويقوم بتبليغه للمعني ضمن الآجال نفسها المحددة لقرار الرخصة.²⁴²

²³⁵-د. عزري الزين: النظام القانوني لرخصة البناء مرجع سبق ذكره ص 61.

²³⁶ - الأصل أن الإدارة غير ملزمة بتسبب قراراتها إلا إذا ألزمتها النص القانوني بذلك (كما هو الحال هنا. في أحكام رخصة البناء). انظر في ذلك: د. سليمان مجّذ الطماوي: النظرية العامة للقرارات الإدارية مرجع سبق ذكره ص 259 و ما بعدها. وكذلك د. مجّذ الصغير بعلي: القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع 2005 دط، ص 78-79 وأيضاً د. عمار بوضياف القرار الإداري، مرجع سبق ذكره ص 39 و ما بعدها. وهذا الإلزام يتماشى مع نص المادة 62 من القانون 29/90 - تنص هذه المادة على (لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون).

²³⁷- عادل بوقرة: رخصة البناء من خلال التشريع وفقه القضاء التونسي مرجع سبق ذكره، ص 66-67.

²³⁸- الفصل 5 ف3 من قرار وزير التجهيز في 17/04/1995.

²³⁹- في ذلك انظر عادل بوقرة، رخصة البناء من خلال التشريع وفقه القضاء التونسي مرجع سبق ذكره ص 67.

²⁴⁰ - المادة 47 من قانون التعمير 12/90.

-وبذلك فإن التشريعات الثلاث، تلتقي في منح الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي برفض منح رخصة البناء، متى كان ملف الطلب مخالفا لأحكام المخطط العمراني الساري حين تقديم الطلب. وهو أمر منطقي إذ أن هذه المخططات هي مرجعية رئيس المجلس الشعبي البلدي حين تصديه لطلبات رخص البناء، وهي من خلال أحكامها، إنما تهدف إلى ضمان تحقيق أهداف التعمير.. المنوط برئيس المجلس الشعبي البلدي العمل على ضمان تحقيقها.

-المطلب الثالث: آثار إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء: يرتب قرار رخصة البناء في كل من التشريعات الثلاث مجموعة من الآثار هي:

-الفرع الأول-عدم جواز سحب قرار رخصة البناء: بناء على فكرة الحقوق المكتسبة، فإنه لا

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي، سحب القرار المتضمن رخصة البناء الذي تم إصداره وفقا للقانون²⁴³ وقد أكد القضاء الإداري الجزائري هذا المبدأ.²⁴⁴ بخلاف إذا تبين أن القرار الإداري- المتضمن رخصة البناء- غير مشروع، فإنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي سحب القرار خلال المدّة الزمنية المقررة قانونا لرفع دعوى الإلغاء، وهو المبدأ الساري كذلك وفقا لقواعد القانون الإداري في كل من تونس و المغرب²⁴⁵

241- المادة 36 من ضابط البناء العام.

242- في رخصة البناء في التشريع المغربي انظر مُجّد الكنوني: الوكالات الحضريّة وتديبر ميدان التعمير - حالة الوكالة الحضريّة لسلطات-مرجع سبق ذكره. ص41 و ما بعدها.

243 - د.عمار بوضياف: القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهيّة مرجع سبق ذكره. ص233.

244 - قضى مجلس الدولة الجزائري(.. حيث من الثابت أن هذه التجزئة المسماة بتجزئة الملعب قد تم إنشاؤها من طرف الوكالة العقارية و بطريقة قانونية وهذا بعد موافقة مديرية التعمير. حيث أن الثابت أن هذه المفرزة قد تم توزيعها و أعطيت لأصحابها عقود و سلمت لهم رخصة البناء وبذلك أصبح لديهم حقوق مكتسبة خاصة وانه تم دفع قيمة الأرض. حيث أن القرار المستأنف(ألغى القرار الإداري المتضمن سحب رخصة البناء) قدر الوقائع تقديرا سليما مما يستوجب المصادقة عليه). موسوعة الاجتهاد القضائي(قرص مضغوط)، قرارات الغرف بالحكمة العليا و مجلس الدولة، مرجع سبق ذكره، قرار رقم 11251. بتاريخ 2003/12/02. مصدر الموسوعة النشرة الداخلية لوزارة العدل 2003. غير منشور

245 - في سحب القرارات الإدارية. انظر: د.عمار بوضياف القرار الإداري، مرجع سبق ذكره ص 231 و ما بعدها.

-ولقد حول المشرع المغربي صراحة للإدارة إمكانية سحب رخصة البناء متى تبين لها عدو شرعيتها (مشروعيتها) و السحب الإداري هو ذلك الجزء الذي ينتج على مخالفة مبدأ المشروعية و بالتالي يؤدي إلى إنهاء القرار بأثر رجعي اعتبارا من تاريخ صدوره. انظر فؤاد الموح: الطعن في القرارات المتعلقة بارتفاعات التعمير مرجع سبق ذكره. ص.....

- إلا أنه من جهة ثانية فإن القضاء الإداري في تونس، اعتبر أن قيام نزاع جدي حول العقار محل رخصة البناء الصادرة يكون ملزماً لرئيس المجلس البلدي بسحب هذا القرار²⁴⁶ وهو ما يطرح الإشكالية المتعلقة بمدى قدرة رئيس المجلس البلدي، على تقدير جدية النزاع حول الملكية من عدمه بما يمكن أن يؤدي إلى المساس بحقوق الملاك من خلال استعمال هذه السلطة التقديرية من طرف رئيس المجلس البلدي .

- الفرع الثاني التزامات المستفيد من رخصة البناء: يكون المستفيد من رخصة البناء في التشريع

الجزائري، ملزماً طبقاً للقانون أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح الورشة، من خلال نموذج التصريح الذي يحدده وزير التعمير. وكذا وضع لافتة مرئية من خارج الورشة وفقاً للنموذج (ملحق)، تبين مراجع رخصة البناء ونوع هذا البناء، وتحديد تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لنهاية الأشغال، إضافة إلى اسم صاحب المشروع إذا اقتضى الأمر، وكذا مكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة لانجاز.²⁴⁷

- وكذلك الأمر في التشريع التونسي، يتولى وجوباً كل متحصّل على رخصة بناء، تعليق لوحة بمدخل الحظيرة يرسم عليها، بعنوان بارز رقم الرخصة وتاريخ تسليمها، مع التّنصيص على الجماعة العمومية المحلية التي سلمتها²⁴⁸. وذلك ما يسمح لجهات الرقابة ومنها رئيس المجلس البلدي بالقيام بعملها بطريقة أكثر سرعة وفعالية.

- في حين أن المستفيد من رخصة البناء في التشريع المغربي يكون ملزماً ب:²⁴⁹

أولاً- التصريح ببداية الأشغال: يكون ذلك أمام ممثل الجماعة المحلية رئيس المجلس الجماعي

بموجب وثيقة موقع عليها من طرف المهندس المعماري المشرف على المشروع²⁵⁰

²⁴⁶- قضت المحكمة الإدارية بتونس بالقول: (وجود نزاع جدي حول ملكية الأرض موضوع رخصة البناء يوجب على رئيس البلدية الإمساك

عن تسليم الرخصة المطلوبة أو سحبها في صورة سبق تسليمها وذلك إلى حين فض النزاع القائم بشأن الملكية نهائياً)

فقه قضاء المحكمة الإدارية لسنة 2007 مرجع سبق ذكره، ص 585.

²⁴⁷ المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15.

²⁴⁸ الفصل 72 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

²⁴⁹- مصطفى جرموني: الرقابة على التّجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، مرجع سبق ذكره ص 33 وما بعدها.

²⁵⁰ - الدورية (التعليمية) المشتركة رقم 2911. في 2008/05/12 عن وزراء الداخلية، العدل، الإسكان والتعمير و التنمية المحلية، الموجهة إلى

الولاية. الوكلاء العاقون للملك، وكلاء الملك، مديري الوكالات الحضرية، المفتشين الجهويين للإسكان والتعمير والتنمية المحلية .

ثانيا-الإعلان عن رخصة البناء للجمهور: وهو التزام لم يرد ضمن أحكام قانون التعمير ونصوصه التنظيمية، بل أورده النص التشريعي المتعلق بجباية الجماعات المحلية الذي ألزم المستفيد من رخصة البناء أن يشهر بياناتها وتاريخ تسليمها قبل انطلاق أشغال البناء²⁵¹ وهو جعل الإدارة المركزية تلزم رؤساء المجالس الجماعية بالنصّ على ذلك في صلب قرار رخصة البناء²⁵²

ثالثا-الاحتفاظ بالتصاميم المرخصة بورشات البناء: ألزمت السلطة الإدارية المركزية²⁵³ رئيس المجلس الجماعي على النص في متن رخصة البناء على إلزام المرخص له بالبناء أن يضع بورشة البناء. التصاميم المعمارية والهندسية حتى تكون في متناول أعوان الإدارة المكلفين بالرقابة.

رابعا -احترام حقوق الغير: إذ أن استصدار رخصة البناء، لا يكون حجة للمساس بحقوق

الغير، حتى ولو أخطأت الجماعة المحلية ممثلة برئيس مجلسها الجماعي حين إصدار الرخصة.

خامسا- التصريح بنهاية الأشغال: يكون المستفيد من رخصة البناء، ملزما طبقا لأحكام

قانون التعمير، بالتصريح بنهاية الأشغال من خلال وثيقة مكتوبة يشهد فيها المهندس المعماري المكلف بالمشروع بمطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها بالرخصة، وهو ما يسمح لرئيس المجلس الجماعي من ممارسة سلطته في الرقابة البعدية على الأشغال المنجزة .

-الفرع الثالث إلغاء قرار رخصة البناء: ابتداء من تاريخ تبليغ المستفيد بقرار رخصة البناء

للمعني.²⁵⁴ وكذا إذا لم يتم استكمال أشغال البناء خلال الأجل المحدد في مضمون القرار، مما يستوجب على المعني تقديم طلب جديد للحصول على هذه الرخصة، إلا أن ذلك لا يتطلب إجراء دراسة جديدة، شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها بما يخالف هذا التجديد للرخصة.²⁵⁵ أما إذا كانت رخصة البناء قد سلّمت، من أجل انجاز بناية أوعدة بنايات على شكل

²⁵¹-المادة 6 من الظهير الشريف 01-07-195 في 2007/11/30 الصادر بتنفيذ القانون 47-06 المتعلق بجباية الجماعات المحلية ج.ر.م.م. عدد. 5583 لسنة 2007.

²⁵²-نص الدورية المشتركة 2911.أعلاه

²⁵³- جاء هذا الإلزام من خلال الدورية المشتركة رقم 2911. المذكورة أعلاه

²⁵⁴-المادة 57ف1 من المرسوم التنفيذي 19/15-و قد كانت المادة 6ف2 من القانون 15/08(المنتهية آجاله) تنص على (...تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في اجل سنة (1)ابتداء من تاريخ تسليمها).

²⁵⁵ - المادة 57ف2 من المرسوم التنفيذي نفسه.

-إن البدء في البناء بعد انقضاء الأجل المحدد بالرخصة يجعل البناء تحت طائلة أحكام الهدم.بمحكم قضائي.موسوعة الاجتهاد القضائي(قرص مضغوط)،قرارات الغرف بالمحكمة العليا ومجلس الدولة. مرجع سبق ذكره، قرار رقم 7033 في 2003/02/04.مجلس الدولة الجزائري.مصدر الموسوعة النشرة الداخلية لوزارة العدل 2003.غير منشور.

حصّة أو عدة حصص، فإن عدم إتمام الحصّة الواحدة في الأجل المنصوص عليه في قرار رخصة البناء، يجعل الرخصة ملغاة.²⁵⁶

- و في التشريع التّونسي، فإن صلاحية رخصة البناء تمتد لثلاث سنوات ابتداء من تاريخ إعلام صاحبها بالموافقة، وتمتد صلاحيتها لنفس الأجل، وذلك بتقديم طلب عادي في حالة إذا لم يحصل تغيير في مشروع البناء، وذلك قبل شهر من انقضاء مدة صلاحية قرار رخصة البناء المراد التمديد فيها، ويتم تجديد-وليس تمديد-الرخصة بنفس الصيغ والشروط التي منحت بها إذا حصل تغيير في مشروع البناء.

- أما في التشريع المغربي، فإن سقوط قرار رخصة البناء الصريح أو الضمني يكون بانقضاء سنة كاملة من تاريخ استلام قرار الرخصة الصريح أو انقضاء سنة كاملة من تاريخ تمام الشهرين المنصوص عليها لاكتساب الرخصة الضمنية²⁵⁷

-المبحث الرابع: رخصة الهدم -

-إن التطور العمراني، يفرض في أحد جوانبه إزالة البنايات القديمة التي أصبحت لا تتماشى و الوظائف المخصّصة لها، بغرض إعادة بنائها وفقا لما يفرضه الواقع. وباعتبار أن بعض البنايات ذات

²⁵⁶ المادة 57 ف3 من المرسوم التنفيذي نفسه.

²⁵⁷ -المادة 49 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير.

طبيعة خاصة، فإن المشرع في كل من الدول الثلاث الجزائر، تونس، المغرب، عمد إلى تنظيم أشغال الهدم، من خلال وجوب استصدار المعني لرخصة الهدم من رئيس المجلس الشعبي البلدي المجلس بغرض المحافظة على بنايات ذات الطبيعة الخاصة، أو لدواعي السلامة.

-ولذلك أفصل هذا المبحث، من خلال المطلب الأول لمفهوم رخصة الهدم، والمطلب الثاني يتعلّق بسلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة الهدم، والثالث لآثار إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم .

-المطلب الأوّل: مفهوم رخصة الهدم

-لتحديد مفهوم رخصة الهدم يقتضي الأمر تعريف هذه الرخصة، وكذا تحديد مجالها الموضوعي ثم تحديد مضمون ملف طلب الرخصة في كل من تشريعات دول المغرب الثلاث.

الفرع الأوّل -تعريف رخصة الهدم: لم يعرف المشرع في كل من الدول الثلاث هذه الرخصة صراحة، منتهجاً في ذلك الطريقة نفسها بالنسبة لأغلب الشهادات والرخص العمرانية، بترك ذلك للفقهاء القانونيين أو القضائيين..

- في حين بالنسبة للتعريف الفقهي، فقد عرفها أحد الأساتذة الباحثين الجزائريين بالقول (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).²⁵⁸

-يمكن الملاحظة أن هذا التعريف، لم يأخذ بالاعتبار الاختصاص الشخصي الذي قرره القانون الجزائري بهذا الصدد، إذ يحدّد الاختصاص بإصدار قرار رخصة الهدم حصراً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-إن رخصة الهدم أدرجت في التشريع الجزائري كاختصاص منفرد لرئيس المجلس الشعبي البلدي ضمن الرخص العمرانية أساساً لحماية الممتلكات العقارية المصنّفة،²⁵⁹ وكآلية لتحقيق أحد أهداف

²⁵⁸ - د.الزين عزري إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري مرجع سبق ذكره ص23.

²⁵⁹ - نصت المادة 16 من القانون 04/98 على (بعد التصنيف احد إجراءات الحماية النهائية .وتعتبر الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة التي يملكها خوص قابلة للتنازل....). كما نصت المادة 18 من القانون نفسه على (يمكن الوزير المكلف بالثقافة أن يفتح في أي وقت عن طريق قرار دعوى لتصنيف المعالم التاريخية....). -و يصدر التصنيف عن الوزير المكلف بالثقافة بموجب قرار، و مثاله القرار الصادر بتاريخ 17./03./2010. عن وزيرة الثقافة المتضمن تصنيف حمام الصالحين بخنشلة ج.رج.ج.27 لسنة 2010.

قانون التهيئة والتعمير، وهو حماية التراث الثقافي وهي من الرخص التي فصلها المرسوم التنفيذي 19/15 ومن قبله المرسوم التنفيذي الملغى 176/91 بعد أن أقرها قانون التهيئة والتعمير صراحة في حكمه. رغم أنه وحتى قبل صدور قانون التعمير. كان معمولاً بها من طرف الإدارة بصورة عرفية متواترة²⁶⁰

- في حين عرّف الفقه التونسي رخصة الهدم بالقول (يقصد بالهدم الأشغال التي ترمي إلى الإطاحة بالبنية أو جزء كبير منها)²⁶¹

- يمكن الملاحظة هنا بأن التعريف انصبّ حول الفعل المادي للهدم، وأهمّل التعريف القانوني لرخصة الهدم، مما يجعله تعريفاً قاصراً عن الإمام بالطبيعة القانونية لرخصة الهدم. خلافاً للتعريف الفقهي الجزائري، مما يجعلنا نستخلص أن الفقه القانوني في تونس، لم يهتم كثيراً برخصة الهدم، وربما يرجع ذلك -خلاف التشريع الجزائري- إلى ارتباطها برخصة البناء كما سيتم بيانه لاحقاً.

- وتعرف رخصة الهدم في التشريع والفقه التونسيين، بالهدم من أجل البناء. إذ يستوجب المشرع التونسي إصدار رخصة البناء للعقار المبني القديم المراد تطويره وتحديثه، ثم طلب رخصة بالهدم لهذا العقار. وهي رخصة لم تؤطرها في التشريع التونسي مجلة التهيئة الترابية والتعمير كما هو الحال في التشريع الجزائري، وإنما أسست لها نصوص قانونية مختلفة²⁶².

- وكذلك الفقه القانوني في المغرب، الذي لم يكلف نفسه عناء تعريف هذه الرخصة لاعتبارات لعل أهمّها أن المشرع المغربي لم ينصّ على هذه الرخصة في قانون التعمير. مما جعل عمليات الهدم للبنىات تتم خارج أي غطاء قانوني خلافاً للتشريعات المقارنة²⁶³

- الفرع الثاني تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم المقرر جزاء إدارياً

²⁶⁰ - جبري مجّد: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مرجع سبق ذكره ص 97.

²⁶¹ - صالح بوسطعة قانون التعمير. مرجع سبق ذكره ص 370

²⁶² - وهي: القانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976 والمتعلق بضبط العلاقات بين المالكين والمكترين لمحات معدة للسكنى أو الحرفة أو الإدارة العمومية. ر.ج.ت عدد 13 لسنة 1976 المنقح بالقانون عدد 122 لسنة 1993 مؤرخ في 27 ديسمبر 1993 ر.ج.ت عدد 99 لسنة 1993

- وذا القانون عدد 35 لسنة 1994 في 24 فيفري 1994 يتعلق بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

- يسعى المشرع التونسي من خلال ذلك الحفاظ على التراث الثقافي وكذا الحفاظ على حقوق الغير المستأجرين للعقار محل طلب رخصة الهدم من طرف الملاك.

²⁶³ -..أحمد مالكي: التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، مرجع سبق ذكره، ص 283.

- إن البناء دون ترخيص من الإدارة المؤهلة قانونا لمنح رخصة البناء، يقتضي في تشريعات دول المغرب الثلاث التصدي له وفقا لمقتضيات قانون التهيئة العمران، وكذلك الحال حين وجود بناية آيلة للسقوط تشكل خطرا على المارة، يفرض القانون على الإدارة التدخل بغرض إزالة هذه البناية .
- لذلك فإن المشرع الجزائري، منح رئيس المجلس الشعبي البلدي، سلطة اتخاذ قرار إداري بالهدم المستعجل، عند وجود بناية ثبت بعد الفحص التقني لها، أنها تشكل خطرا على سلامة الأفراد، وذلك بعد إلزام المعني بالبناية بالهدم وتقاعسه عن ذلك²⁶⁴. وكذلك في حالة قيام بناية دون ترخيص مسبق من الإدارة المعنية. وذلك طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير²⁶⁵.
- وفي التشريع التونسي، ووفقا للقانون الأساسي للبلديات فإن رئيس المجلس البلدي²⁶⁶ أو الوالي، ملزم باتخاذ الإجراءات القانونية، مجسدة في قرار الهدم بالنسبة للبنائات الآيلة للسقوط، وكذا في حال قيام بناء غير مرخص يلزم القانون الإدارة ممثلة في رئيس المجلس البلدي أو الوالي بعد استدعاء المخالف و سماعه، بإصدار قرار بالهدم يتم تنفيذه دون أي أجل²⁶⁷.
- وكذلك الأمر في التشريع المغربي، الذي خصّ البنائات الآيلة للسقوط بنص تشريعي²⁶⁸ أوكل بموجبه لرئيس المجلس الجماعي، مراقبة هذه البنائات وإصدار بشأنها الإجراء المناسب الملزم للمالك أو الحائز، و من هذه الإجراءات القرار الإداري المتضمن هدم البناية لما تشكله من خطر على قاطنيها أو المازين بها. وكذلك إصدار قرار الهدم، في حالة البناء غير المرخص من طرف الوالي أو العامل بعد إعلامه من طرف رئيس المجلس الجماعي .

- الفرع الثالث-المجال الموضوعي لرخصة الهدم

²⁶⁴- المادة 86 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 19/15.

²⁶⁵- المادة 76 مكرر 4 فقرة 1-2-3 من قانون التعمير .

²⁶⁶- الفصل 6 من القانون 33 لسنة 1975 المتعلق بالقانون الأساسي للبلديات.

²⁶⁷- الفصل 84 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير -نظر في ذلك: لبنى سعدي البلدية و البناء العشوائي، مرجع سبق ذكره ص 53 وما بعدها.

²⁶⁸- يتعلق الأمر بالظهير الشريف 1.16.48. وكذا مرسومه التطبيقي 2.17.586. المشار إليهما في الباب الأول.

- حدّد المشرع في كل من دول المغرب الثلاث المجال الموضوعي لرخصة الهدم إذ نصّ المشرع الجزائري على أنه: (.. لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون 04/98 ..).²⁶⁹

- أما المشرع التونسي، فقد اعتبر أن النطاق الموضوعي لرخصة الهدم، هو البنايات ذات الطابع الثقافي، وكذا مناطق الصيانة والمعالم التاريخية²⁷⁰ وكذلك العقارات المشغولة على سبيل الاستئجار للاستعمال السكني أو الحرفي²⁷¹ بما يضمن حقوق شاغلي البنايات، إلا أن إحداث دائرة تدخل عقاري²⁷² مع برمجة عمليات هدم في نطاق هذه الدائرة ضمن الوثائق المكونة لمثال التهيئة التفصيلي لا يستوجب استصدار رخصة الهدم²⁷³، باعتبار مصادقة السلطة الإدارية المختصة على وثائق مخطط التهيئة التفصيلي المتضمن لعمليات الهدم، وتستثنى من ذلك المعالم والمناطق المنصوص عليها بموجب مجلة التراث²⁷⁴

- وبذلك فإن المشرع التونسي، وإن كان يشترك مع المشرع الجزائري في تحديد نطاق رخصة الهدم، بخصوص البنايات ذات الطابع المعماري التاريخي والثقافي إلا أن المشرع التونسي قد استأثر بضمان مسبق (قبل الترخيص) لحقوق المستأجرين للعقارات محل طلب رخصة الهدم، خلافا للمشرع الجزائري الذي ترك ذلك للقواعد العامة في القانون .

²⁶⁹ - المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 و يتعلق الأمر بالقانون المتعلق بحماية التراث الثقافي .- و يمكن الملاحظة هنا بان المشرع الجزائري قد ضيق من المجال الموضوعي لرخصة البناء بتخليه عن وجوب استصدار رخصة الهدم من رئيس المجلس الشعبي البلدي حين يكون العقار محل الرخصة سندا للبنايات المجاورة وهو ما كان منصوص عليه بموجب المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91. الملغى. وبذلك أصبح التشريع الجزائري في هذه النقطة مسايرا للتشريع المغربي .

²⁷⁰ -الفصلان 28 و 29. من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية .

²⁷¹ - الفصل 05 من القانون عدد 122 لسنة 1993 . المتعلق بضبط العلاقات بين المالكين والمكترين لمخلات معدة للسكنى او الحرفة او الادارة العمومية

²⁷² - (يقصد بالتدخل العقاري المناطق التي تتدخل في نطاقها الدولة أو الجماعات العمومية المحلية أو الوكالات العقارية المحدثة بالقانون عدد 21

لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 ووكالة التهذيب والتجديد العمراني المحدثة بموجب القانون عدد 69 لسنة 1981 المؤرخ في

غرة أوت 1981 لإنجاز برامج تهيئة وتجهيز أو تجديد أو تهذيب، تضبطها السلط المختصة طبقا لمثال التهيئة العمراني أو للأمثلة

التوجيهية إن وجدت) الفصل 30 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير .

²⁷³ -الفصل 37 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير .

²⁷⁴ - صالح بوسطعة: التعمير في القانون التونسي، مرجع سبق ذكره ص ..

- وكذلك نصّ المشرع المغربي بالقول: (لا يجوز هدم العقار المرتّب ولو جزئياً إلا إذا أخرج سلفاً طبقاً لأحكام الفصل 36 من هذا القانون).²⁷⁵

- كما نصّ المشرع المغربي لاحقاً على (يتوقف كلّ هدم كليّ أو جزئي لبنانية من البنائيات على الحصول على رخصة للهدم)²⁷⁶

- وبذلك فإنّ المشرعين الجزائري والمغربين، يشتركان ابتداءً في النصّ على أن رخصة الهدم إنّما تتعلّق فقط بالبنائيات ذات الطبيعة الخاصّة، وهي الحماية بموجب قانون حماية التراث الثقافي في التشريع الجزائري، ومثيله في التشريع المغربي، إلا أن هذا الأخير استدرك الأمر وجعل رخصة الهدم لازمة لكلّ عملية هدم مما يجعله قد وسع من النطاق الموضوعي لهذه الرخصة .

- وبذلك ومن خلال الأحكام التشريعية السابقة، يتّضح الأمر لرئيس المجلس الشعبي البلدي، لإعمال سلطته في نطاق الضبط الإداري العمراني في مجال هدم البنائيات، بتحقيق الموازنة بين التمتع بحقّ الملكية من جانب وإعمال سلطة الضبط الإداري العمراني من جهة ثانية، حماية للمصلحة العامّة والمصلحة الخاصّة المشروعة للغير من جانب ثان.

- خلافاً لرخصتي التّجزئة والبناء، الواجب استصدارهما حين التّجزئة أو البناء حسب النطاق الموضوعي المذكور سابقاً، فإن رخصة الهدم ومن خلال تحديد نطاقها الموضوعي من طرف المشرع في كل من الجزائر وتونس، تطرح إشكالا من الناحية العملية، إذ أن المالك أو الحائز لا يمكنه تحديد ماذا كان البناء المقرر هدمه، يقع في نطاق الأماكن المصنّفة، وأوأنه خلاف ذلك.²⁷⁷ مع التّنبؤه بإيجابية التعديل الذي جاء به المشرع المغربي في قانون التعمير، بإلزامية استصدار رخصة الهدم لكلّ عملية هدم كليّ أو جزئي، بغض النظر عن الطّابع المعماري للبناء محلّ مشروع الهدم .

²⁷⁵- الفصل 20 من الظهير الشريف المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات..

²⁷⁶- المادة 63-1 من القانون 12.90 المدرجة بموجب القانون 66.12

- لقد اغفل المشرع المغربي تأطير رخصة الهدم في قانون التعمير وهو ما جعل الإدارة ومنها رئيس المجلس الجماعي في مواجهة أشغال الهدم في

الواقع المادي لذلك استدرك المشرع المغربي ذلك من خلال إدراجها بالقانون 66.12

²⁷⁷- خاصة وأنّ عملية تحضير ملف طلب الرخصة تتطلب تحضير مخططات و تقارير و وثائق مكلفة في الجانب المادي وكذا من حيث استهلاكها جهداً وتكاليف مادية للمعني بها .

الفرع الرابع-مضمون ملف رخصة الهدم: يتكون الملف في التشريع الجزائري من²⁷⁸

أولاً- طلب رخصة الهدم، مرفق بإثبات الصفة، من خلال سند الملكية أو شهادة الحيازة أو عقد وكالة، أو قرار التخصيص للهيئة العمومية التي تشغل عقارا من الأملاك الوطنية، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.²⁷⁹

ثانياً- ملف تقني.²⁸⁰: يتكون من تصاميم وتقارير يعدّها مهندس معتمد.

- تصميم للموقع على السّلم الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

- تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 من البناية الآيلة للهدم .

- عرض لأسباب العملية المبرجة.

- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم على مراحل و تحديد الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة .

- في حالة وجود البناية محلّ طلب رخصة الهدم على بعد يقلّ عن ثلاثة أمتار من البنايات

يجب إرفاق الطلب بتقرير خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني يوضح الطريقة المقرّر استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل الواجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة .

- مخطّط مراحل الهدم وآجالها.

- مخطّط على سلم 100/1 يعيّن الجزء محل الهدم والجزء المقرّر الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.

- التّخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

- أما في التشريع التونسي، فإن ملفّ رخصة الهدم لإعادة البناء يتضمّن الوثائق التالية:

أولاً- طلب إلى رئيس البلدية ممضى من طرف طالب الرّخصة، مرفقا بشهادة ملكيّة أصليّة لا يتعدّى تاريخ استخراجها ثلاثة أشهر، أو حكم استحقاقيّ أو وثيقة أخرى تثبت تملك الطّالب للعقار موضوع طلب التّرخيص مستوفية الشّروط القانونيّة ، وكذا وصل إيداع التّصريح بالضّريبة على الدّخل

²⁷⁸ - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15

²⁷⁹ - الفقرات 1-2-3-4-5 من المادة السابقة. الملاحظة نفسها يمكن تسجيلها مثلما تمت الإشارة إليه في رخصة التجزئة حول اكتساب الصفة لاستصدار رخصة البناء بالنسبة للوكالة إذ هي عقد مسمّى في القانون المدني يسمح للوكيل بتمثيل الأصيل في كل ما يقره القانون ولا تقتصر على رخص التعمير فقط.

²⁸⁰ - المادة 72 ف6 وما بعدها. من المرسوم التنفيذي 19/15.

أو الضريبة على الشركات، و أيضا شهادة إبراء في تخليص حقوق البلدية الموظفة على العقار موضوع الطلب.

ثانيا - ملف تقني²⁸¹: يتكون من أمثله و تقارير و كذا قرارات إدارية تتضمن موافقة جهات إدارية على الطلب كما يلي:

- مشروع الهدم في ثلاثة (3) نسخ، معدّ من طرف مهندس معماري مرسم بجدول عمادة المهندسين المعماريين يحتوي على:

- مثال موقعي للعقار بمقياس 1/5000

- مثال إجمالي بمقياس 1/500 يوضّح ارتكاز ومقاسات البناء المقصود بالهدم.

- - تصاميم مختلف الطوابق وأمثلة المقاطع المحددة للأطوال وكذلك الواجهات للبناء الموجود بمقياس 100/1 فما فوق

- موافقة الوزير المكلف بالتراث (المعهد الوطني للتراث) إذا كان العقار مرتّب أو مصان أو في حدود مائتي (200) متر حول المواقع الطبيعية أو المواقع الثقافية والمواقع الأثرية أو المناطق المصانة أو المعالم التاريخية

- الموافقة المبدئية من الوزير المكلف بالتجهيز والإسكان، إذا كان العقار المعني بالطلب يشغله سكّان مكثرين يتمتّعون بحقّ البقاء.

- أما في التشريع المغربي، فإن النصّ التنظيمي المنتظر صدوره لتطبيق مقتضيات القانون 66.12 بخصوص رخصة الهدم، هو الذي سيكشف عن الوثائق اللازمة لملف طلب رخصة الهدم، إلا أن هذا لا يمنه من القول أن الإدارة ممثّلة في رئيس المجلس الجماعي وإلى حين صدور النصّ التنظيمي، فإنها ستمارس سلطتها التقديرية لاشتراط كل وثيقة ضرورية بغية الترخيص في الهدم.

- إن مجموع الوثائق التي حددها المشرّع في الدول لثلاث كملفّ لطلب رخصة الهدم، تشكّل

الوسيلة القانونية التي تسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي من التحقيق في طلب الرخصة طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية، و ذلك حماية لكل بناء يدخل ضمن التراث الثقافي المكلف

²⁸¹ - انظر موقع بلدية تونس: www.tunis-gov.co نظرا لكون المشرع التونسي، لم يوطر رخصة الهدم في نصّ واحد لذلك فإن الإدارة انطلاقا من النصوص المختلفة التي تشير إلى الهدم بغرض إعادة البناء، تواتر عملها الإداري على اشتراط ملف لرخصة الهدم كما هو موضّح في المتن.

رئيس المجلس الشعبي البلدي أساسا بحمايته طبقا لأهداف قانون التعمير. و تبعا لذلك اتّخاذ القرار الإداري المناسب لكل حالة.

-المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة الهدم. للتعرف على

سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق رخصة الهدم، يقتضي منا ذلك دراسة كيفية تلقي هذا الأخير ملف رخصة الهدم والتحقيق فيه، ومن ثمة إصدار القرار الإداري المناسب، سواء قرار منح رخصة الهدم، أو قرار رفض منح رخصة الهدم مع العروج على حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد على ملف طلب الرخصة .

-الفرع الأول تلقي ملف رخصة الهدم والتحقق فيه: خلافا لرخصة البناء، فإن رخصة الهدم

في التشريع الجزائري، يعود الاختصاص بتسليمها كما تمت الإشارة إليه سابقا، حصرا لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للقانون.²⁸²

-يتلقى في التشريع الجزائري، رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناية، ملف طلب

رخصة الهدم في (03) ثلاث نسخ مقابل وصل مؤرخ وفقا للنموذج، يتم تسليمه للمعني بالطلب في اليوم نفسه.²⁸³ بما يسمح بحساب الآجال المحددة لإصدار القرار الإداري المتعلق بطلب هذه الرخصة، والمحددة بثلاثة (03) أشهر من تاريخ إيداع ملف طلب رخصة الهدم.

-تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية، بتحضير رخصة الهدم باسم رئيس

المجلس الشعبي البلدي، حيث تقوم بإرسال وبغرض الاستشارة نسخة من ملف الطلب إلى الشباك الوحيد على مستوى البلدية، لتقديم ممثلي الهيئات المختلفة في الشباك آراءهم في ملف الطلب ويمنح القانون لكل هذه المصالح والهيئات، أجل خمسة (15) عشر يوما من تاريخ استلام ملف الاستشارة

²⁸² - نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15. وهو يتوافق مع نص المادة 95 من القانون 10/11. والتي تمنح الاختصاص بتسليم رخص التعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي. كقاعدة عامة. وباعتبار أن الهدم هو عمل سلمي فان الترخيص به يجب أن يكون مسبوقا فقط بضمان حماية الأماكن المصنفة الواجبة الحماية من الهدم فكان الاختصاص بإصدار رخصة الهدم حصرا برئيس المجلس الشعبي البلدي. بخلاف. رخصتي التجزئة و البناء باعتبارها عملا ايجابيا معقدا فكان الاختصاص بتسليمهما موزع على عدة جهات إدارية نتيجة الآثار المتعددة الناتجة عنهما.

- يرى بعض الباحثين انه من باب أولى أن يعود الاختصاص في تسليم رخصة الهدم للجهات الإدارية نفسها المختصة بإصدار رخصة البناء لان عملية الهدم اخطر من البناء. انظر في ذلك عايدة دريم: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري المرجع نفسه ص 109.

²⁸³ - المادة 73 ف 1-2 من المرسوم التنفيذي 19/15

لإبداء رأيها فإن كان هذا الرأي بالرفض أو متجانسا مع توجيهات خاصة فيجب أن يكون معللا وإعادة الملف ضمن الأجل نفسه.

- خلال مدة تحضير رخصة الهدم، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي، ملزم بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي²⁸⁴ وذلك لتمكين المواطنين من ممارسة حق الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، من خلال تقديم عريضة اعتراض مرفقة بوثائق قانونية تدعم هذا الاعتراض تحت طائلة عدم قبول الاعتراض.²⁸⁵

- أما في التشريع التونسي، فإنه إذا كان العقار محل طلب الرخصة يقع في المناطق المحمية قانونا، أي داخل حدود الموقع الثقافي أو في المناطق المصانة فإنه يقع البت في طلب الترخيص من طرف رئيس المجلس البلدي و ذلك في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ ايداع الطلب²⁸⁶

- كما أن هذا الترخيص من طرف رئيس المجلس البلدي بالهدم للمالك، يكون بعد استصدار هذا الأخير لرخصة البناء، إذا كان العقار بناية قديمة يراد تجديدها غير مؤجرة، في حين إذا كانت البناية مؤجرة، وحتى لا يتمسك المستأجر بحق البقاء، يجب على المالك الحصول على ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالإسكان، ومنه استصدار رخصة الهدم من لدن رئيس المجلس البلدي.²⁸⁷

- في حين أنه في التشريع المغربي، جاء التعديل المتعلق بقانون التعمير الذي أدرج رخصة الهدم وكذا اختصاص رئيس المجلس الجماعي بإصدارها، على أن يتم تفصيل أحكامها بموجب نص تنظيمي إلا أن هذا النص لم يصدر بعد. مما لا يسمح بالكشف عن مراحل وآجال التحقيق في ملف طلب رخصة الهدم. إلا أنه يمكن القول إن إدراج رخصة الهدم في التشريع المغربي، ومنح الاختصاص بإصدارها لرئيس المجلس الجماعي سيشكل خطوة في مسار تجانس تشريعات دول المغرب في نطاق اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران.

²⁸⁴ - المادة 80 من المرسوم التنفيذي السابق

²⁸⁵ - المادة 81 من المرسوم التنفيذي نفسه.

²⁸⁶ - الفصل 9 ف4 - الفصل 18 ف4 من مجلة حماية التراث. حماية التراث الأثري و التاريخي والفنون التقليدية.

²⁸⁷ - الفصل 5 من القانون 35 لسنة 1976.

- الفرع الثاني- قرار منح رخصة الهدم: نصّ القانون الجزائري على حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم، وهي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنّب انهيار البناية الآيلة للسقوط.

- كما أنه بتوافر الشروط القانونية التشريعية منها والتنظيمية، وتحصيل موافقة الهيئات الممثلة في الشباك الوحيد على مستوى البلدية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتضمّن رخصة الهدم²⁸⁸.

- وكذلك يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قرارا بمنح رخصة الهدم مرفقا بتحفظات خاصة، ولكنه في هذه الحالة يجب أن يكون الرأي معللا.²⁸⁹

- يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم طبقا للنموذج، وفي الحالتين سواء قرار المنح أو القرار المتضمّن المنح المرفق بتحفظات والمعلّل، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بتبليغ القرار المتخذ إلى المعني به.²⁹⁰ خلال أجل الشهر واحد المحدّد لتحضير الرخصة.

- إن المشرّع الجزائري وبخلاف رخصتي التجزئة والبناء، لم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تأجيل البتّ في طلب رخصة الهدم، وذلك أمر منطقي إذ أن إصدار هذا القرار غير مرتبط بمرجعية (مخطط) يتم الإعداد له ويتطلّب تأجيل إصدار القرار المتعلّق برخصة الهدم.²⁹¹ خاصة وأن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم باستشارة الأشخاص أو المصالح أو الهيئات العمومية المعنية بعملية الهدم المتوقع. إضافة إلى مراعاته البناية المصنّفة والبناية في طريق التصنيف فلا يرخص بهدم كل منهما.

- في التشريع التونسي، يقوم رئيس المجلس البلدي بإصدار رخصة الهدم وجوبا في حالتين

²⁸⁸ - المادتان 65-69 من المرسوم التنفيذي 19/15.

²⁸⁹ - المادة 69 م المرسوم التنفيذي السابق. وقد استعمل المشرع لفظ رأي في حالة الموافقة مع التحفظ إذ يتوجب على المعني رفع التحفظات ثم صدور قرار إداري يتضمن رخصة الهدم. وقد ذكر الأستاذ سماعيل شامة في مرجعه السابق الذكر أن من هذه التحفظات مثلا اشتراط على طالب رخصة الهدم أن يوفر سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية. ص 224.

²⁹⁰ - المادة 69 ف1 و2 من المرسوم التنفيذي نفسه.

²⁹¹ - في التشريع الجزائري لا يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي إلا قرار تسليم رخصة الهدم أو قرار رفض منح رخصة الهدم. بل الأكثر من ذلك فانه في حالة إذا كان البناء آيل للانهيار و لم يتقدم المعني به لطلب رخصة الهدم التي تمنح وجوبا. فان رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم باتخاذ التدابير اللازمة في إطار الاستعجال لهدم البناء الآيل للانهيار. طبقا لسلطة الضبط الإداري المخولة له في مجال العمران في حالات الاستعجال.

-الحالة الأولى: إذا استصدر طالب رخصة الهدم، رخصة البناء للعقار نفسه محل طلب رخصة الهدم بالنسبة لعقار غير مؤجر للغير .

-الحالة الثانية: إذا حصل طالب رخصة الهدم على ترخيص من الوزير المكلف بالإسكان بالنسبة للعقار المؤجر للغير، مع استصدار رخصة البناء كذلك.

-وفي التشريع المغربي نصّ القانون المتعلق بزجر المخالفات في مجال التعمير، على أن رئيس المجلس الجماعي هو المختص بإصدار رخصة الهدم إلا أن عدم صدور النصّ التنظيمي المتعلق بتطبيق القانون أعلاه، لا يسمح بالكشف عن الشروط الواجب توافرها لإصدار هذه الرخصة ولا الآجال المتعلقة بها. مما يفتح المجال لرئيس المجلس الجماعي إذا ما دعت الضرورة إلى أعمال سلطته التقديرية في هذا النطاق .

-الفرع الثالث: قرار رفض منح رخصة الهدم: إن رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع

الجزائري، يمكنه أن يصدر قرارا يتضمن رفض طلب رخصة الهدم، والذي يجب أن يكون معللا بما يسمح للقاضي الإداري- في حال طعن المعني في القرار الإداري بالإلغاء- من مراقبة مدى ممارسة رئيس المجلس الشعبي البلدي للسلطة التقديرية حين إصداره هذا القرار.²⁹²

- يمكن للمعني بملف طلب رخصة الهدم، تقديم طعن أمام الولاية التي يلزمها القانون بمنح المعني الرخصة، أو إصدار قرار رفض منح هذه الرخصة، وذلك خلال أجل خمسة (15) عشر يوما من تاريخ إيداع الطعن.

-في التشريع التونسي، واعتبارا لطريقة معالجة المشرّع التونسي لرخصة الهدم باقتضاب من جهة، وعدم إعطائها أهمية من خلال عدم إدراجها في قانون التعمير، فإنه يمكن القول أنه و بمفهوم المخالفة فإن رئيس المجلس البلدي يصدر قرارا إداريا برفض منح رخصة الهدم في الحالات التالية

1-إذا لم يستصدر المالك أو صاحب الحق في البناء رخصة البناء للعقار محل طلب رخصة الهدم. ذلك أن الهدم في التشريع التونسي مرتبط بإعادة البناء.

²⁹² - في التشريع الجزائري إن تسبب قرار الرفض بالنسبة للرخص العمرانية إجمالا يهدف الى حماية المعني بالقرار من تعسف الإدارة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة. انظر: د.عمار بوضياف: القرار الإداري، مرجع سبق ذكره ص 139 وما بعدها.

2- إذا لم يستصدر المالك رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالإسكان، إذا تعلق الأمر بسكن مؤجر للغير. إلى جانب استصدار رخصة البناء .

- أما في التشريع المغربي، فإن الأمر نفسه كما في حالة إصدار رخصة الهدم، إذ أن رئيس المجلس الجماعي - طبقا لقاعدة توازي الأشكال - هو المختص بإصدار قرار رفض الترخيص بالهدم، ولأن النصّ التنظيمي المتعلق بتطبيق القانون 12.66 لم يصدر، فإن رئيس المجلس الجماعي يباشر سلطته التقديرية، مع إسقاط النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير، وكذا الخاصة بالحفاظ على المباني التاريخية وما شابه، فإن قدر عدم استيفاء الشروط اللازمة أصدر قرارا برفض منح رخصة الهدم.

- الفرع الرابع: حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي: في حالة انقضاء المدّة المقررة في التشريع الجزائي لرئيس المجلس الشعبي البلدي لأجل إصدار رخصة الهدم، فإن المعني يتقرر له قانونا الحقّ في تقديم طعن إداري.

- في حالة السكوت عن الردّ، فإن المعني بملف طلب رخصة الهدم يمكنه تقديم طعن أمام الولاية التي يلزمها القانون بمنح المعني الرخصة، أو إصدار قرار رفض منح هذه الرخصة، و ذلك خلال أجل خمسة (15) عشر يوما من تاريخ إيداع الطعن.

- وفي حالة انقضاء الأجل السابق وعدم تلقّي المعني للردّ، يمكنه تقديم طعن ثان أمام مصالح الوزارة المكلفة بالعمران، والتي تأمر مصالح التعمير للولاية المعنية، بناء على المعلومات المرسلّة من طرفها بالردّ بالإيجاب على المعني، أو الردّ بالرفض المعلل و ذلك خلال أجل خمسة (15) عشر يوما من تاريخ إيداع الطعن الثاني أمام مصالح الوزارة. و في حال الامتناع عن ذلك مدة شهر فإن المعني لا يكون أمامه سوى اللجوء إلى القضاء.²⁹³

- إن هذه الآلية التي منحها القانون للمعني بطلب رخصة الهدم ، تهدف إلى إجبار رئيس المجلس الشعبي البلدي على إصدار قرار بخصوص طلب الرخصة .

²⁹³ - يرى البعض أن هذا الإجراء لا يفي بالغرض لأنه لم يحدد نوع القضاء العادي أم الاستعجالي، ولأن سلوك الدعوى القضائية يتطلب إجراءات طويلة لذلك يكون من الأفضل استبدال ذلك بالترخيص الضمني في حالة عدم رد رئيس المجلس الشعبي البلدي على الطلب لغاية فوات الآجال. انظر: د الزين عزري قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مرجع سبق ذكره ص 62.

- في التشريع التونسي، وإن لم يرد ما يشير إلى حالة سكوت رئيس المجلس البلدي عن الردّ على ملف الطلب رخصة الهدم ضمن أحكام مجلّة التهيئة الترابية والتعمير، إلا أن نصا تنظيميا قد جعل من سكوت الإدارة عن الردّ على طلب رخصة الهدم بمثابة ترخيص ضمني ليكون بذلك استثناء أولا في نطاق الرخصة الضمنية في مجال العمران²⁹⁴

- وفي حين أن في التشريع المغربي، إذا التزم رئيس المجلس الجماعي، المختصّ قانونا بإصدار رخصة الهدم الصمت تجاه ملف طلب الرخصة، فإن ذلك يفيد - طبقا للقواعد العامة في القانون الإداري - الرفض الضمني ومنه أمكن المعني رفع دعوى قضائية ضد هذا القرار. ذلك أن الرخصة الضمنية حالها كحال الرخصة الصريحة لا تكون إلا بنص قانوني.

- المطلب الثالث: آثار إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي لرخصة الهدم.

- يرتّب المشرّع في كل من دول المغرب الثلاث، آثارا على إصدار القرار الإداري المتضمّن رخصة الهدم، استعرضها في كل تشريع على انفراد كما يلي بيانه .

- الفرع الأول: في التشريع الجزائري تنتج رخصة الهدم عدّة آثار هي:

- أولا الحقّ في مباشرة أشغال الهدم: يمكن لمن تحصّل على رخصة الهدم مباشرة أشغال الهدم ولكن بعد انقضاء مدة (20) عشرين يوما، من تاريخ تبليغه قرار رخصة الهدم. وبعد تصريحه بفتح الورشة المتعلقة بالهدم.²⁹⁵

- ثانيا حق الغير في الاعتراض: يسمح القانون للغير (المستأجر مثلا) من الاعتراض على قرار الهدم،²⁹⁶ من خلال عريضة مرفقة ومدعّمة بالوثائق القانونية التي تبرر هذا الاعتراض، وإلا كانت نهايته الرفض. ذلك أن الاعتراض غير القائم على أسس مبرّرة قانونا، هو من قبيل التعسف في استعمال الحقّ.

²⁹⁴ - أمر عدد 1260 لسنة 2007 في 2007 05/21 يتعلق بضبط الحالات التي يعتبر سكوت الإدارة عنها موافقة ضمنية. ر.ر. ج.ت عدد 43 لسنة 2007

²⁹⁵ - المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15

²⁹⁶ - لم يجدد المشرع الآلية التي تمكن الغير، من العلم برخصة الهدم المسلمة للمعني. حتى يمكن الاعتراض عليها، خلاف ما هو مقرر لخصتي البناء و التجزئة اللتين نص المشرع على نشرهما في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني. رغم أن وصل طلب رخصة الهدم يتم تعليقه بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني إلا أن ذلك لا يعني بالضرورة تسليم رخصة الهدم التي يحق للغير الاعتراض عليها.

ثالثا- إلغاء رخصة الهدم: إن رخصة الهدم شأنها كشأن رخصة البناء، مرتبطة بمدة زمنية محددة، إذ أنها تصبح منقضية إذا لم تتم عملية الهدم خلال أجل (05) خمس سنوات، أو توقفت أشغال الهدم خلال (03) ثلاث سنوات الموالية لقرار رخصة الهدم، أو تم إلغاء رخصة الهدم صراحة بموجب قرار قضائي.²⁹⁷

- الفرع الثاني: في التشريع التونسي: تنتج عن رخصة الهدم كذلك آثارا هي:

-أولا: إعلام المستأجر(ين): يكون المستفيد من قرار رخصة الهدم، ملزما بإعلام كل مستأجر للعين محل رخصة الهدم، بهذه الرخصة بواسطة منفذ عدل (المحضر القضائي) مع التنبيه بإخلاء العين محل قرار رخصة الهدم خلال ستة (06) أشهر من تاريخ التبليغ.

-ثانيا حق الغير في الاعتراض يمكن لكل مستأجر للعين محل قرار رخصة الهدم، أن يطعن في القرار المتضمن رخصة الهدم أو أن يطلب توقيف تنفيذه وذلك أمام القضاء الإداري.

- الفرع الثالث: في التشريع المغربي: لا يمكن الحديث عن آثار رخصة الهدم ما دام النصّ

التنظيمي الذي يفصل أحكام هذه الرخصة لم يصدر بعد .

-إلا أنه يمكن القول انه واعتبارا لكون رخصة الهدم هي قرار إداري، فإنه تنطبق عليه القواعد

العامة في سحب القرار الإداري، من طرف الجهة المصدرة في حال عدم مشروعيته. وكذلك إذا تمّ إلغائه من طرف القضاء الإداري، في حال مخاصمته من طرف ذي صفة .

²⁹⁷- المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15. و تعتبر هذه الحالات لإلغاء قرار رخصة الهدم صورا للرقابة على أشغال العمران من زاوية أخرى وذلك لإجبار المستفيد من رخصة الهدم على مباشرة الأشغال خلال مدة زمنية محددة أو الرجوع إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته المخول بإصدار هذه الرخصة ثانية

-ذكر النصّ حالة الإلغاء بموجب قرار قضائي وهو أمر منطقي إلا أن هذه الحالة لم يذكرها المشرع بالنسبة لرخصتي التجزئة و البناء مما يجعل النصوص القانونية غير منسجمة.

الفصل الثاني

اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة اللاحقة لأشغال العمران

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي، وبعد تسليمه الرّخص المتعلقة بأشغال العمران (تجزئة- بناء- هدم)، فإن مهمته لا تتوقف عند هذا الحدّ. ذلك أن تسليم هذه الرّخص قد تمّ بناء على مواصفات وأنظمة ومقاييس حدّدها القانون، وأعلن المعني بالرّخصة في طلبه التزامه بها، من خلال المخطّطات المرفقة بالطلب والمؤشر عليها مع الرّخصة.

- لذلك فإن السّهر على احترام الالتزام بمضمون الرّخص الممنوحة، من صميم المهامّ التي أوكّلها القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي، من خلال متابعة ومراقبة أشغال العمران، حتى تنجز كما تمّ الترخيص لها، أو تسليط العقوبات المنصوص عليها قانونا على مخالفتي قواعد التعمير (المبحث الأول) وبالنتيجة وفي حال احترام أحكام رخصة البناء، قيام الحق للمعني بها في الحصول على شهادة مطابقة الأشغال المنجزة، تبعا للمخطّطات المرفقة بالتّرخيص (المبحث الثاني) وكذا تسليم شهادة تقسيم العقار المبني في حال طلب المعني بذلك (المبحث الثالث).

- إلا أنّ غياب نظام صارم للرقابة على أشغال العمران في دول المغرب، وانتشار الحالات المخالفة للقانون في مجال العمران على امتداد عقود من الزمن وبصورة متسارعة، وفي تونس تحديدا بعد أحداث الثورة، أدى إلى إفراز وضعيات معقّدة أصبح معها من الصّعب جدا تطبيق الأحكام المتعلقة بهذه المخالفات. ممّا جعل المشرّع في كل من الجزائر وتونس يتّخذ حل لإيجاد حل جذري لهذه الوضعيات، من خلال قانون استثنائي مؤقت يحقّق تسوية الوضعية القانونية للبنىات المخالفة لأحكام التعمير القائمة، وفق أحكام وآليات محدّدة مع الاختلاف نوعا ما بين القانونين كما سيتمّ توضيحه. إلى جانب إقرار المشرّع المغربي كذلك لنوع من التّسوية المستمرة في حالات محدّدة ضمن أحكام القوانين المتعلقة بالتعمير (المبحث الرابع) لذلك استعرض هذا الفصل من خلال المباحث التالية :

- المبحث الأول: متابعة ومراقبة الأشغال وتوقيع الجزاءات الإدارية.

- المبحث الثاني: شهادة المطابقة .

-المبحث الثالث: شهادة التقسيم .

-المبحث الرابع: تسوية البناءات المخالفة لأحكام القانون.

-المبحث الأول: متابعة و مراقبة الأشغال وتوقيع الجزاءات الإدارية-

إن مهمة رئيس المجلس الشعبي البلدي، في تشريعات دول المغرب، لا تتوقف عند تسليم رخص أشغال العمران (تجزئة-بناء-هدم) وفق التشريع والتنظيم المعمول بهما، وإنما تمتد إلى السهر على احترام مقاييس العمران وفقا للرخص المسلمة وذلك من خلال المتابعة والمراقبة²⁹⁸ لهذه الأشغال، حسب الإجراءات التي يحددها القانون، ضمانا لتنفيذ الأشغال بصورة مطابقة للتصاميم والمخططات المؤشر عليها والمرفقة بالرخصة، بما يتوافق مع أهداف التعمير التي كلف المشرع رئيس المجلس البلدي، بالسهر على ضمان احترامها. مع تمكينهم من سلطة تسليط جزاءات إدارية بسيطة ومشددة على المخالفين لقواعد العمران.²⁹⁹

-المطلب الأول: الأعدان المساعدون لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال المتابعة

والمراقبة لأشغال العمران.

²⁹⁸ - عرّف المشرع الجزائري المراقبة بالقول(التحقق من وجود الوثائق القانونية و المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه

الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة) المادة 4 من المرسوم التنفيذي 55/06 في 2006/01/30 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها و كذا إجراءات المراقبة ج.ر.ج. ج. 06 لسنة 2006.

²⁹⁹ - لقد أقر القضاء الإداري التونسي ان السلطات المخولة لرئيس المجلس البلدي في مجال تتبع مخالفات التعمير تستند الى النصوص القانونية التشريعية

و هي تهدف إلى ضمان احترام الأشغال المرخص بها وفقا لأحكام قواعد التعمير ولا يمكن للغير(المستأجر) معارضة الإجراءات المتخذة في حق المالك المخالف لمضمون رخصة الأشغال في مجال العمران. إذ نص أحد قرارات المحكمة الإدارية بتونس على (الإجراءات المقررة لفائدة الإدارة البلدية في نطاق تطبيق أحكام الفصلين 82 و 84 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير و التي تخول لها تتبع المخالفات المرتكبة في المادة العمرانية تكتسي طابعا عينيا بحكم اقتراحها بعدم تطابق الأشغال المنجزة بعقار بذاته مع القوانين أو الترتيب العمرانية أو مع الأمثلة الهندسية المصاحبة لرخصة البراء و بالتالي فإن صدور قرار الغلق في حق المدعية والحال أنها متسوغة (مستأجرة) للعقار محل النزاع يكون غير مؤثر في شرعيته خاصة وأن القول بخلافه يؤول إلى تعطيل سير الإجراءات المقررة بهذا العنوان .

-الوقوف عند مخالفات البناء بدون رخصة وخرق أحكام كراس شروط تقسيم المنطقة وتأمين السلامة المرورية يدخل في صميم الصلاحيات العمرانية وصلاحيات الضبط الإداري المؤكولة إلى رئيس البلدية والتي يكون مدعوا للقيام بأعبائها في ظل القواعد المقررة في هذا الخصوص دون جواز معارضته باكتساب الحقوق في مواجهتها حتى لا يؤول الأمر إلى زعزعة الاستقرار المستوجب في هذا الميدان) فقه قضاء المحكمة

الإدارية لسنة 2006، مرجع سبق ذكره، ص102

-نص قانون التهيئة والتعمير في الجزائر، على أن البحث ومعاينة مخالفات هذا القانون، منوط بأعوان البلدية المكلفين بالتعمير، وكذا مفتشي التعمير، وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية. وضباط وأعوان الشرطة القضائية المؤهلين أيضا، للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التعمير.³⁰⁰

-في حين أن مجلة التهيئة الترابية والتعمير في تونس، قد نصت على أن يتولى متابعة ومراقبة أشغال العمران، والبحث عن كل المخالفات لأحكام هذه المجلة ومعاينتها وتحرير محاضر فيها، أعوان الضابطة العدلية(القضائية) المنصوص عليهم بالفقرات الأولى والثانية والثالثة والرابعة من الفصل العاشر من مجلة الإجراءات الجزائية، وكذلك أعوان الوزارة المكلفة بالتعمير، وكذا الأعوان بوزارة الفلاحة وكذلك الأعوان بالوزارة المكلفة بالتراث، وأيضا الأعوان المكلفون من وزارة البيئة والتهيئة العمرانية وأخيرا الأعوان التابعون للوكالة الوطنية لحماية البيئة.³⁰¹ هذا إلى جانب الأعوان المكلفين بمراقبة الترتيب (التنظيمات) البلدية .

-أما قانون التعمير في المغرب، فقد اعتبر أن الرقابة على أشغال العمران هي عملية منوطة بضباط الشرطة القضائية، وكذا الأعوان التابعين للوالي أو العامل أو للإدارة المحلية والذين يمنحهم القانون صفة ضابط الشرطة القضائية .

-الفرع الأول الأعوان المرؤوسون بمصالح التعمير للبلدية: تشمل هذه الفئة في التشريع الجزائري مجموعة من الأعوان الذين يعيّنون من بين³⁰²:

- أولا- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
- ثانيا- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- ثالثا- المهندسين التطبيقيين في البناء الحائزين خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
- رابعا- التقنيين الساميين في البناء الحائزين خبرة(03)سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

³⁰⁰ - المادة 76 مكرر من القانون 29/90. المدرجة بموجب المادة 8 من القانون 05/04 في 05/04/2004 يعدل و يتم القانون 29/90. ج.ر.ج.ج. 51 لسنة 2004. وتذكر المادة علاوة على هؤلاء الأعوان المؤهلين. ضباط و أعوان الشرطة القضائية المؤهلين أيضا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التعمير.

³⁰¹-الفصل 88 ف2 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير.

³⁰² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 343/09 في 2009/10/22 تعدل المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/06. وهذه المادة هي تفصيل لنص المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المعدل و المتمم.. انظر في ذلك ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير مرجع سبق ذكره ص 83.

- ويتم تعيين هؤلاء الأعوان من طرف الوالي المختص إقليميا، باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.³⁰³

- أما في التشريع التونسي، فإن المرؤوسين المكلفين بالبحث في المخالفات لأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير ومعاينتها ثم تحرير محاضر فيها وإحالتها على رئيس المجلس البلدي هم الأعوان المكلفون بمراقبة الترتيب البلدية³⁰⁴ ومنها المتعلقة بمجال العمران .

- في حين أن التشريع المغربي، قد استغنى عن مجموعة من مرؤوسي رئيس المجلس الجماعي الذين كانوا مكلفين بالعمل على مراقبة أشغال العمران باعتبارهم سندا لرئيس المجلس الجماعي في هذا المجال.³⁰⁵ وبذلك أصبح رئيس المجلس الجماعي بعد تعديل قانون التعمير خلاف نظيره في الجزائر و تونس - غير مسند بأعوان مرؤوسين على مستوى الجماعة المحلية لمساعدته في عمليات المراقبة لأشغال العمران.

- ويشكل موقف المشرع المغربي بهذا الصدد، سابقة على مستوى دول المغرب الثلاث، قد تكون عدم فعالية و مردودية هؤلاء الأعوان المرؤوسين في رقابتهم على أشغال العمران، هو ما دفع المشرع إلى التخلي عنهم في هذا النطاق. إلا انه من جهة ثانية ومهما يكن فإن موقف المشرعين الجزائري والتونسي أجده الأصبوب، بحكم أن مرؤوسي رئيس المجلس الشعبي البلدي، هم الأقرب إلى هذا الأخير، والأقدر على مساعدته في مجال الرقابة على أشغال العمران .

- الفرع الثاني الأعوان التابعون للمصالح غير الممركزة للدولة: يقوم بمهام البحث عن مخالفات التشريع والتنظيم المتعلقة بالتهيئة والتعمير على مستوى هذه المصالح في التشريع الجزائري مجموعة من الأعوان تشمل :

³⁰³ - المادة 03 ف2 من المرسوم 343/09 التي تعدل المادة 03 من المرسوم 55/06. و قد كانت هذه المادة قبل التعديل تنص على أن التعيين يتم بقرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية و العدل و التعمير. مع ما تطرح عملية مركزة قرار التعيين من عوائق عملية تحد من فاعلية المراقبة لأشغال العمران. وهو ما يجعل هذا التعديل صائبا و يشكل لبنة في عملية لا مركزية الاختصاصات المتعلقة بمنظومة العمران في التشريع الجزائري.

³⁰⁴ - الفصل 100 من القانون عدد 33 لسنة 1975 يتعلق بالقانون الأساسي للبلديات - الفصل 88 ف3 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير
³⁰⁵ - خلافا لما ينص عليه حاليا فقد كان قانون التعمير قبل التعديل بموجب القانون 66.12 يحدد فئة من المكلفين بمراقبة أشغال العمران هي مرؤوسي رئيس المجلس الجماعي (... موظفوا الجماعات المحلية المكلفون بمراقبة المباني أو المفوض لهم بذلك من طرف رؤساء الجماعات المحلية وفقا لضوابط ظهير 1976 09/30 المتعلق بالميثاق الجماعي). المادة 64 ف 2 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير.

أولاً-مفتشي التعمير، المعيّنين قانوناً طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 225/91.³⁰⁶

ثانياً-الأعوان من الأسلاك والرّتب نفسها، كما هو الحال بالنسبة لأعوان مصالح التعمير البلدية³⁰⁷ والمعيّنون من طرف الوالي المختص إقليمياً، بناء على اقتراح من مدير التعمير والبناء للولاية³⁰⁸.

ثالثاً-ضباط الشرطة القضائية

-إضافة إلى المجموعتين السابقتين، من الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات التعمير بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن المشرّع الجزائري دعم جهاز الرّقابة على أشغال العمران، بإنشاء هيئات مكلفة من خلال أعوانها بمهام عديدة، منه الرّقابة على أشغال العمران³⁰⁹

-أما في التشريع التونسي، فإن قائمة الأعوان التابعين للإدارة غير الممركزة للدولة المكلفين بمعاينة مخالفات قانون التعمير بما يآزر رئيس المجلس البلدي في مهامه تشمل:³¹⁰

أولاً-السلك الفنيّ المحلّفين والمكلفين بالرّقابة بالوزارة المكلفة بالتعمير

³⁰⁶ - المرسوم التنفيذي 225/91 في 14/07/1991. يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن ج.ر.ج. 34 لسنة 1991.

³⁰⁷ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 343/09 التي تعدل المادة 2 من المرسوم التنفيذي 55/06.

³⁰⁸ - المادة 3 ف1 من المرسوم التنفيذي 343/09 التي تعدل المادة 3 من المرسوم التنفيذي نفسه

³⁰⁹ - يتعلق الأمر بالأعوان ذوي الاختصاص الوطني و الجهوي الذين يسند القانون لهم مهام عديدة منها على الخصوص مراقبة الأشغال الخاصة بالتعمير. وهم -أعوان المفتشية العامة للعمران: يقوم هؤلاء الأعوان بمهام عديدة منها زيارات التقييم و التفتيش و المراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع و التنظيم المعمول بهما في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني... انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 388/08 في 27/11/2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها. ج.ر. 69 لسنة 2008

-أعوان المفتشية الجهوية للعمران: يقوم أعوانها تحت سلطة المفتشية العامة للعمران و البناء و في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي بكل أعمال التفتيش و المراقبة في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني . وبهذه الصفة فإن المفتشية الجهوية للعمران تقوم بمهام عديدة منها تصور و تنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة و الجماعات المحلية كما أنها تساعد هذه الجماعات المحلية و غيرها في مجالات اختصاصها كما أنها تقوم و بالاتصال مع هذه الجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل. انظر المادة من المرسوم التنفيذي 309/08 في 27/11/2008. ج.ر. 69 لسنة 2008.

-إن المهمة المنوطة بالأعوان المساهمين. في الرقابة على أشغال العمران سواء ذوي الاختصاص الوطني أو ذوي الاختصاص الجهوي في التشريع الجزائري تشكل دفعا قويا لسلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في القيام بالرّقابة على أشغال العمران من خلال التنسيق مع هذا الأخير بغرض مكافحة كل أشغال العمران غير المرخصة أو المخالفة للتراخيص الصادرة عن الإدارة ..

³¹⁰ - الفصل 88 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير. - وهو النص الذي يتوافق مع نص تشريعي آخر هو القانون المتعلق بالمحافظة على الأراضي

الفلاحية المشار إليه سابقا اذ جاء في أحد أحكامه(.. كما يكلف بالبحث عن المخالفات المتعلقة برخص البناء و بمعاينتها وبتحرير محاضر فيها أعوان من الولايات و من البلديات معينون خصيصا لذلك و محلّفون.). الفصل 11 من القانون 87 لسنة 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية .

ثانيا- مهندسي وزارة الفلاحة المخلّفين والمؤهلين لذلك.

ثالثا- الأعدان المخلّفين والمؤهلين لذلك والتابعين للوزارة المكلفة بالتراث-.

رابعا- الأعدان المخلّفين والمؤهلين لذلك التابعين لوزارة البيئة والتّهيئة الترابية-.

خامسا- الخبراء المراقبين التابعين للوكالة الوطنية لحماية البيئة المخلّفين والمؤهلين لذلك

- في حين أن قانون التّعمير في المغرب، فقد اعتبر أن الرّقابة على أشغال العمران هي عملية منوطة بالأعدان التابعين للإدارات غير الممركزة للدولة وهم: ³¹¹

أولا- ضباط الشرطة القضائية

ثانيا- مراقبو التّعمير التابعون للوالي أو العامل أو للإدارة، المخوّلة لهم صفة ضابط الشرطة

القضائية.

- وبذلك يكون هؤلاء الأعدان جميعهم المنتمون إلى المصالح غير الممركزة للدولة على

المستوى المحليّ عونا وسندا لرئيس المجلس الشعبي البلدي في رقابته على أشغال العمران على

مستوى إقليم البلدية. باعتبار أن المهمة الموكلة لهذا الأخير في مجال الرّقابة على أشغال العمران

تتطلب تجنيد وسائل بشرية هامة لضبط النشاط العمراني بما يتوافق وأحكام القانون .

-المطلب الثاني: صور الرّقابة البعدية على أشغال العمران: تظهر الرّقابة البعدية لرئيس المجلس

الشعبي البلدي، على أشغال العمران، من خلال الإجراءات العديدة والمتنوعة تبعا لكل تشريع وذلك

من خلال:

-الفرع الأول تسليم وصل افتتاح الورشة: في التشريع الجزائري وبناء على طلب المستفيد من

رخصة البناء، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمه خلال (08) ثمانية أيام من تقديم الطلب

وصل افتتاح الورشة الخاصة بالأشغال المرخصة، على أن يقوم المعني بالانطلاق في الأشغال خلال أجل

أقصاه ثلاثة (03) أشهر. ³¹²

³¹¹- المادة 64 من قانون التعمير 12.90 المعدلة بموجب القانون 66.12 وقد كانت هذه المادة قبل التعديل تنصّ على أن الأعدان المكلفين بالرّقابة

هم إلى جانب ضباط الشرطة القضائية - الموظفين التابعين لإدارة التعمير المكلفين بهذه المهمة-موظفي الدولة الذين يعتمدهم الوزير المكلف

بالتعمير للقيام بهذه الأمورية أوكل خبير أو مهندس كلف بهذه المهمة بصفة استثنائية من طرف رئيس مجلس الجماعة المعنية أو إدارة التعمير.

-و بذلك يكون المشرّع المغربي قد تحلّى عن الاستعانة بأصحاب المهن الحرة ولو استثناء، للقيام بالرّقابة على أشغال العمران .

³¹²- المادة 57 من القانون 15/08 .

- في حين أنه في التشريع التونسي، تنقلب الصورة إذ يتلقى رئيس المجلس البلدي إعلان المستفيد من الرخصة عن فتح الأشغال وهو التزام يقع على عاتق هذا الأخير طبقا لأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير³¹³

- وكذلك في التشريع المغربي، فإن المستفيد من الرخصة، يكون ملزما بإيداع تصريح بافتتاح الورشة، وفقا للنموذج المحدد بضابط البناء العام، يكون ممضى من طرف المهندس المعماري المشرف على ورشة البناء، أو منسق أشغال التجزئة، مقابل وصل مؤرخ وموقع ومرقم تسلسليا يصدره رئيس الجماعة المحلية ويحيل رئيس المجلس الجماعي التصريح والوصل على السلطة الإدارية المحلية³¹⁴.

- الفرع الثاني: الأعمال التحضيرية لمراقبة أشغال العمران: تشمل الأعمال التحضيرية التي

يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري بغرض مراقبة أشغال العمران ما يلي:
أولا- مسك سجل خاصّ لمتابعة أشغال العمران ومعاينة المخالفات.

ثانيا- إعداد جدول زمني للزيارات المقررة لورشات أشغال العمران، والمكلف بها الأعوان المنتمون لمصلحة التعمير للبلدية. على أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بتبليغ نسخة من هذا الجدول إلى كل من الوالي ومدير التعمير المختصين إقليميا.³¹⁵

- في حين أن التشريع التونسي لم يحدد لرئيس المجلس البلدي، شكليات معينة للأعمال التحضيرية المتعلقة بالرقابة على أشغال العمران، مما يجعل هذا الأخير يمارس سلطته التقديرية في مسك السجلات، وبرمجة عمليات الزيارات للورشات، بالنسبة للأعوان التابعين للبلدية، وكل ذلك وفقا لما تواتر عليه العمل الإداري .

- أما في التشريع المغربي، فإن الأمر يكون مقلوبا عما هو عليه في التشريع الجزائري، إذ يلزم القانون المستفيد من الرخصة بمسك دفتر الورشة، بواسطة المهندس المكلف بمتابعة المشروع وفقا للنموذج المحدد بضابط البناء العام (ملحق)، وذلك لتمكين كل هيئات الرقابة على الأشغال-ومنها

-ومن آثار تسليم هذا الوصل أن تقديمه إلى جانب رخصة البناء يسمح من إيصال البناء بمختلف الشبكات و الخدمات كما تمت الإشارة إليه سابقا. وهو إجراء يزيد في فعالية آليات الرقابة على أشغال العمران .

³¹³- ثريا ورغي: .التعمير البلدي. مرجع سبق ذكره. ص 43.

³¹⁴المادة 54-1 من قانون التعمير 12.90.

³¹⁵ - المادتان 9-10 من المرسوم التنفيذي 55/06. المعدل و المتمم.

الباب الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران

رئيس المجلس الجماعي- من تدوين ملاحظاتها وأوامرها، ومنه الاطلاع على مدى التزام المعني بهذه الملاحظات والأوامر من عدمه وتقرير ما هو مناسب لكل حالة.³¹⁶

-الفرع الثالث: القيام بالزيارات الميدانية للورشات: يلزم القانون الجزائري، رئيس المجلس الشعبي

البلدي، بالقيام بزيارة ورشات الأشغال للوقوف على مدى التزام أصحابها، بالشروط المنصوص عليها في الرّخص الممنوحة لهم قانونا.³¹⁷

-ونظرا للطبيعة التقنية للأشغال، فإن المشرّع الجزائري ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن

يكون مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا أنثاء عملية المراقبة.³¹⁸ وهو ما يجعل المحاضر المحرّرة مؤسّسة قانونا

ويمنع إجراء معاينات خاطئة في حق المستفيد من رخصة الأشغال بما يحفظ حقوقه ويمنع عنه

التعسف.

-خلال هذه الزيارات الميدانية، يتعيّن على رئيس المجلس الشعبي البلدي، والأعوان المرافقين له

طلب الوثائق التقنية الخاصة بالورشات والبنائيات الجاري انجازها، وكذا طلب التصريح بفتح الورشة

ورخصة البناء أو رخصة الهدم عند الاقتضاء، وكذا التحقّق من مطابقة الأشغال القائمة لأحكام الوثائق

المسلّمة للمعني.³¹⁹ وكلّها إجراءات تفصيلية حدّدها المشرّع لرئيس المجلس الشعبي البلدي حتى يقوم

بالمهمّة المكلف بها على أكمل وجه.

-أجاز المشرّع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي، القيام بزيارة الورشات في أي وقت، سواء

أيام العمل الأسبوعي أو أيام العطل والأعياد، وكذا نهارا أو ليلا، وسواء بالإشعار المسبق للمعني بالورشة

أو بشكل فجائي.³²⁰ وهي كلها آليات تزيد من فعالية الرّقابة التي أرساها المشرّع على أشغال

العمران والتي تسمح بالوقوف على حقيقة الأشغال القائمة، من خلال عدم استغلال المستفيد من

³¹⁶-...المادة 54-2 من قانون التعمير 12.90.

³¹⁷ - المادة 6 من القانون 05/04 التي تعدل المادة 73 من القانون 29/90 حيث كان نص المادة 73 بالصيغة الجوازية و بعد التعديل أصبح نص

المادة بالصيغة الوجوبية. انظر في ذلك ياسمين شريدي : الرقابة الإدارية في مجال التعمير مرجع سبق ذكره ص 70.

³¹⁸ - المادة من المرسوم التنفيذي 55/06 في 2006/01/30 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و

التنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها و كذا إجراءات المراقبة ج.ر.ج. 06 لسنة 2006. المعدل والمتمم

³¹⁹ -المادتان 5-6 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³²⁰ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي نفسه..

رخصة الأشغال لأيام العطل بما يخالف القانون، أو القيام بأشغال غير مرخصة تكون في بعض الحالات وسيلة للاستيلاء على الأملاك الوطنية.

- وفي التشريع التونسي، لم يحدّد هذا الأخير لرئيس المجلس البلدي مهامًا بكيفيات وطرق الزيارات لورشات الأشغال بهدف المتابعة والمراقبة للأشغال، وإنما أسند الأمر إلى معاوني رئيس المجلس البلدي سواء على مستوى البلدية، أو التابعين للإدارات غير الممركزة للدولة على المستوى المحلي في إطار احترام أحكام القانون.

- إلا أنه ومن خلال أحكام القانون الأساسي للبلديات، فإن رئيس المجلس البلدي وباعتباره مكلف بتنفيذ القوانين، وكذا الترتيب البلدية المتعلقة بالمحافظة على البيئة، والجمالية الحضرية والخصوصيات العمرانية، يمكنه القيام بزيارة الورشات للوقوف على مدى احترام القائمين بالأشغال لأحكام الرخصة والتصاميم المرفقة بها.³²¹

- وكذلك في التشريع المغربي، وتوافقا مع التشريع التونسي - بخلاف التشريع الجزائري - وباستقراء مواد قانون التعمير، نستخلص أن قانون التعمير لم يسند لرئيس المجلس الجماعي القيام بزيارة الورشات، وإنما الأعوان المكلفين قانونا هم من يقوم بذلك، بغية الاطلاع على دفتر الورشة المنوه عليه أعلاه، ومعاينة مدى التزام المعني بالرخصة، بالأوامر والملاحظات المدونة على دفتر الورشة. لكن باستقراء النصوص القانونية المتعددة التي تحكم اختصاصات رئيس المجلس الجماعي، وخاصة الميثاق الجماعي الذي يمنح لهذا الأخير السهر على احترام وثائق التعمير، فإنه لا يوجد مانع لهذا الأخير من زيارة الورشات، بمعية الأعوان المؤهلين و إن كانوا هم من يحرر محضر معاينة المخالفة.

- وبالمقارنة، فإنه في الواقع العملي فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي - في الجزائر - نادرا ما يقوم بمهام الرقابة والمتابعة لأشغال العمران شخصيًا، وإنما مساعده في هذا المجال هم من يتصدى للقيام بذلك ومنه يتوافق النص القانوني في التشريع التونسي والمغربي مع الواقع العملي في الجزائر.

³²¹ - في تصدي الإدارة في تونس لمخالفات العمران. انظر: عبد الحق الحوي، آليات التصدي لبناء الفوضوي مذكرة ماجستير في القانون، شعبة قانون

البيئة و التعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تونس المنار 2006

-الفرع الرابع تلقّي التصريح بنهاية الأشغال: يتلقّى رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع

الجزائري، التصريح الذي يودعه المستفيد من رخصة البناء، والمتضمّن انتهاء الأشغال المصرّح بها. بما يفتح المجال أمام المعني، لطلب شهادة المطابقة للأشغال المنجزة وفقا للرخصة المتحصّل عليها .
-وفي التشريع التونسي، وعند انتهاء المستفيد من رخصة البناء من الأشغال، وبناء على طلبه أو بمبادرة من البلدية يقوم العون المختصّ قانونا بمعاينة هذه الأشغال، وتحرير محضر بذلك ثمّ تبليغه لرئيس المجلس البلدي، الذي يقوم بإصدار قرار إداري يتضمّن تسليم محضر المعاينة³²² وذلك خلال أجل شهرين من تاريخ إيداع طلب من المعني بذلك، أو من تاريخ مبادرة البلدية بالمعاينة .

-وكذلك في التشريع المغربي، يقوم المستفيد من الرخصة حين الانتهاء من الأشغال، بإيداع تصريح بانتهاء الأشغال وغلق الورشة وفقا للنموذج، يشهد فيه المهندس المعماري أن الأشغال قد تمّ انجازها وفقا للتصاميم المرفقة بالرخصة، ويتلقّى من رئيس المجلس الجماعي وصلا مؤرخا ومرقما تسلسليا بذلك، ويلحق هذا التصريح بدفتر الورشة .³²³

-المطلب الثالث: آثار الرقابة البعدية على أشغال العمران: تبعا لكل تشريع، فإن الأعوان

العموميّين المكلفين بالرقابة المساعدين لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حال معاينتهم لمخالفات قانون التعمير، فإنهم يحزرون محاضر بذلك ثمّ يحوّلونها إلى الجهات المعنية كما يلي:

-الفرع الأوّل: تحرير المحاضر.

³²²-إن المحضر المشار إليه بنص الفصل 73 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير لا يعني فقط محضر مطابقة الأشغال للرخصة المسلمة و المخططات الملحقة بها و لكن المحضر يسلم أيضا في حالة عدم مطابقة الأشغال للرخصة . و هو ما أكدده فقه المحكمة الإدارية بتونس (يستروح من الفصل 73 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير أن المشرع أوجب على الإدارة تسليم محضر انتهاء الاشغال لطالبه بعد إجراء معاينة للأشغال موضوع الرخصة المسلمة له ليس فقط في صورة مطابقة الأشغال للأمثلة الملحقة برخصة البناء و إنما كذلك في صورة عدم مطابقتها لها مع التنصيص في هذه الحالة الأخيرة على عدم مطابقة البناء للرخصة) فقه قضاء المحكمة الإدارية لسبق 2007 بتونس، مرجع سبق ذكره، ص 127
-وكذلك يصدر رئيس البلدية -في حالات - القرار الإداري المتضمن رفض تسليم محضر نهاية الأشغال.

³²³-المادة 54-1 من القانون 66.12

- أولا في التشريع الجزائري: بعد معاينة انجاز الأشغال، دون ترخيص من الجهة الإدارية المؤهلة قانونا ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو انجاز الأشغال دون احترام أحكام الرخصة المسلمة، وكذا المخططات المرفقة بها، يقوم الأعوان المؤهلون قانونا بتحرير محاضر بذلك نص عليها القانون وهي:³²⁴

1- محضر أشغال بدون رخصة البناء: ويتم تحريره من طرف العون المؤهل قانونا لذلك، عند القيام بالأشغال دون الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع والتنظيم الساريين.³²⁵

- إن البناء دون ترخيص، يشمل كل بناء يشترط فيه المشرع الحصول على رخصة البناء قبل مباشرته، ولذلك فإن هذا المحضر يغطي كل النطاق الموضوعي لرخصة البناء المذكور سابقا.

2- محضر أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء: ويقوم العون المؤهل قانونا بالمراقبة لأشغال البناء، بتحرير هذا المحضر، في حال قيام المعني بالبنائة بانجاز أشغال غير مطابقة للتصاميم والمخططات التي تم على أساسها منح المعني قرار رخصة البناء.³²⁶ ذلك أن المستفيد من رخصة البناء، يتوجب عليه أن يتقيد بالرخصة المسلمة له وفق التصاميم والمخططات المرفقة بالرخصة، والمصادق عليها. لذلك فإن كل تغيير حين تنفيذ هذه التصاميم والمخططات، يجعل المستفيد من الرخصة تحت طائلة مخالفة أحكام قانون التهيئة والتعمير.

- لكن خلافا للمخالفة السابقة، التي يحكمها النطاق الموضوعي لرخصة البناء. فان المخالفة المتعلقة بالأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء، تطرح صعوبة كبيرة في تحديد نطاقها. ذلك أنه يحدث خلال تنفيذ الأشغال، أن يتم إدخال تغييرات طفيفة على المخططات المصادق عليها، بسبب الضرورة التي تفرضها طبيعة القطعة الأرضية مثلا أو غيرها، مما يفتح المجال للعون المكلف بالرقابة في تقدير اعتبار أن هذه التغييرات تشكل مخالفة من عدمها. وهو ما يجعل المستفيد من الرخصة في بعض الحالات عرضة لتعسف العون المكلف بالرقابة وتحرير المحضر.

3- محضر أشغال بدون رخصة هدم: إن القيام بأشغال -دون ترخيص- في الحالات التي يقتضي فيها القانون الحصول على رخصة الهدم، تفرض على العون المؤهل قانونا لمراقبة أشغال

³²⁴- وخلافا للمحاضر العامة لمخالفات التعمير التي كانت مدرجة في التشريع الجزائري وتم إلغاؤها. يتعلق الأمر بالمواد 50-51-52-53-54

من المرسوم التشريعي 07/94 الملغاة بموجب المادة 02 من القانون 06/04، فإن هذه النماذج لمحاضر معاينة لمخالفات التشريع والتنظيم في ميدان التعمير تضمنتها المرسوم التنفيذي 55/06..

³²⁵- يمكن الاستنتاج أن هذا المحضر يتعلق بكل عملية بناء يشترط لها المشرع رخصة بناء طبقا للنطاق الموضوعي لهذه الرخصة كما تم توضيحه سابقا.

³²⁶- يتعلق هذا المحضر بالأشغال المرخصة و لكن إنجازها يخالف المخططات و التصاميم التي تم على أساسها منح رخصة البناء.

العمران، أن يحرر محضرا بذلك.³²⁷ ذلك أن مباشرة أشغال الهدم في الحالات التي يفرض فيها المشرع استصدار رخصة الهدم، نظرا للاعتبارات المتعلقة بحماية المواقع والمعالم، يجعل القائم بهذه الأشغال دون استصدار رخصة الهدم مخالفا لأحكام قانون التهيئة والتعمير.

- إن كل محضر يتم تحريره من طرف العون المؤهل قانونا، يتضمّن بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة، والتصريحات التي يتلقاها من الشخص المخالف، ثم يتم إمضاؤه من قبل العون المؤهل، وكذا من المخالف، فإن رفض التوقيع، تتم الإشارة إلى ذلك في المحضر الذي يبقى مضمونه صحيحا إلى أن يثبت العكس.

- **ثانيا في التشريع التونسي:** إذا ما عاين الأعوان المنصوص عليهم بالفصل 88 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، مخالفة نصّ عليها القانون فإنهم كذلك يحررون محاضر رسمية بذلك، سواء تعلّق الحال بأشغال غير مرخصة أو أشغال مخالفة لمقتضيات الرخصة المسلمة كما يلي:

1 محضر مخالفة الأشغال المنجزة لمقتضيات الرخصة المسلمة: وهو المحضر نفسه المنصوص عليه في التشريع الجزائري ويكون متعلقا بالبناء الذي تم تغيير أسس أو أشكال بنائه مقارنة بالتصاميم المصادق عليها والمرفقة بالرخصة.

2 محضر بناء دون رخصة: وكذلك فإن هذا المحضر يتوافق مع ما أورده المشرع الجزائري حين انجاز بناء دون ترخيص حسب ما يقتضيه القانون .

- نلاحظ بهذا الصدد، أن المشرع التونسي لم يمكن الأعوان المكلفين بالرقابة على أشغال العمران من تحرير محضر معاينة بخصوص أشغال الهدم غير المرخصة، مما يشكّل فراغا يعيق في أحد جوانبه اختصاصات رئيس المجلس البلدي في الرقابة على أشغال الهدم.³²⁸

- **ثالثا: في التشريع المغربي:** يقوم الأعوان المؤهلون بمعاينة المخالفات المتعلقة بأشغال العمران المذكورين أعلاه، حين معاينتهم للمخالفة بتحرير محضرا بذلك كما يلي³²⁹:

1 محضر انجاز بناء أو الشروع في انجازه من غير رخصة سابقة.

³²⁷ - نظرا لاعتبارات حماية المواقع والآثار فإن عملية الهدم في هذه المناطق دون الحصول على رخصة يشكّل مخالفة بمفهوم القانون 29/90 المعدل و المتمم.

- لكن التساؤل المطروح يتعلق بدور معاينة المخالفة في مواجهة الآثار التي تترتب عن المساس بالمواقع والآثار والتي لا يمكن تداركها بعد القيام بأشغال الهدم.

³²⁸ - في الرقابة على أشغال العمران انظر ثريا ورغي التعمير البلدي، مرجع سبق ذكره ص 42 وما بعدها..

³²⁹ - المادة 4 من قانون التعمير 12.90 المعدلة بموجب القانون 66.12

- 2 - محضر إنجاز بناء أو الشروع في إنجازه دون احترام مقتضيات المكتوبة والمرسومة موضوع الرخص المسلمة في شأنها .
- 3 - محضر إنجاز بناء أو الشروع في إنجازه في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة.
- 4 - محضر إنجاز بناء أو الشروع في إنجازه فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة و الجماعات الترابية وكذا التابعة للجماعات السّلالية³³⁰ بدون رخصة سابقة يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك من طرف السلطات الوصية على تسيير هذه الأملاك.
- 5 - محضر استعمال بناية بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.
- 6 - محضر ارتكاب أفعال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون 66.12
- 7 - محضر الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 54-2 من القانون 66.12 المتعلقة بمسك دفتر الشروط .

-يمنح القانون لضابط الشرطة القضائية أو مراقب التعمير سلطة إصدار أمر بتوقيف الأشغال محل المخالفة المعاينة إذا كانت ما تزال في طور الانجاز .³³¹

-نلاحظ بهذا الصدد من جهة أن المحضرين الأول والثاني يتطابقان مع ما هو جاري به العمل في التشريع الجزائري والتونسي، من جهة ثانية فإن المشرع المغربي قد توسّع في الإحاطة بمخالفات العمران، بما يسمح للسلطات العمومية ومنها رئيس المجلس الجماعي من خلال معاونيه التصدي لكل ذلك بموجب محاضر رسمية ثم اتخاذ الإجراء المحدد قانونا لكل حالة .

-الفرع الثاني: إرسال المحاضر:

أولا- في التشريع الجزائري يتعيّن على العون المؤهل قانونا، بعد تحرير محضر معاينة المخالفة إرساله إلى الجهة المحددة قانونا حسب الحالة:

1- إرسال محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة.³³²

³³⁰-الأراضي التابعة للجماعات السّلالية تقابل في الجزائر أراضي العرش، وهي تخضع لنظام قانوني خاص بها مستقل عن الأملاك الوطنية خلافا لأراضي العرش في الجزائر التي ألحقها المشرع الجزائري بالأملاك الوطنية الخاصة بموجب أحكام قانون التوجيه العقاري 25/90

³³¹- المادة 67 من القانون 12.90

³³²- المادة 76 مكرر 4 ف1 من القانون 29/90 المدرجة بموجب المادة 12 من القانون 05/04 في 14/08/2004.2004. يعدل و يتمم القانون 29/90 في 01/12/1990. ج.ر. 51 لسنة 1990.

2- إرسال محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، إلى وكيل الجمهورية وكذا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا، أيضا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة³³³

- إن إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية، يسمح بتحريك الدعوى العمومية ضد المخالف الذي أنجز أشغالا غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، ليصدر القاضي الجزائي حكما بمطابقة البناء أو هدمه كليا أو جزئيا، خلال أجل محدد³³⁴.

-ثانيا- في التشريع التونسي: يرسل العون المؤهل قانونا المحضر المتعلق بمخالفة الأشغال المنجزة لمقتضيات الرخصة المسلمة أو محضر مخالفة البناء دون رخصة حسب الحالة إلى الوالي بالنسبة للإقليم الواقع خارج البلدية أو رئيس البلدية بالنسبة للإقليم التابع للبلدية، وكذا الوزارة التي يهتمها الأمر وكذا لوكيل الجمهورية المختص ترابيا، وذلك بهدف تحريك الدعوى الجزائية ضد المخالف.

- فإذا أحيل المحضر إلى رئيس المجلس البلدي فإنه يتخذ الإجراء المناسب لكل حالة كما يلي :

1- الحالة الأولى: مخالفة الأشغال المنجزة لمقتضيات الرخصة المسلمة فإن رئيس المجلس

البلدي، يصدر فورا قرارا إداريا يتضمن إيقاف الأشغال وكذا حجز المواد والمعدات وإذا اقتضت الضرورة وضع الاختتام³³⁵

³³³ - المادة 76 مكرر 5 ف 1 من القانون 29/90 المدرجة بموجب المادة 13 من القانون 05/04.

³³⁴ - المادة 76 مكرر 5 ف 2 و 3 من القانون 25/90. لم يحدد النص القانوني ما إذا كان تنفيذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي للحكم القضائي على الحيار أو أن ذلك على الترتيب يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه لم يرقم بذلك، يقوم به الوالي. وقد كانت أحكام قانون التعمير إلى جانب الدعوى العمومية التي تحركها النيابة تتضمن جواز لجوء رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى رفع دعوى قضائية أمام القضاء المختص (الإداري) طبقا لقواعد القضاء الاستعجالي بغرض وقف الأشغال، وذلك طبقا لنص المادة 76 من القانون 29/90 الملغاة. ثم أصبح رفع هذه الدعوى وجوبيا لتوقيف الأشغال وتحقيق المطابقة أو الهدم طبقا لأحكام المادة 52 من الأمر 07/94 في 18/05/1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري الملغاة أيضا. وأصبح الحكم بالمطابقة أو الهدم من اختصاص القضاء الجزائي طبقا لنص المادة 76 مكرر 5. من القانون 29/90.

- كانت الأحكام الملغاة الواردة في المرسوم التشريعي 07/94. تمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة إصدار قرار الهدم دون اللجوء إلى القضاء بتوافر ثلاثة شروط هي:

1- معاينة العون المؤهل لارتكاب مخالفة وفقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94. وتحرير محضر بذلك

2- صدور أمر بتوقيف الأشغال من كرف العون المؤهل وتبليغه إلى لصاحب الأشغال

3- مواصلة المعنى للشغال منتهكا أمر توقيفها.

- انظر لحسين بن الشيخ اث ملويا:المنتقى في قضاء مجلس الدولة ج2 دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2005، دط. ص 278.

³³⁵ - الفصل 80 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير .

2- الحالة الثانية: في كل الحالات التي يقع فيها إقامة بناء بدون رخصة، أو إذا كانت البناية مقامة على ارض متأتية من تقسيم لم تقع المصادقة عليه، أو على المساحات اللازمة لإنجاز الطرقات أو مختلف الشبكات أو الساحات العمومية أو المساحات الخضراء، يتعين على رئيس البلدية، دعوة المخالف لسماعه في أجل أقصاه ثلاثة أيام من توجيه استدعاء له بمكان الأشغال، وبواسطة الأعوان المذكورين بالفصل 88 من مجلة التهيئة العمرانية والتعمير.³³⁶

-ثالثا- في التشريع المغربي: يقوم ضابط الشرطة القضائية، أو مراقب التعمير بإرسال أصل محضر معاينة المخالفة إلى وكيل الملك وكذا نسخة إلى كل من رئيس المجلس الجماعي المعني، والسلطة الإدارية المحلية، ومدير الوكالة الحضرية، وكذا إلى الشخص المخالف³³⁷

1- الحالة الأولى: التي تكون فيها الأشغال لازالت مستمرة، يقوم ضابط الشرطة القضائية أو

مراقب التعمير، إصدار قرار فوري بإيقافها. ويبلغه إلى كل من السلطة المحلية، رئيس المجلس الجماعي، مدير الوكالة الحضرية و كذا الى المخالف مرفقا بمحضر المعاينة³³⁸

2- الحالة الثانية: إذا كانت المخالفة يمكن تجاوزها، باعتبارها لا تشكل خطورة كبيرة، يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى المخالف إعدارا يأمره فيه بتصحيح الوضعية، وذلك باتخاذ الإجراءات الضرورية لإنهاء المخالفة داخل أجل يتراوح ما بين 10-30 يوما، ويبلغ الإعدار إلى كل من السلطة المحلية، رئيس المجلس الجماعي، مدير الوكالة الحضرية³³⁹، وفي كل الحالات يتم تحريك الدعوى الجزائية.

-الفرع الثالث: قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أولا- في التشريع الجزائري: بناء على محضر معاينة الأشغال غير المرخصة، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرارا إداريا يهدم البناء غير المرخص، و ذلك خلال أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام هذا المحضر، فإن لم يتم بذلك خلال الأجل المحدد فإن الوالي المختص إقليميا يصدر قرار الهدم خلال ثلاثين (30) يوما.³⁴⁰

³³⁶-الفصل 84 من المجلة نفسها.

³³⁷- المادة 66 ف 4 من القانون 12.90.

³³⁸-المادة 67 ف 1 من القانون نفسه.

³³⁹-المادة 68 ف 1 من القانون نفسه.

³⁴⁰-المادة 6 مكرر 4 ف 3 من القانون 29/90 المعدل و المتمم وهو نص صريح يجسد سلطة الحلول التي يقرها القانون للوالي حتى يحل محل رئيس المجلس الشعبي البلدي في اتخاذ القرارات الإدارية عند المساس بالنظام العام في مجال التعمير. وتشكل هذه الحالة صورة للحلول في حالات

- يتم تنفيذ أشغال الهدم في التشريع الجزائري، من طرف مصالح البلدية المعنية، فإن لم تكن لديها الوسائل لذلك قام الوالي بتسخير الوسائل الكافية.³⁴¹ على أن يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم، والتي يتم تحصيلها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية³⁴²

- إذا قام المخالف بالطعن في قرار الهدم الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، أمام الجهة القضائية المختصة، فإن ذلك لا يوقف عملية الهدم. وهو ما يطرح التساؤل حول الجدوى من الطعن في حال صدور حكم قضائي نهائي بإلغاء قرار الهدم.³⁴³

ثانيا- في التشريع التونسي: كذلك وبعد سماع المخالف القائم بأشغال غير مرخصة، يصدر رئيس المجلس البلدي قرار الهدم، وفي حال عدم إذعان المخالف لهذا القرار، فإن لرئيس المجلس البلدي الحق في الاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء، وفي القيام بجميع الأشغال الضرورية على نفقة المخالف.³⁴⁴ ليكون التنفيذ الجبري لمضمون القرار وبصرامة دون اتخاذ أي إجراء أو تدبير يتعلّق بوضعية قانونية مغايرة، وهو ما يجعل ذلك مخالفا للقانون يستوجب الإلغاء³⁴⁵

الاستعجال إذ أنها لم تنص على توجيه الوالي الإنذار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي. بغرض إصدار قرار الهدم وانتظار انتهاء الأجل طبقا لنص المادة 101 من قانون البلدية

³⁴¹ - المادة 76 مكرر 4 ف.4. لقد تنبه المشرع إلى وضعية البلديات الفقيرة على المستوى الوطني والتي لا يملك بعضها أي عتاد يذكر لذلك نص على إجراء التسخير.

- في مظاهر وأسباب و آثار هذه الأزمة المالية البلدية انظر: بوعمران عادل، البلدية في التشريع الجزائري دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع عين مليلة (الجزائر) 2010 دط، ص 62 وما بعدها

³⁴² - المادة 76 مكرر 4 ف.4. وف.5. من القانون 29/90. المعدل و المتمم.

³⁴³ - إن الهدم يؤدي إلى الكثير من منازعات التعدي نتيجة عدم تقدير الوقائع بصورة سليمة. انظر عادل بن عبد الله: المرجع نفسه ص 209 - لا يبقى أمام المعني في حالة إلغاء قرار الهدم إلا المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن هدم البناء بقرار غير مشروع. ويحدث في حالات أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم بناء رغم حصول المعني على رخصة البناء دون نكح قضائي. حيث قررت المحكمة العليا من حيث المبدأ (من المقرر قانونا أن كل عمل يرتكبه المرء و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض. ولما كان من الثابت في قضية الحال ان البلدية قامت بالتعدي على الجدار و تحطيمه دون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة ان الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم ان المستأنف استظهر برخصة البناء و محضر إثبات حالة على انه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما نعيه البلدية - وعليه فان البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف و الحكم من جديد بتعويض المستأنف) ملف رقم 167252 قرار بتاريخ 1997/04/27. عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا. المجلة القضائية قسم الوثائق للمحكمة العليا عدد 1 سنة 1998. د. و. ا. ت الجزائر.

³⁴⁴ - وإذا كانت البناية مقامة على موقع اثرى تسلط على المخالف العقوبة المنصوص عليها بالفصل 83 من مجلة التراث الأثري والتاريخي والفنون

التقليدية - الفصل 84 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير.

³⁴⁵ - أكدت المحكمة الإدارية بتونس ذلك في قرار لها بالقول (إن عدم الإذعان لقرار الهدم يفترض لجوء الإدارة البلدية إلى التنفيذ الجبري و استيفاء التدابير المستوجبة بهذا العنوان و لا يسمح لها باستخدام إجراءات و تدابير أخرى تخص وضعيات قانونية مغايرة و لو تعلق الأمر بنفس

- 346- أما في حالة عدم إصدار قرار الهدم من طرف رئيس المجلس البلدي فإن الوالي يقوم بذلك
- 347- إن وجوب إصدار رئيس المجلس البلدي في التشريع التونسي، القرار الإداري بهدم البناء غير المرخص³⁴⁷ يجعله لا يملك إلا سلطة مقيدة حين إصداره هذا القرار دون النظر إلى العقوبات الجزائية التي يسلطها القانون على المخالف كما أكد ذلك القضاء التونسي³⁴⁸
- 348- **ثالثا في التشريع المغربي:** إذا امتنع المخالف عن تنفيذ الأمر الموجه إليه من طرف رئيس ضابط الشرطة القضائية أو مراقب التعمير خلال الأجل المذكور أعلاه، فتطبق في حقه نفس المسطرة (الإجراءات) المطبقة على مرتكب المخالفة التي تشكل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء، إذ تقوم السلطة المحلية بإصدار قرار الهدم وتنفيذه³⁴⁹. ثم يتم تبليغه إليه مع تحديد أجل لانجاز أشغال الهدم فإن

العقار و ترتيبا على ذلك يكون تجميد رخصة البناء التي تحصلت عليها المدعية و الإذن بإيقاف الأشغال المنجزة بعنوانها على خلفية عدم الإذعان لقرار الهدم في غير طريقه) حكم قضية عدد 18165 في 2006/3/3. قضاء المحكمة الإدارية لسنة 2006، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص بالتعاون مع المحكمة الإدارية، تونس 2008، ط 1 ص 34.

- 346- بمعنى فرحات: دور الجماعات المحلية في ضبط مخالفات التعمير. مرجع سبق ذكره ص 73-74.
- 347- الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير- في قرار الهدم للبناء غير المرخص في القانون التونسي انظر: لبنى سعيدى، البلدية والبناء العشوائي، مرجع سبق ذكره ص 53 و ما بعدها. -وكلك بمعنى فرحات دور الجماعات المحلية في ضبط مخالفات التعمير، مذكرة شهادة ماجستير مهني في قانون الجماعات المحلية كلية الحقوق والعلوم السياسية، سوسة (تونس) 2013، ص 67 وما بعدها.
- 348- (إن قرار الترخيص في البناء لا يمكن أن يكون إلا كتابيا وفقا لمقتضيات الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير- ان سلطة رئيس البلدية مقيدة في صورة إنجاز بناء بدون رخصة و تحتم عليه ليس فحسب اتخاذ قرار في الهدم بعد استدعاء المخالف لسماعه بل و كذلك السهر على تنفيذه و ذلك بصرف النظر عن توافر مصلحة في ذلك من عدمه أو المستوى الذي بلغته الأشغال
- ضرورة أن التصدي للمخالفات المتعلقة بالبناء يدخل في صميم الصلاحيات العمرانية الموكولة لرئيس البلدية بموجب القانون و التي تهدف إلى ضمان احترام الترتيب العمرانية و صيانة الصالح العام) قرار قضية عدد 26715 بتاريخ 2009/05/21 الدائرة الاستئنافية الرابعة بالمحكمة الإدارية بتونس، فقه قضاء المحكمة الإدارية لسنة 2009، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص بالتعاون مع المحكمة الإدارية تونس، 2011، ط 1 ص 165

349- (.... ان التبعات الجزائية المنصوص عليها بالفصل 88 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير لا تعني عن واجب استكمال اجراءات تنفيذ قرار الهدم بل أن نية المشرع اتجهت الى تمكين السلط المختصة من وسيلتين قانونيتين تحمل كل منهما آثارا مختلفة قصد ردع المخالفات العمرانية فتنفيذ قرار الهدم يمكن المتضرر من استرجاع الوضعية السابقة لمخله بتمكينه من حقوقه في حرمة المسكن و تهيئته و أما الخطية المالية فلردع المخالف الذي لم يتحمل نفقة الأشغال الضرورية لتنفيذ قرار الهدم) فقه قضاء لمحكمة الادارية بتونس لسنة 2007 مرجع سبق ذكره، ص 132.

- (يجوز في التشريع التونسي لرئيس المجلس البلدي وعملا بأحكام الفصل 55 من القانون الأساسي للبلديات تفويض جزء من صلاحياته المقررة قانونا إلى المساعد الأول أو كواهي الرئيس (رئيس الدائرة البلدية) ومنها ما يتعلّق بإصدار قرار الهدم وهو ما أكدته أحكام الفصل الأول من الأمر عدد 911 لسنة 2000 المؤرخ في 2000/05/02.. التي حولت لكاهية الرئيس تطبيق الترتيب البلدية وخاصة مراقبة البناء واتخاذ قرارات إزالة البناء غير القانوني). انظر قرار المحكمة الإدارية بتونس قضية 26904 في 2009/10/30 الدائرة الاستئنافية الثانية بالمحكمة الإدارية، فقه قضاء المحكمة الإدارية لسنة 2009. مرجع سبق ذكره ص 169

349- المادة 8 ف2 من قانون التعمير 12.90- وفي كل الحالات سواء قام المخالف باستدراك وضعيته أو تقاعس، فإن الدعوى العمومية يتم تحريكها.

تقاعس عن ذلك قامت لجنة إدارية يكون رئيس المجلس الجماعي عضوا فيها، بأشغال الهدم و على نفقة المخالف³⁵⁰

- يتضح لنا هنا جلياً أن تشريعات دول المغرب الثلاث وإن كانت قد توافقت على الجزاء الإداري (قرار الهدم) في مواجهة القائم بأشغال البناء دون ترخيص فإن المشرع المغربي لم يكن كذلك في منح الاختصاص لرئيس المجلس الجماعي بإصدار هذا القرار، وإنما خصّ به جهة إدارية أخرى، وقد يكون مرد ذلك سعي المشرع المغربي إلى ضمان تنفيذ هذا القرار على أرض الواقع، حين إصداره من جهة إدارية أعلى هي الوالي أو العامل .
- و بذلك يكون الجزاء الإداري بالهدم في حق المخالف لأحكام قانون التعمير (البناء دون ترخيص) يتوافق مع أهداف التعمير المنصوص عليها في التشريعات الثلاث، المدرجة في أدوات التعمير (المخططات العمرانية) والمكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالوقوف على ضمان تجسيد الأولى واحترام مقتضيات الثانية.

- في الهدم بموجب القرار الإداري وكذا بموجب الحكم القضائي راجع مقال د. عبد الواحد القريشي: تدبير منازعات التعمير بين تدخل السلطة الإدارية والسلطة القضائية مجلة منارة للدراسات القانونية والإدارية عدد 2013/05 مكتبة دار السلام الرباط المغرب
- في الرقابة القضائية على قرار الهدم في التشريع المغربي. راجع : د. أحمد بويحيوي: توجه محاكم الاستئناف الإدارية في بعض المنازعات المرتبطة بميدان التعمير مرجع سبق ذكره.

³⁵⁰ -المادة 68 ف3-4 من قانون التعمير 12.90- إلا أنه و اعتبارا لكون قرار الهدم من القرارات التي يصعب تداركها إذا ما تم تنفيذها لذلك فإن القضاء الإداري المغربي و في حال مخاصمة القرار يأمر بوقف تنفيذها. (إن قرار الهدم من القرارات الإدارية التي يصعب تداركها مستقبلا و إرجاع الالة إلى ما كانت عليه إذا ما تمّ الحكم بإلغائها مما يبرر الاستجابة لطلب وقف تنفيذها بمجرد توفر عنصر الاستعجال) قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 1313 في 2008/11/19. البوابة القانونية و القضائية، وزارة العدل، المملكة المغربية الموقع: adala.justice.gov.ma تاريخ الرجوع 2017/10 .

-المبحث الثاني: شهادة المطابقة-

-فرض التشريعات في دول المغرب الثلاث- كما تمت الإشارة إليه سابقا-على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الإشغال وفي أجل محدد، أن يتقدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي للتصريح بنهاية الأشغال، بغرض استصدار ما يسمى شهادة المطابقة أو رخصة السكن أو رخصة في الإشغال حسب تسمية كل من تشريعات دول المغرب الثلاث. ذلك أن هذه الشهادة تعتبر بمثابة الترخيص القانوني لشغل البناء السكني أو استعمال البناء ذي الطابع التجاري أو المهني. ولذلك استعرض هذا المبحث، من خلال المطلب الأول لمفهوم شهادة المطابقة، والمطلب الثاني يتعلق بسلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة المطابقة، والمطلب الثالث لآثار إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة.

- المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة.

-لأجل تحديد مفهوم شهادة المطابقة، استعرض في هذا المطلب تعريف هذه الشهادة، ثم صفة طالب شهادة المطابقة، وبعده الوثائق المكوّنة لملف طلب شهادة المطابقة.

-الفرع الأول-تعريف شهادة المطابقة: كذلك لم يعرف المشرع في كل من دول المغرب الثلاث

شهادة المطابقة كما هو الحال في غالب الرخص والشهادات العمرانية، تاركا ذلك للفقهاء.

-وقد عرفها أحد الباحثين الجزائريين بالقول(هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية، التي تتوجّح بها

العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية(اللاحقة)وتتأكد من خلالها، من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه

بالمواصفات التي تضمّنها قرار الترخيص، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعّمًا بالوثائق والمستندات التقنية اللازمة.³⁵¹

- وعرفها آخر بالقول (تعرف شهادة المطابقة على أنها وثيقة رسمية، تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة البناء، طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلّمت رخصة البناء)³⁵²

- كما عرفها ثالث بالقول (شهادة المطابقة تمنح للمالك، أو صاحب المشروع بعدما يشعر المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء، وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء).³⁵³

- إن هذه التعاريف الثلاثة، وإن حدّدت مضمون شهادة المطابقة، إلا أنّها أغفلت ذكر الطبيعة القانونية لهذه الشهادة باعتبارها قرارًا إداريًا يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي ويرتّب آثارًا.³⁵⁴

- أما في الفقه القانوني التونسي، فلا نجد تعريفًا للرخصة في الإشغال، ومردّ ذلك قد يعود إلى كون المشرّع نفسه لم يول هذه الشهادة الأهمية الكبيرة، إذ خصّها بفصل وحيد في مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

- كذلك الأمر في الفقه القانوني المغربي إذ من الصّعب إيجاد تعريف فقهي لشهادة المطابقة - الإذن بالسكن.

- ويمكن تعريفها بأنّها: (قرار إداري فردي يتضمّن تصريحًا من الإدارة المختصة قانونًا، بأن أشغال البناء المرخص بها إداريًا، قد أنجزت وفقًا للمخطّطات والتصاميم المرفقة برخصة البناء. وهو ما يشكّل ترخيصًا صريحًا باستعمال البناء المنجز سواء كان ذو طابع سكني أو مخصّص لنشاط ما).³⁵⁵

- تجدر الإشارة بأن المشرّع الجزائري نصّ على شهادة المطابقة باعتبار أنّها تقوم مقام رخصة السكن بالنسبة للبناءيات ذات الاستعمال السكني، كما تعتبر ترخيصًا باستقبال الجمهور بالنسبة

³⁵¹ - عبد الرحمان عزراوي: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري. مرجع سبق ذكره، ص 633.

³⁵² - عايدة مصطفىاوي: رقابة تنفيذ رخصة البناء، مداخلة بالملتقى الوطني للتهيئة العمرانية 03 / 04 ماي 2010 كلية الحقوق عزابه، جامعة سكيكدة. (الجزائر). ص 5

³⁵³ - د. الزين عزري: قرارات العمران وطرق الطعن فيها، مرجع سبق ذكره ص 66.

³⁵⁴ - في الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة. انظر عايدة ديم: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. مرجع سبق ذكره ص 126.

³⁵⁵ - عيسى مهزول: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران مرجع سبق ذكره ص 152.

للبنائيات المخصّصة لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو للصناعة أو التجارة³⁵⁶ وكذلك فعل المشرّع التونسي، في حين أن المشرّع المغربي قد فرّق في التسمية بين الحالتين فسَمّى الأولى الإذن بالسكن والثانية شهادة المطابقة.³⁵⁷

- نلاحظ أن الفقه القانوني الجزائري، أكثر اهتماما بهذه الشهادة مقارنة بنظيره التونسي و المغربي، وهو أمر منطقي إذ أن الفقه قد ساير المشرّع الجزائري في إيلاء هذه الشهادة الأهمية المستحقّة، خلاف الفقهاء المقارنين اللذين تأثرا كذلك كلّ منهما بمشرّعه في عدم الاهتمام بهذه الشهادة .

- الفرع الثاني- صفة طالب شهادة المطابقة: في التشريع الجزائري فإن كل مستفيد من رخصة

البناء يتمتع بالصفة لاستصدار شهادة المطابقة حين الانتهاء من أشغال البناء، وكذا أشغال التهيئة التي يتكفّل بها إن اقتضى الأمر.³⁵⁸

- ولذلك يمكن القول أنّ المالك، الحائز بمفهوم القانون 25/90، المستأجر المرخص له، صاحب

عقد الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصّة، الحاصل على عقد الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية والمستفيد من رخصة البناء في إطار الاستفادة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لانجاز البناء الريفي، جميعهم ذوي صفة لاستصدار شهادة المطابقة بناء على رخصة البناء المسلمة لهم. ولذلك نستخلص أن الصفة في استصدار شهادة المطابقة مرتبطة ارتباطا وثيقا بالصفة في استصدار رخصة البناء.

- وكذلك في التشريع التونسي، فإن كل مستفيد من رخصة البناء سواء أكان المالك، أو الحائز

القانوني المستظهر لحكم استحقاقه أو الإدارة المخصّص لها عقار من الأملاك العمومية، جميعهم ذوي صفة لاستصدار رخصة في الإشغال.

- وكذلك التشريع المغربي اعتبر كل مالك للمبنى، المرخص له مسبقا بالبناء، ذا صفة للمبادرة

بالإجراءات المتعلقة باستصدار رخصة السكن أو شهادة المطابقة حسب الحالة³⁵⁹ .

³⁵⁶- المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

³⁵⁷- (لا يجوز لمالك المبنى أن يستعمله بعد انتهاء الأشغال فيه إلا إذا حصل على رخصة السكن إذا تعلق الأمر بعقار مخصص للسكن أو على

شهادة المطابقة إن تعلق الأمر بعقار مخصص لغرض آخر غير السكن) المادة 55 من قانون التعمير. 12.90

³⁵⁸ - المادة 63 من المرسوم 19./15

³⁵⁹- المادة 55 ف 1 من قانون التعمير 12.90

- الفرع الثالث: الوثائق المكوّنة لملف طلب شهادة المطابقة

أولاً- في التشريع الجزائري: يتكوّن الملف المتعلق بشهادة المطابقة من:

1- تصريح في نسختين، يتضمّن الإشهاد بانتهاء الأشغال محلّ رخصة البناء، في حالة كان البناء

معدّاً للسكن.

2- محضر تسليم الأشغال معدّ من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء إذا كان البناء

مخصّص للاستعمال السكني الجماعي أو مخصّص لاستقبال الجمهور.

ثانياً - في التشريع التونسي: يتكوّن ملفّ رخصة الإشغال من :

1- طلب خطّي ممضى.

2- محضر معاينة مطابقة الأشغال لمقتضيات رخصة البناء.

ثالثاً- في التشريع المغربي يتكوّن ملف رخصة السكن -شهادة المطابقة من:

1- طلب بمثابة تصريح بانتهاء الأشغال موجه من لدن صاحب الشأن إلى رئيس الجماعة

المحلّية.

2- شهادة مطابقة الأشغال مسلمة من طرف المصالح المختصة في مجال الاتصالات السلكية

واللاسلكية، في الحالات المقررة بموجب القوانين والأنظمة الجاري بها العمل في هذا الشأن.

-المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة المطابقة.

- في التشريع الجزائري، يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصّ إقليمياً مؤهّلاً لإصدار

شهادة المطابقة أيا كانت الجهة التي أصدرت رخصة البناء سواء هو نفسه أو الوالي أو الوزير المكلف

بالعمران.³⁶⁰ وبذلك يكون اختصاصه في هذا النطاق حصرياً.

- في حين أنه في التشريع التونسي، لم تشر أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير إلى الجهة المختصة

بإصدار شهادة الإشغال، إلا أنه بالرّجوع إلى أحكام رخصة البناء والتي يختصّ رئيس المجلس البلدي

بإصدارها للعقارات التابعة لإقليم البلدية، فإن الرّخصة في الإشغال لهذه العقارات يكون الاختصاص

بإصدارها لرئيس المجلس البلدي .

³⁶⁰-المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15

- وكذلك في التشريع المغربي فإن الأمر كما هو عليه في التشريع الجزائري، إذ يختصّ رئيس المجلس الجماعي حصرا بإصدار رخصة السكن في حالة العقار المخصّص للسكن، وإصدار شهادة المطابقة في حال كان العقار مخصّصا لغرض آخر غير السكن.³⁶¹

الفرع الأول- تلقّي ملف شهادة المطابقة والتحقيق فيه: يلزم التشريع الجزائري المستفيد من رخصة البناء، أن يودع التصريح المرفق بالإشهاد الموافق لطبيعة البناء المنجز، بمقر المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل إيداع يتسلم في اليوم نفسه³⁶² وفقا للنموذج (ملحق)
-يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي ، بإرسال نسخة من التصريح المودع لديه من طرف المعني إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

-وفي حالة عدم قيام المعني بالتصريح بانتهاء الأشغال، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يبادر وجوبا بإجراءات المطابقة خلال الآجال المنصوص عليها قانونا، تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء.³⁶³ وذلك تفاديا للتقاعس الذي يمكن أن يبيده المعني باستصدار شهادة المطابقة ونظرا للآثار المتعلقة بهذه الشهادة³⁶⁴

-وينصبّ التحقيق في الملف، حول مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث إقامة البناية، ومقاسها، واستعمالها، وواجهاتها، وكذا أشغال التهيئة التي تقع على عاتق المستفيد من رخصة البناء المعني بشهادة المطابقة.³⁶⁵ وذلك من طرف لجنة مراقبة المطابقة المتكوّنة من ممثلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم التنفيذي 19/15، إلى جانب ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

³⁶¹-المادة 41 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام .

³⁶² - المادة 66 ف1 من المرسوم التنفيذي 19/15. لم يشر النص القانوني إلى الجزاء المترتب عن عدم تصريح المستفيد من رخصة البناء والذي انهي الأشغال وذلك بالنظر إلى الآثار البالغة الأهمية التي قررها القانون لهذه الشهادة.

³⁶³ - المادة 66 ف3.- إن الواقع العملي يكشف أن رئيس المجلس الشعبي البلدي نادرا ما يبادر بإجراء المطابقة لأشغال البناء تبعا لتقدير مدة الانجاز وذلك لأسباب عديدة أهمها ضعف الوسائل المادية و البشرية التي تتوفر عليها البلدية وكذا بسبب الديناميكية السريعة لأشغال البناء التي أدت إلى عدم قدرة الجهات المكلفة بالرقابة على أشغال العمران و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي على مسايرة الواقع.

³⁶⁴ - حكيم زواي: شهادة المطابقة آلية قانونية لتحقيق التهيئة العمرانية، مداخلة بالملتقى الوطني للتهيئة العمرانية، كلية الحقوق عزابة جامعة سكيكدة

ص7.

³⁶⁵ - المادة 63 ف4-المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15

-يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باستدعاء أعضاء اللجنة للاجتماع خلال أجل خمسة (15) عشر يوما من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال.³⁶⁶ كما يقوم بإشعار المستفيد من رخصة البناء المعني بشهادة المطابقة، بمرور اللجنة المذكورة أعلاه بغرض القيام بإجراء المراقبة، وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل قبل مرور اللجنة.³⁶⁷

- بعد مرور اللجنة على البناء محل طلب شهادة المطابقة، تقوم بإعداد محضر جرد تذكر فيه جميع الملاحظات، وتبرز رأيها حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ثم يوقع أعضاء اللجنة على المحضر في اليوم نفسه.³⁶⁸ وفي حال غياب ممثل إحدى المصالح، أوكلها، فإن التوقيع على المحضر يتم من طرف ممثل رئيس البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.³⁶⁹

- وكذلك في التشريع التونسي، يلزم القانون المالك المستفيد من رخصة البناء التصريح بانتهاء الأشغال أمام مصالح الجماعة المحلية، وذلك بغرض استصدار رخصة في الإشغال.

-يقوم الأعوان المؤهلون لمراقبة أشغال البناء، بمعاينة الأشغال محلّ الترخيص بالبناء، وفي حال كانت مطابقة لأحكام رخصة البناء يتم تحرير محضر معاينة تطابق الأشغال مع رخصة البناء وتسليمه للمعني، لتشكّل هذه العملية التّحقيق المتعلّق بالرخصة في الإشغال للبناء دون أن يفصلّ المشرّع التونسي في كفاءات المعاينة وآجالها كما هو حال المشرع الجزائري .

-أما في التشريع المغربي، وبطلب من المالك (مالك البناية) الذي يجب عليه أن يصرح بانتهاء عملية البناء لرئيس المجلس الجماعي، بغية إجراء تحقيق في الملف الخاص بطلب رخصة السكن أو شهادة المطابقة، وذلك من خلال معاينة الأشغال المرخص بها محل طلب الشهادة-الإذن.³⁷⁰

-في الحالة الأولى التي لم يتمّ فيها الإشراف على الأشغال من طرف مهندس معتمد، تتمّ المعاينة للأشغال من طرف لجنة تضم ممثلين عن العمالة أو الإقليم وكذا الجماعة المحلية، وكذلك أي شخص يرى رئيس المجلس الجماعي دعوته على سبيل الاستشارة³⁷¹

³⁶⁶ - المادة 67 ف 1 من المرسوم 19/15

³⁶⁷ - المادة 67 ف 2 المرسوم التنفيذي نفسه.

³⁶⁸ - المادة 67 ف 3 و 4 من المرسوم التنفيذي نفسه. إلا أن النص القانوني م يوضح كيفية اتخاذ قرار المطابقة باعتبار أن اللجنة مشكّلة من عدة أعضاء

³⁶⁹ - المادة 67 ف 5 من الرسوم التنفيذي نفسه

³⁷⁰ - المادة 55 ف 2 من القانون 12/90 المتعلق بالتعمير.

- كما ألزم التشريع المغربي، رئيس المجلس الجماعي خلال عملية التحقيق في ملف طلب شهادة المطابقة، أن يتحقق من خلال المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية من وجود الخطوط اللازمة للربط بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية في البنايات المنصوص عليها بموجب المادة 44 من قانون التعمير 12/90 وذلك من خلال الشهادة الصادرة عن هذه المصالح المرفقة بملف الطلب.³⁷²

- يعلم رئيس المجلس الجماعي المعني، خلال ثلاثة (03) أيام من تاريخ إيداع ملف طلب شهادة المطابقة، بتاريخ انعقاد (مرور) لجنة معاينة الأشغال محل طلب الرخصة، وبالموازاة لذلك يوجه رئيس المجلس الجماعي الدعوة لأعضاء اللجنة للانعقاد خلال أجل خمسة (15) عشر يوما من تاريخ إيداع الملف.³⁷³

- تعين اللجنة الأشغال وتحرر محضرا بذلك، يتضمن الآراء الفردية لأعضائها وفقا للنموذج. ويتم عرض المحضر على رئيس المجلس الجماعي، خلال يومين من تاريخ انعقاد اللجنة ليتخذ بشأنه القرار المناسب خلال المدة نفسها (يومين)³⁷⁴

- أما إذا تولى مهندس معماري إدارة أشغال البناء، فإنه يتم الاستغناء عن معاينة اللجنة و الاكتفاء بشهادة صادرة عن المهندس المعماري، فحواها أن الأشغال المنجزة مطابقة للتصاميم و بيانات رخصة البناء، يتم إرفاقها بملف طلب الشهادة³⁷⁵

- وبالمقارنة نجد أن المشرع الجزائري، كان أكثر تفصيلا في إجراءات التحقيق، التي يباشرها رئيس المجلس الشعبي البلدي، بخصوص شهادة المطابقة، سواء بالكميات أو المواعيد وهو ما يسمح لهذا الأخير بممارسة اختصاصه في هذا النطاق بكل وضوح، و في إطار المشروعية، والأمر نفسه وإن كان بدرجة أقل في التشريع المغربي لرئيس المجلس الجماعي، في حين أن الأمر خلاف ذلك لرئيس المجلس البلدي في تونس، والذي لا يجد أمامه إلا نصا وحيدا يوطر شهادة إشغال البناية مما يجعله يمارس سلطته التقديرية في كثير من التفاصيل المتعلقة بهذه الشهادة، وهي السلطة

³⁷¹ - المادة 42 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام .

³⁷² - المادة 55 من القانون 12/90 المتعلق بالتعمير .

³⁷³ - المادة 43 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام

³⁷⁴ - المادة 44 من المرسوم نفسه

³⁷⁵ - المادة 45 من المرسوم نفسه.

التي قد تصطدم بأحكام إلغاء إصدارها القضاء، مما يشكّل عبئاً على رئيس المجلس البلدي في ممارسة اختصاصاته في إطار رخصة الإشغال

- إن تصديّ المشرّع التونسي، لتفصيل أحكام الرخصة في الإشغال (شهادة المطابقة) وتمكين رئيس المجلس البلدي، من اختصاصات واضحة و محدّدة بخصوصها، سيجعل الأمر أكثر مرونة لرئيس المجلس البلدي لممارسة اختصاصاته في نطاق هذه الرخصة، وأقرب إلى التجانس مع التشريعين المقارنين الجزائري والمغربي .

- الفرع الثاني- إصدار قرار منح شهادة المطابقة: في التشريع الجزائري، إذا أثبت محضر الجرد

الذي يستلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، عن طريق ممثله في لجنة المطابقة، أن الأشغال المنجزة مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة للمعني، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قراراً يتضمن تسليم شهادة المطابقة وفقاً للنموذج (ملحق) خلال جل ثمانية أيام من مرور لجنة المطابقة على البناء محل طلب شهادة المطابقة .³⁷⁶

- يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أن يصدر شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في رخصة البناء، في حال ما إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعوق سير الجزء الذي تمّت به الأشغال.³⁷⁷

- في التشريع التونسي، وبعد تحرير محضر معاينة تطابق الأشغال مع رخصة البناء، يصدر رئيس المجلس البلدي قراراً إدارياً مضموناً رخصة في الإشغال للبناء، وكذلك يمكن لرئيس المجلس البلدي إصدار الرخصة في الإشغال، للمالك الذي أقام بناية ولم يحترم فيها مقتضيات رخصة البناء الممنوحة له، ولكنه احتزم في المقابل الترتيب العمرانية الجاري بها العمل، وفي هذه الحال وقبل تسليمه رخصة في الأشغال، فإنه مطالب بمراجعة الأمثلة المصاحبة لرخصة البناء لجعلها مطابقة لما أنجزه فعلياً، وعرض الملف محلّ المراجعة على اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء.³⁷⁸

- وكذلك- كما هو الحال في التشريع الجزائري- يمكن لرئيس المجلس البلدي، إصدار رخصة في

الإشغال جزئية في الحالتين التاليتين:

³⁷⁶- المادة 68 ف 1 من الرسوم التنفيذي 19/15

³⁷⁷-المادة 68 ف 5 من الرسوم التنفيذي نفسه.

³⁷⁸- الفصل 73. من مجلة التهيئة الترابية والتعمير

أولاً- إتمام أشغال جزء من مشروع مقرّر إنجازَه على مراحل، على أن يكون كامل الجزء المعنيّ بالرّخصة في الإشغال وظيفيّاً، حتّى يمكن إشغاله في ظروف حسنة الإنجاز.

ثانياً- إتمام طابق أو طوابق بعمارة دون الانتهاء من أشغال بناء كامل العمارة، على أن تكون الأشغال الكبرى للطّوابق المتبقّية مطابقة لمقتضيات رخصة البناء والأمثلة الملحقة بها.

- وفي الحالتين يتمّ إصدار القرار الإداري المتضمن رخصة في الإشغال، وتبليغه للمعني خلال أجل شهرين من تاريخ إيداع ملف طلب الرخصة.

- في حين أنه في التشريع المغربي، يكون رئيس المجلس الجماعي ملزماً بإصدار رخصة السكن، أو شهادة المطابقة حسب الحالة، خلال أجل شهر واحد من تاريخ تصريح المالك بانتهاء الأشغال محلّ رخصة البناء³⁷⁹ وذلك وفقاً للنموذج سواء بالنسبة لشهادة المطابقة أو الإذن بالسكن (ملحقين).

- وباعتبار أن رخصة السكن- شهادة المطابقة هي قرار إداري فردي، فإن المشرّع المغربي ألزم رئيس المجلس الجماعي بتبليغه للمعني، و بالموازاة يرسل نسخة منه إلى السلطة الإدارية المحليّة.³⁸⁰

- الفرع الثالث إصدار قرار رفض تسليم شهادة المطابقة:

- في التشريع الجزائري، إذا أظهر محضر الجرد أن الأشغال المنجزة، غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها، ووفق أحكام رخصة البناء. يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي، المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، ويكون المعني ملزماً بالقيام بجعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها في إطار رخصة البناء، تحت طائلة العقوبات النصوص عليها بموجب أحكام القانون 29/90.³⁸¹

- ثمّ يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أجلاً أقصاه (03) ثلاثة أشهر، للقيام بتحقيق مطابقة الأشغال المنجزة. وبعد انقضاء الأجل السابق وحسب الحالة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء تسلّم شهادة المطابقة في حال تحققت مطابقة الأشغال، أو يصدر قراراً يتضمّن رفض تسليم شهادة المطابقة.³⁸²

³⁷⁹- المادة 55 ف 5 من القانون 12/90 ..

³⁸⁰- المادة نفسها ف 6.

³⁸¹- تنص المادة 8 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على (تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و 77 أعلاه إما بمطابقة المواقع و المنشآت مع رخصة البناء و إما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل).

³⁸²- لم يذكر النصّ التنظيمي تبليغ قرار شهادة المطابقة أو قرار رفض تسليمها للمعني به. إلا أنه كما سبق التّكر في الرخص العمرانية السابقة، فإنها لا تسري في حق المعني بها إلا بعد تبليغها رسمياً له.

- في التشريع التونسي، إذا عاين الأعوان المؤهلون عدم تطابق الأشغال المنجزة مع مقتضيات رخصة البناء، وكذا مخالفة البناء المنجز للتراتب العمرانيّ الجاري بها العمل، بما لا يسمح بتسويتها بتقديم ملفّ رخصة بناء جديد، فإنهم لا يجزّرون محضر مطابقة الأشغال، وبالتّبعيّة فإن رئيس المجلس البلدي يصدر قرارا برفض منح هذه الشهادة لعدم توافر الوثيقة الأساسية في الملف، و يتمّ تبليغ المعني بالمخالف(ات) محلّ المعاينة.

- في التشريع المغربي، يصدر رئيس المجلس الجماعي قرارا برفض تسليم رخصة السكن - شهادة المطابقة في حالة عدم تطابق الأشغال المنجزة مع مقتضيات رخصة البناء، وكذلك في حالة عدم حصول المعني مسبقا على الشهادة الصادرة عن مصالح الاتصالات السلكية واللاسلكية متى استوجب القانون ذلك، وكذلك في حالة انجاز المستفيد من رخصة التّجزئة بنايات على القطع المجزّأة دون استصدار محضر القبول المؤقت لأشغال التّهيئة الخاصة بالتّجزئة، فإن ذلك يلزم رئيس المجلس الجماعي بإصدار قرار رفض منح رخصة السكن - شهادة المطابقة.³⁸³

- الفرع الرابع: حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- في التشريع الجزائري، وفي حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي مدّة (03) ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع طلب هذه الشهادة، فإن المعني يمكنه أن يتقدّم بطعن (تظلم) إداري³⁸⁴ أمام الولاية مقابل وصل إيداع. وفي هذه الحالة يكون أجل تسليم الشّهادة خمسة (15) يوما من تاريخ إيداع الطّعن. و بانقضاء هذا الأجل وسكوت الإدارة فإن المعني يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران وهذه الأخيرة تأمر مصالح التعمير بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم، بالردّ بالإيجاب أو بالرفض المبرّر على صاحب طلب شهادة المطابقة، وتبليغه بذلك خلال خمسة (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن لدى مصالح الوزارة المكلفة بالعمران.

- وفي كل الحالات، يمكن للمعني في حالة إصدار قرار رفض تسليم شهادة المطابقة أو السكوت عن الردّ أن يرفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري.

³⁸³-المادتين 56-57 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير المعدل والمتمم.

³⁸⁴ - التظلم الإداري فرصة يمنحها المشرع للإدارة بمهدف استدراك خطئها و العدول عن قرارها. انظر د.عمار بوضياف المنازعات الإدارية في القانون الجزائري بين التظلم المسبق و الصلح، مرجع سبق ذكره ص156.

-أما في التشريع التونسي، واعتبارا للمعالجة المقتضية جدا للرخصة في الإشغال، فإننا لا نعثر على ما يفيد حكم سكوت رئيس المجلس البلدي عن الردّ على طلب الرخصة في الإشغال، إلا أن الاستثناء في هذا المقام جاء من خلال النص التنظيمي الذي تم استعراضه بصدد رخصة الهدم، فكذا اعتبر هذا النصّ أن سكوت الإدارة - في الحالة هذه رئيس المجلس البلدي - عن الرد على طلب رخصة في الإشغال، بمثابة رخصة ضمنية³⁸⁵

-وفي التشريع المغربي، فإن سكوت رئيس المجلس الجماعي، عن الردّ على طالب شهادة المطابقة، وعدم تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة خلال شهر، يبتدئ من تاريخ التصريح بانتهاء عملية البناء، يمنح مالك المبنى الحقّ في أن يطلب من السلطة المحلية المختصة ممارسة حقها في الحلول محل رئيس مجلس الجماعة للقيام بذلك³⁸⁶ طبقا لأحكام المادة 49 من الظهير الشريف المتعلق بالميثاق الجماعي.³⁸⁷

-المطلب الثالث: آثار إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة: ينتج عن تسليم هذه الشهادة للمعني، آثارا يمكن استعراضها تبعا لكل تشريع على حدة كما يلي:

- الفرع الأول: في التشريع الجزائري.

أولا- اعتبار شهادة المطابقة بمثابة رخصة للسكن في التشريع الجزائري، إذا كان البناء المنجز مسكنا.

ثانيا- اعتبار شهادة المطابقة في التشريع الجزائري ترخيصا باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية، أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة. مع وجوب مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة، أو غير الملائمة أو غير الصحية .

³⁸⁵ - أمر عدد 1260 لسنة 2007 في 2007 05/21 يتعلق بضبط الحالات التي يعتبر سكوت الإدارة عنها موافقة ضمنية. ر.ر.ج.ت عدد 43 لسنة 2007

³⁸⁶ - المادة 55 من القانون 12/90 المتعلق بالتعمير.

-تحيلنا هذه المادة على الحلول المنصوص عليه بموجب أحكام الفصل 49 من الظهير الشريف المتعلق بالميثاق الجماعي.

³⁸⁷ - و يمارس سلطة الحلول الوالي-العامل- في الجماعات الحضرية -القايد في الجماعات القروية. المادة 143 من الميثاق الجماعي.

- الفرع الثاني: في التشريع التونسي: كذلك تعتبر الرخصة في الإشغال بمثابة إذن من السلطة

الإدارية رئيس المجلس البلدي بشغل البناية المخصصة للسكن و كذلك ترخيصا باستعمال البناية المخصصة للنشاط الصناعي أو الخدماتي للجمهور.

- الفرع الثالث: في التشريع المغربي تكون رخصة السكن إذنا من رئيس المجلس الجماعي

باستعمال البناية ذات الطابع السكني وشهادة المطابقة ترخيصا منه باستعمال البناية ذات الطابع الصناعي أو الخدماتي الموجه للجمهور.

- إلا أنه يمكن الملاحظة عموما على التشريعات الثلاث أن المعنى بهذه الشهادة يكون مجبرا

لاستصدارها باعتبارها شرطا للترخيص بالنشاط، في حين أن اعتبارها إذنا للسكن، في تشريعات دول

المغرب الثلاث يطرح صعوبة كبيرة من الناحية العملية، من حيث غياب الآليات القانونية التي تلزم

أصحاب البنايات المنجزة باستصدارها، كشرط لاستعمال البناء في السكن.³⁸⁸ والواقع يؤكد ذلك من

خلال العدد القليل للقرارات المتضمنة شهادة المطابقة التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي في

الجزائر - كمثال - مقارنة بقرارات رخصة البناء الصادرة للعقارات نفسها.³⁸⁹

- إن شغل العقار دون استصدار شهادة المطابقة ، أصبح في منظور التشريع الجزائري يشكل

جريمة تستوجب العقوبة من خلال تسليط الغرامة. ويمكن للجهة القضائية المختصة أن تأمر بإخلاء

الأماكن المشغولة، دون الحصول على شهادة المطابقة.³⁹⁰

- الواقع العملي في الجزائر يكشف لنا أن السلطات العمومية ، ومنها رئيس المجلس الشعبي

البلدي، المكلف بمراقبة عمليات البناء لتحقيق مطابقتها مع تراخيص البناء المسلمة، لم يكن يوما ومنذ

³⁸⁸ - تنص المادة 8 من القانون 15/08 على (لا يمكن أي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل أتمام إنجازها وفقا لأحكام المادة

2 أعلاه). كما نصت المادة 82 من القانون نفسه على عقوبة الغرامة من 20000 دج إلى 50000 دج لكل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها المثبتة بشهادة المطابقة كما يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً. وفي حالة عدم الامتثال يمكن إصدار عقوبة الحبس من 06 أشهر إلى سنة و مضاعفة الغرامة.

- إن الإشكال المطروح في هذه الحالة يتعلق بمدى إمكانية تطبيق هذه القاعدة القانونية في ظل العدد الكبير من البنايات غير المتحصل لها على شهادة المطابقة.

- ان الحصول على شهادة المطابقة لا يمنع المسؤولية المدنية عن المهندس المعماري إذا أصيب الغير بضرر نتيجة عيب في التشييد . انظر :شاهيناز

بودوح و شهرزاد بوسطلة . المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تخدم البناء مجلة المنتدى القانوني . قسم الكفاءة المهنية للمحاماة كلية الحقوق

والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر) عدد 5. مارس 2008

المرجع نفسه ص122

³⁸⁹ - محمد جبري :التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مرجع سبق ذكره ص10

³⁹⁰ - المادة 82 من القانون 15/08.

صدور قانون التهيئة والتعمير ونصوصه التنظيمية، قادرا على فرض الأحكام القانونية لشهادة المطابقة، باستثناء الحالات الخاصة باستغلال بنايات في أنشطة تجارية معينة تكون فيها شهادة المطابقة وثيقة أساسية للترخيص بمزاولة هذا النشاط. وكذا الحال في حيازة العقار الذي تم بشأنه إبرام عقد بيع على التصاميم فلا تتم هذه الحيازة ومنه استعمال العقار إلا بعد استصدار شهادة المطابقة للعقار المعني.³⁹¹

- إن شهادة المطابقة تعتبر وثيقة إثبات للتغيرات التي أدخلت على العقار الأصلي الذي كان قطعة أرضية طبقا لرخصة البناء، وذلك ما يسمح في حال التصرف للغير في العقار محل شهادة المطابقة باعتباره كذلك (عقار مبني) من تحصيل حقوق الخزينة العمومية من رسوم وضرائب³⁹²

³⁹¹ - المادة 14 من المرسوم التشريعي 03/93 في 03/01/1993 يتعلق بالنشاط العقاري ج.ر.ج.ج 14 لسنة 1993

³⁹² - حكيم زواي: شهادة المطابقة آلية قانونية لتحقيق التهيئة العمرانية، مرجع سبق ذكره ص 10.

- المبحث الثالث: شهادة التقسيم -

-يمنح التشريع في كل من الجزائر، تونس، المغرب، لكل مالك عقار مبني يستوفي الشروط القانونية، الحق في تقسيمه إلى أكثر من عقار، يصبح كل منها بعد عملية التقسيم قائما بذاته مستقلاً بحقوقه، وتعتبر عملية التقسيم أكثر من لازمة في حالات كما هو الأمر بعد إتمام انجاز السكنات في شكل عمارات. ويكون لوئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريعين الجزائري والمغربي اختصاصات في نطاق شهادة تقسيم العقار، خلافا لرئيس المجلس البلدي في تونس³⁹³ وتبعاً لذلك أفصل هذا المبحث فقط في التشريعين الجزائري والمغربي من خلال المطلب الأول لمفهوم شهادة التقسيم، والمطلب الثاني يتعلّق بسلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التقسيم، في حين أن المطلب الثالث يخص آثار إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم الخاصة بالعقار .

-المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم

-لتحديد مفهوم شهادة التقسيم للعقار، استعرض تعريف هذه الشهادة تشريعا وفقها في التشريعين الجزائري والمغربي في الفرع الأول، ثمّ تحديد مضمون ملفّ شهادة التقسيم في كلي التشريعين في الفرع الثاني .

³⁹³-تخضع عملية تقسيم العقار المبني في التشريع التونسي لأحكام مجلة الحقوق العينية ووفقا للإجراءات المنصوص عليها في المحكمة العقارية .وبذلك

لا نجد في التشريع التونسي اختصاصا لرئيس المجلس البلدي في نطاق ما يعرف في التشريعين الجزائري و المغربي ب: شهادة التقسيم -الإذن بالتقسيم. .

-الحكمة العقارية. في التشريع التونسي أنشئت بموجب الأمر العلي في 19/02/1957. وتحكمها إجراءات خاصة طبقا لقرار وزير العدل و حقوق الإنسان في 28/09/2000 يتعلق بالمصادقة على دليل الإجراءات الخاص بالمحكمة العقارية.

-الفرع الأول تعريف شهادة التقسيم: كذلك لم يعرف المشرع الجزائري شهادة التقسيم والتي

نصّ عليها قانون التعمير وفصلها المرسوم التنفيذي 19/15. إلا أنه حدّد مضمونها بالقول أن (شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدّة أقسام)³⁹⁴

-وقد أردف المشرع الجزائري، وجوب تبرير وجود البناية محل طلب التقسيم على العقار، من خلال سند الملكية أو سند إداري أو شهادة المطابقة.

-أما المشرع المغربي فقد سمى هذه الشهادة ب:الإذن في التقسيم، لكنه أيضا سكت عن تعريف هذا الإذن سالكا في ذلك الموقف الغالب، الذي يترك مهمة التعريف للفقهاء القانونيين منه أو القضائي .

-وقد عرفها أحد الأساتذة الباحثين الجزائريين بالقول(تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تحوّل الاستفادة منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية).³⁹⁵
-رغم أن التعريف ذكر مضمون شهادة التقسيم إلا أنه أغفل الطبيعة القانونية لهذه الشهادة باعتبارها قرارا إداريا.

-ولكنني في الفقه القانوني المغربي لم أعثر على تعريف للإذن بالتقسيم وقد يعود ذلك إلى مسaire الفقه القانوني المغربي للتشريع، في عدم إعطاء فكرة التعاريف أهمية إذا ما تجاوزنا الطبيعة القانونية للرخص والأذون باعتبارها قرارات إدارية.

-و يمكن تعريف شهادة التقسيم بأنها: (قرار إداري يرخص لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعا وتنظيما بتقسيمه إلى أكثر من عقار. مستقلا كل منها بحقوقه).³⁹⁶

-الفرع الثاني: نطاق شهادة التقسيم: خلافا للمشرع الجزائري الذي أوجب استصدار شهادة

التقسيم كقاعدة عامة، قبل الشروع في أي تقسيم لملكية عقارية مبنية، فإن المشرع المغربي حدّد وجوب استصدار الإذن بالتقسيم كما يلي:³⁹⁷

³⁹⁴-المادة 33 ف1 من المرسوم التنفيذي 19./15

³⁹⁵- د.الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها مرجع سبق ذكره ص 68

³⁹⁶- انظر عيسى مهزول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران مذكرة ماجستير مرجع سبق ذكره ص159.

³⁹⁷-لتفصيل في الإذن بالتقسيم كآلية للتدخل العمومي في مجال التعمير. انظر أحمد مالكي: التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، مرجع سبق

ذكره ص 139 وما بعدها

أولاً-النطاق المكاني: يتعلّق بالجماعات الحضرية والمراكز المحدّدة والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية، والمناطق ذات الصبغة الخاصّة، وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطّط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمّع قروي.³⁹⁸

ثانياً-النطاق الموضوعي:

1- كل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يترتّب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدّة لإقامة بناء عليها .

2- بيع عقار لعدة أشخاص، على أن يكون شائعاً بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشتريين على الأقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الأرضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير أودون 2.500 متر مربع إذا لم ينصّ على مساحة من هذا القبيل.³⁹⁹

الفرع الثالث-مضمون ملفّ شهادة التقسيم: يتضمّن هذا الملفّ في التشريع الجزائري الوثائق التالية⁴⁰⁰.

1- طلب وفقاً للنموذج، مرفق بسند الملكية أو التوكيل المنصوص عليه في أحكام القانون المدني، وكذا نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً⁴⁰¹

³⁹⁸-المادة 58 من القانون 25.90. المتعلق بالتعمير .

³⁹⁹-المادة 58 ف3،2 من القانون 25.90.

⁴⁰⁰ - المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴⁰¹ - لم ينص المرسوم التنفيذي على شهادة الحياة لإثبات الصفة طلب الشهادة التقسيم. رغم أنّها تعطي الحق في الحصول على رخصة البناء بما يمكن الاستنتاج معه أن صاحب شهادة الحياة المرخص له بالبناء لا يحق له الحصول على شهادة تقسيم العقار خلاف ما يراه بعض الباحثين. تأسيساً على أن الحائز للعقار يصبح بعد الترخيص له بالبناء مالكا للبناء فقط دون العقار في حين أن عملية التقسيم تشمل اكتساب ملكية أجزاء من العقار

-الملاحظة نفسها يمكن إثارتها حول إثبات الصفة من خلال عقد الوكالة الموثق إذ أن هذا العقد من العقود المسماة في التقنين المدني و ينسحب على كل الوثائق الإدارية و التي يمكن للوكيل أن يمثل فيها الأصيل أمام الجهات الإدارية و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي ولا تتعلق بالرخص و الشهادات العمرانية فقط.

الباب الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران

- 2- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- 3- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500، وتشمل البيانات التالية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية، مع تحديد المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة من الأرض.
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية، والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
 - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
 - تخصيص القطع المقررة في إطار اقتراح التقسيم.
 - أمّا في التشريع المغربي، فإن الملف الخاص بالإذن بتقسيم العقار، يتكوّن من الوثائق التالية:
 - طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس المسّاح الطبوغرافي، أو لكّل شخص تم انتدابه لهذا الغرض وذلك طبقاً للنموذج.
 - تصميم لموقع البقعة المعنية، يعدّه مهندس مسّاح طبوغرافي بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يلحق بالشبكة الجيوديزية، إن اقتضى الحال، ويتضمّن وجهتها والطرق الموصلة إليها، مع بيان أسمائها ومعالم تمكّن من تحديد موقعها .
 - شهادة من المحافظة على الأملاك العقارية تبين فيها طبيعة الملك، ومحتواه واسم المالك للحقوق العينية العقارية، والتكاليف العقارية التي تشمل الملك، والحصة المشاعة العائدة لكل مالك شريك عندما يتعلق الأمر بملكية مشتركة، في حالة ما إذا كان العقار محفظاً وبنسخة مشهود بمطابقتها لرسم الملكية المتعلّق بالقطعة الأرضية المعنية إذا كان العقار غير محفظ.
 - تصميم مسّلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية، والمسح العقاري و الخرائطية تعين فيه حدود الأرض المراد تقسيمها في حالة ما إذا كان العقار محفظاً.
 - تصميم عام يبرز المباني القائمة إن اقتضى الحال ذلك.
 - تصميم مشروع التقسيم الصحيح بمقياس 1/500 أو 1/1000 إذا لم يتعلّق الأمر ببيع على الشّيعاء.
 - نسخة من العقد المبرم مع المهندس المسّاح الطبوغرافي.

-ولا يتم قبول أي ملفّ، غير مكتمل وفقا للوثائق المحدّدة أعلاه.⁴⁰²

-إن هذه الوثائق التي يشترطها المشرع للتحقيق في طلب شهادة التقسيم إنما تهدف إلى تمكين رئيس المجلس الشعبي البلدي-رئيس المجلس الجماعي من إسقاط وضعية العقار المبني محلّ طلب شهادة التّقسيم على أحكام المخطّط العمراني المعتمد حين تقديم الطلب. وهو ما يشكل عملية التحقيق في الطلب.

-المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التّقسيم.

- للكشف عن سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التقسيم، استعرض تباعا تلقّي ملف شهادة التّقسيم والتّحقيق فيه، ثم إصدار قرار منح شهادة التّقسيم، وبعده قرار رفض تسليم شهادة التّقسيم، وانتهاء بحالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الردّ على الطلب.

-الفرع الأوّل-تلقّي ملف شهادة التّقسيم والتّحقيق فيه: يتلقّى في التشريع الجزائري رئيس

المجلس الشعبي البلدي محل وجود العقار ملف شهادة التّقسيم، كما هو مبين أعلاه في (05) خمس نسخ باعتباره مختصّا على سبيل الحصر بإصدار شهادة التّقسيم.⁴⁰³

-وبعد فحص الوثائق المقدّمة لمطابقتها لما هو منصوص عليه قانونا، يتم منح طالب الشهادة وصل استلام مفصّل للوثائق المودعة ومؤرخ في اليوم نفسه⁴⁰⁴ وذلك يسمح بحساب الآجال المقررة لتحضير الشّهادة والتي يلزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالردّ خلالها على الطلب.⁴⁰⁵

-ثم تقوم مصالح العمران للبلديّة، بتحضير الملف باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بإرساله إلى ممثلي المصالح والأشخاص والهيئات في الشباك البلدي الوحيد، وهي المصالح المستشارة

⁴⁰² - المادة 21 من المرسوم 2.92.833.

⁴⁰³ -المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15. التي توضّح أن تحضير الشهادة يتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بالأشكال نفسها المتعلقة برخصة البناء .

⁴⁰⁴ -المادة 36 ف 2-3 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁴⁰⁵ -تحدد المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15 آجال إصدار القرار المتضمن شهادة التقسيم .

المحدّدة في نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 وذلك خلال أجل ثمانية (08) من تاريخ إيداع ملف طلب شهادة التقسيم .⁴⁰⁶

- يهدف التّحقيق السالف الذّكر، لأجل التأكّد من مطابقة مشروع البناء محل طلب شهادة التقسيم للمرجعية المتمثلة في مخطّط شغل الأرض في التشريع الجزائري، وفي حالة عدم وجود هذا ، يتم اعتماد توجيهات المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، فإن لم يوجد هذا المخطّط كذلك، يتم اعتماد القواعد العامّة للتهيئة و التعمير كمراجع لفحص مشروع البناء محل طلب رخصة البناء،⁴⁰⁷

- كما يهدف التّحقيق، إلى مراعاة موقع البناية و/أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التّعمير و الارتفاقات الإدارية المطبّقة على الموقع المعني، وكذا التّجهيزات العمومية والخاصة الموجودة والمبرمجة .⁴⁰⁸

و كذا مدى الالتزام بالأحكام التشريعية و التنظيمية، في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفرق الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي⁴⁰⁹

- تجمع المصلحة المختصة (مصلحة التّعمير للبلدية) باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، الموافقات والآراء-تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية-المعبّر عنها من طرف الأشخاص العموميين و المصالح.⁴¹⁰

- في التّشريع المغربي يتلقّى رئيس المجلس الجماعي، ملف طلب الإذن بالتقسيم، في أربع نسخ بموجب رسالة مضمونة الوصول، أو بموجب وصل إيداع مؤرخ⁴¹¹ وموقع من طرف مصالح الجماعة المحليّة المكلفة بالتعمير.⁴¹² وفقا للنموذج .

⁴⁰⁶- تحلينا أحكام شهادة التقسيم في المرسوم التنفيذي 19/15 إلى أحكام رخصة البناء..

⁴⁰⁷-- المادة 46 ف 1 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁴⁰⁸- المادة 46 ف 2 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴⁰⁹-- المادة 46 ف 3 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴¹⁰-تم استشارة بصفة خاصة كل من :-مصالح الدولة المكلفة بالعمران-مصالح الحماية المدنية بالنسبة لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري و بصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور أو كل بناية سكنية هامة يمكن أن تكون محل تبعات خاصة خاصة في ما يتعلق بمحاربة الحرائق انظر المادة 47 ف 3 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁴¹¹-وذلك بغرض حساب الأجل المحددة قانونا لرئيس المجلس الجماعي لأجل إصدار القرار الإداري المتضمن الإذن بالتقسيم.

⁴¹²-المادة 21 من المرسوم 2.92.833.

-تتم دراسة ملف الإذن بالتقسيم، وفقا لأحكام المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام، باعتبار أن الإذن بالتقسيم يعتبر رخصة وفقا أحكام المادة الخامسة من هذا المرسوم، وخلافا لباقي الرخص، فإن الإذن بالتقسيم تتم دراسته على مستوى الشباك الوحيد للجماعة المحلية من طرف لجنة مكونة من ممثلي:

-العمالة أو الإقليم.

-الجماعة (البلدية).

-الوكالة الحضرية.

-المحافظة على الأملاك العقارية .

-يرسل رئيس المجلس الجماعي، نسخة من الملف إلى المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، إذا كانت الأرض محل التقسيم واقعة خارج دائرة اختصاص الوكالة الحضرية.⁴¹³

-تتم دراسة ملف الإذن بالتقسيم من طرف اللجنة المحددة أعلاه، وفقا للإجراءات والآجال نفسها كما هو الحال في رخصة التجزئة، باعتبار أن نصا قانونيا واحدا مشتركا إجرائيا يحكمها وهو المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام.و ذلك خلال آجال خمسة عشر(15) يوما من تاريخ إيداع ملف طلب الإذن بالتقسيم⁴¹⁴

- يستلم رئيس المجلس الجماعي، محضر الآراء الفردية لأعضاء لجنة دراسة ملف الإذن بالتقسيم خلال أجل ثلاثة أيام من تاريخ انعقاد اجتماع اللجنة ليتخذ بشأنه القرار الإداري المناسب .⁴¹⁵

-الفرع الثاني قرار منح شهادة التقسيم:في التشريع الجزائري،و في حال استوفى ملف الطلب

الشروط القانونية التشريعية منها والتنظيمية، يصدر رئيس المجلس الشعبي القرار الإداري المتضمن

⁴¹³-المادة 20 من المرسوم نفسه

⁴¹⁴- المادة 18 ف 3 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام .

⁴¹⁵ - المادة 34 ف 3 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام .-خلافا للتشريع المغربي الذي يجعل رئيس المجلس الجماعي في راحة من أمره من خلال إلزامه بالرأي المطابق لممثل الوكالة الحضرية،فإن المشرع الجزائري ومن خلال جمع آراء المصالح الإدارية في إطار الشباك الوحيد للبلدية لم يبين لرئيس المجلس الشعبي البلدي كيفية اتخاذ القرار من خلال مجموعة من الآراء التي قد تكون متضاربة .

شهادة التقسيم للعقار، كاختصاص حصري له، وفقا للنموذج، وذلك خلال أجل شهر (01) واحد من إيداع ملف طلب هذه الشهادة ثم تبليغه للمعني خلال الأجل نفسه⁴¹⁶.

-أما في التشريع المغربي، فإن رئيس المجلس الجماعي، وفي حال موافقة أعضاء لجنة دراسة الملفّ يصدر قرارا إداريا يتضمّن الإذن بالتقسيم للعقار، كذلك وفقا للنموذج وذلك كاختصاص حصري أيضا منحه إياه القانون، لكن في كل الأحوال، فإن ذلك يجب أن يكون مطابقا لرأي ممثل الوكالة الحضرية، متى كان العقار محل طلب الإذن بالتقسيم ضمن دائرة اختصاصها.⁴¹⁷

-يتخذ رئيس المجلس الجماعي، القرار المتعلق بالإذن بالتقسيم خلال أجل ثلاثة أيام من تاريخ استلامه محضر اجتماع لجنة الدراسة، ويقوم بتبليغه للمعني بواسطة رسالة مضمونة الوصول، خلال أجل يومين من تاريخ إصداره⁴¹⁸

-يرسل رئيس المجلس الجماعي، كذلك نسخة من قرار الإذن بالتقسيم إلى السلطة المحلية⁴¹⁹

-**الفرع الثالث قرار رفض تسليم شهادة التقسيم:** إذا كان ملف طلب شهادة التقسيم لا يستجيب للشروط التشريعية والتنظيمية، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر يصدر قرارا إداريا برفض تسليم شهادة التقسيم. فإن لم يقتنع المعني بالقرار يمكنه تقديم تظلم أمام الولاية المختصة إقليميا مقابل وصل. وفي هذه الحالة يلزم القانون مصالح الولاية بالردّ على الطعن بتسليم الشهادة أو قرار رفض تسليمها على أن يكون مسيبا، وذلك خلال أجل خمسة (15) عشر يوما من تاريخ إيداع الطعن⁴²⁰

⁴¹⁶-المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15. إن نموذج القرار المتضمن شهادة التقسيم المرفق بالمرسوم التنفيذي يؤكد بوضوح الاختصاص الحصري لرئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار شهادة التقسيم.

⁴¹⁷-المادة 35 ف 2 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام .

⁴¹⁸-المادة 40 من المرسوم نفسه

⁴¹⁹-المادة 39 ف 2 من المرسوم السابق.

⁴²⁰-المادة 40 ف 1-2 من المرسوم التنفيذي 19/15

- وفي حالة رفض تسليم شهادة التّقسيم، يمكن للمعني تقديم طعن ثان أمام الوزارة، و التي تأمر مصالح التعمير للولاية- بناء على المعلومات المرسلّة إليها- بالردّ على ملف الطّلب سواء بالإيجاب أو بالرفض المسبّب وذلك خلال أجل خمسة (15) عشر يوما من تاريخ إيداع الطعن لديها.⁴²¹

- وفي كل الحالات فإن قرار رفض منح شهادة تقسيم العقار يمنح المعني الحق في رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة.⁴²² وهي المحكمة الإدارية المختصة إقليميا.

- في التشريع المغربي، وتبعاً لمحضر اجتماع لجنة دراسة ملفّ الإذن بالتقسيم المتضمّن عدم موافقة ممثل الوكالة الحضرية على الطّلب أو رفض المصالح الخارجية المكلفة بالتعمير في حال كان العقار محل الطلب لا يدخل في نطاق دائرة اختصاص الوكالة الحضرية، فإن رئيس المجلس الجماعي يصدر قراراً إدارياً برفض تسليم الإذن بالتقسيم.

- ويلزم المشرع المغربي رئيس المجلس الجماعي بتعليل قرار رفض تسليم الإذن بالتقسيم⁴²³

الفرع الرابع- حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي: في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي، عن الردّ على طلب شهادة التقسيم، خلال المدّة المحدّدة للفصل في الطّلب، يمكن للمعني أن يتقدّم بطعن سلّمي أمام الوالي، أو اللجوء مباشرة إلى القضاء الإداري بواسطة دعوى الإلغاء،⁴²⁴ وفقاً للإجراءات المنصوص عليها قانوناً.

- في حين أن في التشريع المغربي، يكون سكوت رئيس المجلس الجماعي عن الردّ على ملف طلب الإذن بالتقسيم لمدة شهرين كاملين بمثابة إذن ضمني، وفي تقديري فإن المشرع المغربي قد ربّ هذه النتيجة على سكوت رئيس المجلس الجماعي، حتى لا يتقاعس هذا الأخير عن الردّ و يكتسب المعني بالطلب الإذن بالتقسيم بقوة القانون، وهو الموقف نفسه الذي اتخذته المشرع نفسه في نطاق رخص سبقت دراستها مما يؤكّد توجه المشرع المغربي إلى إلزام رئيس المجلس الجماعي باتخاذ موقف

⁴²¹-المادة 40 ف 3 -4 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴²² - . المادة نفسها ف 5.

⁴²³-المادة 36 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام .وهو ما يسمح للقاضي الإداري بإعمال سلطته في الرقابة على القرار الإداري المتعلق برفض تسليم الإذن بالتقسيم متى تم رفع دعوى قضائية أمامه من طرف المعني.

⁴²⁴ - حيث جعل المشرع هذا الحكم حتى يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالرد على الطعن. إلا ما يمكن ملاحظته أن المشرع الجزائري لم يفرق بين صفتي رئيس المجلس الشعبي البلدي حين منحه شهادة التقسيم باعتباره ممثلاً للدولة تارة و ممثلاً للبلدية تارة أخرى وجعل الطعن الإداري في قرار الرفض أمام الوالي إجمالاً. رغم أن في حالة تمثيل رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية لا يكون الوالي سلطة رئاسية بالنسبة له.

صريح تجاه ملفات طلبات الرّخص والشهادات العمرانية وذلك خلافا لموقف المشرع الجزائري تجاه رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذ لا يرتّب على سكوته أي ترخيص لفائدة طالبه.

-المطلب الثالث: آثار إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم.

-للإحاطة بهذا المطلب، استعرض آثار شهادة تقسيم العقار في التشريعين الجزائري والمغربي كل على حدة.

-الفرع الأول: في التشريع الجزائري .

أولاً- باعتبار أن شهادة التقسيم هي قرار إداري، فهو لا يسري في مواجهة المعني به إلا من تاريخ تبليغه له، طبقاً للقاعدة العامة في سريان القرار الإداري في حق الأفراد. وقد استقر اجتهاد مجلس الدولة الجزائري على وجوب التبليغ الرسمي للقرار الإداري الفردي حتى يسري في حق المخاطب به. كما تم تفصيله في الرخص العمرانية السابقة.

-ثانياً تمتد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها للمعني⁴²⁵

فإن لم يتم الاستفيد بها، بإنجاز عملية تقسيم العقار محل شهادة التقسيم خلال هذا الأجل، فقد حقه في ذلك ويتوجب عليه تقديم ملف آخر لذلك أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-ثالثاً إن العقار المبني محل شهادة التقسيم، يصبح بعد عملية التقسيم، مجموعة من العقارات

بالعدد المقسم إليه بموجب هذه الشهادة. يكون كل منها مستقلاً بالحقوق اللصيقة به ويتم مسك بطاقة عقارية لكل عقار جديد ناشئ من عملية التقسيم. وذلك كأثر لإجراء الإشهار الذي تم القيام به على مستوى إدارة المحافظة العقارية.

- نلاحظ هنا أن المشرع الجزائري، لم يعتبر الحائز ذا صفة يحقّ له الحصول على شهادة

التقسيم، على أساس أنه- وخلاف رخصة البناء ورخصة الهدم وشهادة المطابقة- أخضع شهادة التقسيم لإجراء الشهر العقاري، كما هو بالنسبة لرخصة التجزئة، واللّتين أقرهما القانون للمالك فقط دون الحائز. وذلك نظراً للآثار التي تنتج عن التقسيم كما التجزئة، بظهور عقارات جديدة متفرّعة عن العقار الأصلي يتمتع كل منها بحقوقه المستقلة.

⁴²⁵ - المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19./15

-لم يتطرق النصّ كذلك إلى الآثار التي تنتج بعد إلغاء قرار شهادة التقسيم بالنسبة لعملية الشهر التي تمت على مستوى المحافظة العقارية تماماً كما هو الحال بالنسبة لإلغاء قرار رخصة التجزئة المشهورة.

- الفرع الثاني: في التشريع المغربي.

- يسري القرار الإداري المتضمن الإذن بالتقسيم في حق المعني به من تاريخ تبليغه وفقا للإجراءات المحددة قانونا كما هو الحال في التشريع الجزائري

- اعتبر المشرع المغربي، رخصة التقسيم للعقار إلزامية للعمليات التي يقوم بها الموثقون والعدول (المحضرون القضائيون) والمحافظون، ومأموري مصلحة التسجيل المتعلقة بتحرير وتلقي العقود الخاصة بعمليات البيع أو القسمة المنصوص عليها أعلاه ضمن النطاق الموضوعي للإذن بالتقسيم⁴²⁶.

- لم يشر المشرع المغربي إلى عملية إشهار قرار الإذن بالتقسيم باعتبار أن ذلك سيؤدي إلى ظهور عقارات متفرعة عن العقار الأصلي و يعود ذلك إلى أن عملية التحفيظ العقاري لا يعتبر في التشريع المغربي وجوبيا. كما تمت الإشارة إليه في هامش أول مبحث في هذه الدراسة.

- المبحث الرابع: تسوية البناء غير القانونية وتحقيق المطابقة-

- إن أسبابا كثيرة، أهمها الإجراءات الإدارية المعقدة للحصول على رخص التعمير والبناء، وكذا ضعف آليات الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي على هذه الأشغال، وعدم مسايرتها للوتيرة المتسارعة للنشاط في هذا المجال. إلى جانب الأوضاع الاستثنائية بعد الثورة التي عرفتها تونس، جعل انتشار البناء غير القانوني في الدول الثلاث الجزائر، تونس، المغرب - غير المتممة سواء المرخص لها، أو تلك غير المرخص لها يتراكم على امتداد السنوات. مما أملى على المشرع في كل من الجزائر وتونس استدراك هذه الوضعية، وذلك بإصدار قانون انتقالي يتعلق بتسوية هذه البناءات⁴²⁷

⁴²⁶ - المادة 61 من القانون 25.90.

⁴²⁷ - يختلف معيار التسوية في الجزائر عنا هو عليه في تونس كما سيوضحه تباعا.

وتحقيق مطابقتها للتشريع والتنظيم الساريين.⁴²⁸ في حين أن المشرع المغربي لم يخصص قانونا انتقاليا لتسوية البناءات، بل قد نصّ على ذلك بصورة دائمة ضمن القانون المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات⁴²⁹ وكذا من خلال تعديل قانون التعمير الذي أسّس لرخصة تسوية البناءات يصدرها رئيس المجلس الجماعي⁴³⁰ بما يجعلها آليات مستمرة للتسوية، خلاف التشريعين الجزائري والتونسي اللذين جعلوا ذلك مرحليا في نطاق زمني محدود، إلا أن عدم صدور النصّ التنظيمي المغربي الذي يفصل رخصة التسوية يجعل الأمر معلقا إلى حين. مما يجعلني في هذا المبحث أقصر في تفصيله على التشريعين الجزائري والتونسي .

-المطلب الأوّل: الأحكام العامة للتسوية وتحقيق المطابقة.

- للإحاطة بهذه الأحكام استعرض النطاق الموضوعي للتسوية وتحقيق المطابقة ثم الاستثناءات الواردة على النطاق الموضوعي للتسوية، وبعدها مآل البناءات الواردة مستثناءة من النطاق الموضوعي لتحقيق التسوية و المطابقة ثم الكشف عن ملفّ التسوية وتحقيق المطابقة.

⁴²⁸- يتعلق الأمر بـ: (1) بالقانون 15/08 في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج.ر.ج. ج. 44 لسنة 2008. (التشريع الجزائري) وهو القانون الذي تمّ تمديد آجاله سنة 2013 إلى غاية تاريخ 2016/08/03 بموجب المادة 76 من القانون 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 في 2013/12/30 ج.ر.ج. ج. 68 لسنة 2013 - وبعده التمديد ثانية للقانون بموجب تعليمة الوزير الأول في 2016/11/06 الموجهة إلى السادة: وزير الداخلية و الجماعات المحلية، وزير العدل حافظ الأختام، وزير السكن والعمران والمدينة، وذلك دون تحديد لآجال انتهاء. مما يجعل هذا القانون ساريا إلى يومنا هذا، رغم ما طرحه إشكالية تمديد قانون بتعليمة. ثم تمديده لاحقا بموجب المادة 113 من القانون 11/7 في 2017/12/27 يتضمن قانون المالية لسنة 2018

(2) - القانون عدد 11 لسنة 2015 في 2015 /04/ 27 يتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء. ر.ر.ج.ت عدد 36 لسنة 2015. (التشريع التونسي).

- وطبقا لنص المادة 2 من القانون 15/08 فإن تحقيق المطابقة هو أشمل من شهادة المطابقة ذلك أن تحقيق المطابقة تعني تسوية كل بناءة اكتمل إنجازها أو لم يتم بالنظر إلى التشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير.

⁴²⁹- تضبط المواد 49-50-51-52-53-54-55 من القانون 25.90 عملية تسوية التجزئات العقارية .

⁴³⁰- المادة 40 ف أخيرة من قانون التعمير 12.90 المدرجة بموجب أحكام القانون 12.66.

- إن آليات التسوية المستمرة التي تبناها المشرع المغربي تجعل المجال مفتوحا أمام ذوي حقوق البناء الذين خالفوا أحكام قانون التعمير بغرض تقديم طلبات لأجل التسوية و بذلك يكون المشرع المغربي خلاف المشرعين الجزائري و التونسي قد انتهج موقفا مغايرا يسمح له باستيعاب حالات الإخلال بقواعد قانون التعمير ما لم تكن من الجسمامة ما يجعلها غير قابلة للتسوية .

- إلا أن التعديل الذي أدرجه المشرع المغربي على قانون التعمير (نص المادة 40) والتأسيس لشهادة التسوية مع إسناد الاختصاص بها إلى رئيس المجلس الجماعي - وفي انتظار صدور النصّ التنظيمي - تجعل الأمر وكأنه محاولة من المشرع المغربي لمقاربة التشريعين الجزائري والتونسي في مجال تسوية البناءات غير المطابقة للأحكام القانونية

الفرع الأول-النطاق الموضوعي للتسوية وتحقيق المطابقة:تشمل التسوية وتحقيق المطابقة في

التشريع الجزائري الحالات التالية:⁴³¹

1-البناية غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء، أو لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

2-البناية المتممة،والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

3 -البناية التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

-إن النطاق الموضوعي للتسوية وتحقيق المطابقة في التشريع الجزائري، يتعلق فقط بالبنائيات التي

انتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام قبل نشر القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام انجازها.⁴³²

- وكذلك تخصّ التسوية في التشريع الجزائري بموجب نص تشريعي آخر⁴³³،البنائيات المزودة

برخصة البناء التي تم انجازها أو التي هي قيد الانجاز، غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة وذلك شرط احترام حقوق الجوار، معايير البناء والأمن، وكذا آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة طبقا لأحكام هذا النصّ بعد موافقة لجنة مختصة بذلك. إلا أن تطبيق هذه

الأحكام موقوف على صدور النصّ التنظيمي⁴³⁴ مما يجعلني اقتصر على أحكام التسوية في نطاق أحكام القانون 15/08.

-وهنا يتضح لنا جليًا ارتباك موقف المشرّع الجزائري تجاه مسألة التسوية، إذ بالرغم من أنّ القانون 15/08 يشمل كل حالات البناء سواء المرخصة أو غير المرخصة فإن أحكام التسوية المدرجة بموجب قانون المالية لسنة 2017 المتعلقة بالأشغال المرخصة والمخالفة لمضمون الرخصة تصبح دون

431 - المادة 15 من القانون 15/08.

432 - المادة 14 من القانون نفسه

-في أحكام تسوية البنائيات وفقا للقانون15/08. انظر د.عزري الزين-كاهنة مزوزي:تسوية وضعية البنائيات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط

العمراني في إطار القانون 15/08،مجلة العلوم الانسانية،جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر) عدد 34-35 مارس 2014 ص 293.

433-نص المادة 113 من القانون14/16 في 2016/12/28 يتضمن قانون المالية لسنة 2017 ج.ر.ج.ج 77 لسنة 2016.

434-الفقرة الأخيرة من نص المادة السابقة.

موضوع، مادام القانون 15/08 ساريا، إلا أنه من جهة ثانية يمكن القول أنها جاءت متوافقة مع مفهوم التسوية في التشريع التونسي .

- في حين أنه في التشريع التونسي، فقد جاء قانون التسوية هادفا إلى سنّ أحكام استثنائية لتسوية وضعية الباني المنجزة دون احترام مقتضيات رخصة البناء، وهو بذلك استثني البناءات المنجزة دون ترخيص إداري⁴³⁵. وتنسحب أحكام هذا القانون على المباني التي تم الترخيص فيها إلى غاية 31 ديسمبر 012⁴³⁶. وألزم هذا القانون كل من يرغب في تسوية وضعية بنائه المخالف لرخصة البناء تقديم ملف في الغرض مقابل وصل إيداع لدى الجماعة المحلية المعنية، في أجل أقصاه سنة من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ⁴³⁷.

- الفرع الثاني الاستثناءات الواردة على النطاق الموضوعي للتسوية: خلافا للحالات

السابقة القابلة للتسوية، فإنه في التشريع الجزائري لا يمكن أن تكون محل تسوية البناءات التالية:⁴³⁸

- البناءات المشيّد في قطع أرضية مخصّصة للارتفاعات، ويمنع البناء فيها.
- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحميّة، المنصوص عليها في التشريع المتعلّق بمناطق التوسع السّياحي، والمواقع والمعالم التّاريخية والأثرية، وبمناطق البيئة والسّاحل، بما فيها مواقع الموانئ والمطارات. وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.
- البناءات المشيّد على الأراضي الفلاحية، أو ذات الطابع الفلاحي، أو الغابية، أو ذات الطابع الغابي. باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة، أو مضرّة لها، والتي يستحيل نقلها.
- أما في التشريع التّونسي، فإن الاستثناءات في هذا القانون غير القابلة للتسوية هي البناءات المخالفة لرخص البناء والمقامة على أجزاء الأملاك العمومية، والأراضي الخاضعة لتراتب خاصّة

⁴³⁵ - (يقصد بالتسوية على معنى هذا القانون الإجراء الهادف إلى إضفاء الصبغة القانونية على البناية المقامة خلافا لرخصة البناء والمجسمة

بقرار صادر عن رئيس الجماعة المحلية بناء على رأي اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 8 من هذا القانون.

ويمكن أن تكون التسوية كلية أو جزئية. (الفصل 4

⁴³⁶ - الفصل 2 من القانون عدد 11 لسنة 2015.

⁴³⁷ - وتتولّى الوزارة المكلفة بالجماعات المحليّة إشهار تاريخ فتح أجل قبول الملفات وختمه مرتين في كل من جريدة يومية وجريدة أسبوعية الإعلان عنه

بوسائل الإعلام المسموعة.

⁴³⁸ - المادة 16 من القانون 15/08

باستثناء تلك المقامة على الأراضي الموظف عليها ارتفاع لفائدة الملك العمومي البحري الاصطناعي وعلى أن لا تشمل البناية أو توابعها في كل الحالات، حق ارتفاع المرور المنصوص عليه بالفقرة الأولى من الفصل 17 من القانون عدد 73 لسنة 1995 المؤرخ في 24 جويلية 1995 المتعلق بالملك العمومي البحري.⁴³⁹

الفرع الثالث- مآل البنائيات الواردة مستثناة من النطاق الموضوعي لتحقيق التسوية.

- نصّ المشرع الجزائري، على أن البنائيات الواردة ضمن الاستثناء عن النطاق الموضوعي لتحقيق المطابقة تكون محلّ معاينة من طرف الأعوان المؤهلين لذلك قانونا، ليصدر بناء على محضر المعاينة قرارا إداريا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، يهدم البناء الذي لا يمكن تحقيق مطابقتها. وتقع الأعباء المالية لعملية الهدم على عاتق المخالف⁴⁴⁰

- وفي التشريع التونسي، كذلك فإن البنائيات غير القابلة للتسوية مآلها هو الهدم كما هو الحال في التشريع الجزائري ويكون ذلك بموجب قرار هدم يصدره رئيس المجلس البلدي. مع وجود اختلاف في أنّ ذلك يكون بعد دراسة الملف من طرف اللجنة الجهوية المختصة. كما سيتم بيانه لاحقا.

- الفرع الرابع: ملف التسوية وتحقيق المطابقة:

أولا- في التشريع الجزائري: يتكوّن هذا الملف من:

1- تصريح في استمارة يتعلّق بالوضعية القائمة، ويتضمّن المعلومات التالية:⁴⁴¹

1-1- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.

2-1- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الانجاز.

3-1- عنوان البناية وحالة تقدّم الأشغال بها.

4-1- مراجع رخصة البناء المسلمة، و تاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.

5-1- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيّدة دون رخصة البناء .

6-1- تاريخ بداية الأشغال، وإتمامها عند اقتضاءها.

2- ملف يحتوي على كل الوثائق التّبوتية، المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء .

⁴³⁹- الفصل الأول من القانون عدد 11 لسنة 2015.

⁴⁴⁰ - المادة 17 من القانون 15/08.

⁴⁴¹ - المادة 25 من القانون نفسه.

ثانيا- في التشريع التونسي: يتكوّن ملف التسوية من ⁴⁴² :

1- مطلب في التسوية يتضمّن المعطيات المتعلقة بهوية طالب التسوية، ورخصة البناء الممنوحة له، ويعدّد المخالفات المرتكبة.

2- نسخة من رخصة البناء- المثال الهندسي الأصلي.

3- ملف فني يتضمن:

3-1 ما يفيد خلاص المعلوم (الرّسوم) على العقارات المبنية أو غير المبنية حسب الحال.

3-2 وصل إبداع التصريح بالضرية على الدخل، أو الضريبة على الشركات.

3-3 أمثلة هندسية مقياسها 1/100 على الأقل، تجسم البناء القائم وأبعاده وتخصيص المحلات

التي يتكوّن منها، معدة من قبل مهندس معماري مرسم بجدول هيئة المهندسين المعماريين.

3-4 مثال إجمالي مقياسه 1/500، يحتوي على بيانات تمّ الاتجاه وحدود وأبعاد قطعة الأرض،

وموقع تركيز البناءات موضوع طلب التسوية، وبيان بداية البناءات المجاورة وعلّوها، معدّ من قبل

مهندس معماري مرسم بجدول هيئة المهندسين المعماريين.

3-5 شهادة مسلمة من مكتب مراقبة مصادق عليه، تثبت متانة البناء في وضعيته الحالية

3-6 شهادة مسلمة من مصالح الحماية المدنية، في احترام البناء في وضعيته الحالية لشروط

السلامة وذلك بالنسبة للمباني الجماعية أو المعدّة لاستقبال العموم (الجمهور).

4 - الموافقة الكتابية معرّفة بالإمضاء للأجوار (الجيران) المباشرين، وعند الاقتضاء الأجوار

المواجهين، على التسوية في حال عدم احترام البناء موضوع طلب التسوية مسافات الارتداد المرخص

فيها، أو ما يفيد استحالة الاستدلال على هوية الأجوار المذكورين أو مقرّات إقامتهم، أو استحالة

الحصول على موافقة جميع المالكين بالنسبة للعقارات المشاعة.

5 - كما يمكن للجنة المنصوص عليها بالفصل 8 من القانون الخاص بالتسوية طلب أي وثيقة

إضافية من شأنها المساعدة على البتّ في الملف ⁴⁴³.

-المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في التسوية وتحقيق المطابقة.

442-الفصل 6 من قانون عدد 11 لسنة 2015 .

443- الفصل 6 من القانون السابق.

- يتضمّن هذا المطلب تحديد إجراءات تلقي ملف التسوية وتحقيق المطابقة، ثم عملية تكليف الأعدان المؤهلين بالزيارات وإجراء المعاينات، ثم التحقيق في ملف طلب التسوية وتحقيق المطابقة و أخيرا الصلاحيات المقررة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في ملف التسوية وتحقيق المطابقة.

- الفرع الأول: إجراءات تلقي ملف التسوية وتحقيق المطابقة: بعد تلقيه الملف، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري، بتسجيله في سجلّ خاصّ، تم إعداده لهذا الغرض مؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.⁴⁴⁴

- وكذلك في التشريع التونسي، إذ تتولّى الجماعة المحلية المعنية، ممثلة برئيس المجلس البلدي، قبول مطالب التسوية وإعداد بطاقات فنية تلحق بكل ملف، وتتضمّن البيانات المتعلقة بموقع البناية و صبغة المنطقة التي توجد فيها البناية، وكذا الترتيب العمرانية التي تم اعتمادها في الترخيص في، إلى جانب المخالفات المرتكبة⁴⁴⁵

- الفرع الثاني: تكليف الأعدان المؤهلين بالزيارات و إجراء المعاينات.

- بعد تلقي الملف وتسجيله، يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري، الأعدان المكلفين بالتعمير التابعين للبلدية، بزيارة الأماكن، أي كل بناية محل طلب التسوية وتحقيق المطابقة وذلك بغرض معاينة حالة عدم المطابقة، بناء على المعلومات التي قدمها المصرّح. وبالنتيجة تحرير محضر عدم مطابقة البناية لقواعد التعمير في كل الحالات.

- وكذلك في التشريع التونسي، تتمّ معاينة البناء محل طلب التسوية، من طرف الأعدان المؤهلين بهدف التأكد من تصريحات المعني بطلب التسوية وتحرير محضر بذلك.⁴⁴⁶

أولا- تشكيلة فرق المتابعة والتحقيق: في التشريع الجزائري، تتكوّن فرق المتابعة والتحقيق من مجموعات من الموظّفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية، وكذا التابعين للمصالح المكلفة بالتعمير

⁴⁴⁴ - باعتبار أن سريان القانون 15/08 بداية كان لمدة محدودة فإنّ ضبط السجلات الخاصة بهذه العملية حينها، كان يهدف إلى حفظ حقوق المعنيين و تجنّب الإهمال الإداري الذي يمكن أن يحدث بعد انقضاء آجال سريان القانون أعلاه والمحددة بخمس (05) سنوات- من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية طبقا لنص المادة 94 من القانون نفسه.

⁴⁴⁵ - الفصل 7 ف1 من القانون عدد 11 لسنة 2015

⁴⁴⁶ - لفصل 7 ف2 من القانون نفسه.

في البلدية⁴⁴⁷ وتشكّل كل فرقة من 3 إلى 4 أعوان حسب إقليم كل بلدية، وحظيرة سكنات. ويكون أحد أعضائها مسؤولا عليها، يتكلف برمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها.⁴⁴⁸

- يتم تعيين أعوان فرق المتابعة والتّحقيق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية:

1- مفتشو التعمير.

2- لمهندسون المعماريون والمهندسون المدنيون.

3- مهندسو التطبيق في البناء، وكذا التقنيين السامين في البناء، والمتصرفون الإداريون.

- يتم تعيين الأعوان التابعين لمصالح التعمير للبلدية، في فرق المتابعة والتّحقيق بقرار من الوالي

المختص إقليميا، باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴⁴⁹

- أما في التشريع التونسي، فإن المشرّع قد سكت عن تحديد تشكيلة الفرق المنوط بها معاينة

البنائيات محل طلب التسوية، وهو ما يجعل الأمر خاضعا للسلطة التقديرية لرئيس المجلس

البلدي. بالتنسيق مع المصالح الخارجية المكلفة بالتعمير على مستوى الجهة (الولاية).

ثانيا- مهام فرق المتابعة والتّحقيق: في التشريع الجزائري، تقوم هذه الفرق بالمتابعة والتّحقيق في

إنشاء التجزئات، والمجموعات السكنية، وورشات انجاز البنائيات. ولهذا فهي تقوم:⁴⁵⁰

1- بالبحث عن مخالفات القانون 15/08، و معاينتها.

2- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتّحقيق منها.

3- معاينة حالة عدم مطابقة البنائيات.

4- متابعة تنفيذ عقود (قرارات) تحقيق مطابقة البنائيات.⁴⁵¹

5- المتابعة والتّحقيق في استئناف أشغال إتمام البنائيات.

- وبغرض تحقيق هذه المهام، فإن الأعوان محوّلون قانونا بزيارة الورشات، والمجموعات السكنية،

والبنائيات. وكذا القيام بالفحوص والتّحقيقات، واستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،

إضافة إلى تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية، التي تتخذها السلطات المختصة.⁴⁵²

⁴⁴⁷ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 156/09 في 2009/05/02. بجدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و

المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ج. ر. ج. ج. 27 لسنة 2009.

⁴⁴⁸ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 156/09.

⁴⁴⁹ - في حين أن الأعوان التابعين لمصالح التعمير على مستوى الولاية يقوم الولي بتعيينهم بناء على اقتراح من مدير التعمير للولاية.

⁴⁵⁰ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 156/09.

⁴⁵¹ - يقصد المشرّع قرارات تحقيق مطابقة البنائيات. و يعود ذلك إلى الترجمة من الفرنسية إلى العربية.

- ويلزم القانون أعوان الفرق خلال تأدية مهامهم، بأن يكونوا مرفقين بالتصريح كما أعده المصحح أول مرة. وعليهم مطالبة المالك أو الوكيل أو ممثل صاحب المشروع، بكل الوثائق الإدارية و التقنية الخاصة بالبنية والتي يرونها مفيدة.⁴⁵³

- ولأجل تحقيق مهامهم، فإن أعوان المراقبة والتحقيق يتزودون بالوسائل التقنية الخاصة، وكذا وسائل النقل المناسبة، والتي تسمح لهم بالتحرري عن البنات محل تحقيق المطابقة.⁴⁵⁴ ذلك أن نجاح الإدارة المحلية في أداء مهمتها وتحقيق أهدافها يتوقف على عوامل عديدة منها الموارد المالية المتاحة إذ أن القدرة المالية الذاتية للإدارة المحلية تزيد من الإحساس بالمسؤولية تجاه المواطنين⁴⁵⁵

- الفرع الثالث: التحقيق في ملف طلب التسوية وتحقيق المطابقة:

- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري، التصريح والملف المرفق به، وكذا الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية، إلى مصالح التعمير للدولة على مستوى الولاية⁴⁵⁶، وذلك خلال (15) خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع ملف التسوية وتحقيق المطابقة.⁴⁵⁷ وتقوم مصالح التعمير للدولة على مستوى الولاية، بجمع الموافقات والآراء المتعلقة بالتسوية وتحقيق المطابقة، من الإدارات والمصالح والهيئات المعنية،⁴⁵⁸ والتي تكون جميعها ملزمة بإبداء رأيها خلال (15) خمسة عشر يوما من إخطارها من

452 - المادة 5 من القانون 15/08.

453 - المادة 6 من القانون نفسه. إلا أن القانون يمنع على هؤلاء الأعوان دراسة و مراقبة ملفات التجزئات، والمجموعات السكنية، أو البنات التي تكون ملكا لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة. المادة 72 من القانون نفسه. إلا أن النص لم يوضح الآلية التي تمكن الإدارة من الكشف عن درجة القرابة بين العون المعني وصاحب البنية.

454 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 156/09. - إن هذا النص التنظيمي هو الأول في مجال الرقابة اللاحقة على أشغال العمران الذي يذكر الوسائل التقنية ووسائل النقل والتي تسمح لهؤلاء الأعوان من القيام بالمهام المكلفين بها قانونا. إلا أن ذلك لا يمنع من طرح مسألة توافر الوسائل المادية على مستوى البلديات لكونها مشكلة كبرى خاصة في ظل العجز المالي الذي تعاني منه الكثير من هذه البلديات.

455 - محمد حاجي: إستراتيجية الجماعات المحلية لنظام التمويل (حالة البلدية الجزائرية) مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية جامعة الحاج لخضر باتنة

عدد 16. جوان 2007 ص 75

456 - استعمل المشرع في هذا القانون مصطلح مصالح التعمير للدولة على مستوى الولاية في حين أنه في القانون 29/90 المعدل و المتمم و النصوص التنظيمية له استعمل مصطلح مصلحة التعمير بصيغة الفرد بما يظهر عدم تجانس النصوص القانونية.

457 - المادة 28 من القانون 15/08.

458 - لم يذكر النص صراحة الإدارات و المصالح والهيئات المعنية بتقديم آرائها في ملف التسوية وتحقيق المطابقة.

طرف مصالح التعمير للولاية.⁴⁵⁹ ثم تودع هذه الأخيرة الملف المتعلق بالتصريح، لدى لجنة الدائرة الإدارية المكلفة بالبتّ في تحقيق المطابقة بمفهوم القانون 15/08.⁴⁶⁰

- يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي، من لجنة الدائرة رأيها في مدى قابلية الحقّ في طلب تحقيق المطابقة، بالنظر للمعلومات المقدّمة من صاحب التصريح، والآراء المعلّلة للأعوان والإدارات و المصالح والهيئات التي تمت استشارتها. ولأجل ذلك فإنّ اللّجنة يمكنها الاستعانة بأي شخص طبيعي أو معنوي قبل إبداء رأيها.⁴⁶¹ ثم ترسل هذه اللّجنة نتائج التّحقيق مرفقا برأيها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهر (01) واحد من تلقيها هذه التّنتائج.

- أمّا في التّشريع التّونسي، فتتولّى الجماعة المحليّة، إحالة نسخ من ملفّات التّسوية إلى المؤسّسات والمنشآت العمومية المعنية لإبداء الرأي فيها كتابيا، في أجل أقصاه شهر من تاريخ اتصالها بها. ويعتبر عدم الردّ في هذا الأجل موافقة ضمنية.⁴⁶²

- علاوة على ذلك، وبالنسبة لملفّات التّسوية التي تتعلّق بالبنائيات المخالفة لمسافات الارتداد المرخّص فيها، والتي أدلى المعنيون بها بما يفيد استحالة الاستدلال على هوية المجاورين المباشرين أو المواجهين لبنائياتهم المخالفة لرخصة البناء، أو الحصول على موافقتهم على التّسوية بالنسبة للعقارات المشاعة، تتولّى الجماعة المحليّة المعنية في الأجل المفتوح لاستشارة المؤسّسات والمنشآت العمومية المعنية تعليق المثال الإجمالي المنصوص عليه بالفصل 6 والجدّاذة (البطاقة) الفنيّة المنصوص عليها بالفصل 7 من القانون المتعلّق بالتّسوية لمدة شهر، بمقر البلدية أو المعتمدية (الدائرة) أو الولاية ليطلّع عليها العموم (الجمهور)، كما ينشر إعلان يدعوهم للاطلاع عليها بجريدة يومية وبوسائل الإعلام المسموعة،

⁴⁵⁹ - تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بتكوين ملف لكل تصريح (بناية) يشتمل التصريح المقدم من المعني وكذا الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية والرأي المعلل للإدارات و الهيئات التي تمت استشارتها وكذا رأي مصالح التعمير ذاتها. ثم تودعه لدى لجنة الدائرة في أجل شهر واحد من تاريخ إخطار مصالح التعمير للولاية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

⁴⁶⁰ - ذلك أن تحقيق المطابقة في مفهوم القانون 15/08 تعني مطابقة الأشغال المنجزة سواء كانت مرخصة أو غير مرخصة وسواء اكتملت أو لم تكتمل مع المنظومة القانونية السارية. بينما مفهوم المطابقة وفق القانون 29/90 المعدل و المتمم تعني مطابقة أشغال البناء المرخصة للتصاميم و المخطّطات التي تم على أساسها الترخيص بأشغال البناء

⁴⁶¹ - يعتبر هذا الإجراء تدعيما لمنظومة الاستشارة التي اقراها المشرع في مجال العمران سواء على مستوى البلدية أو الولاية بغرض الإحاطة بالموضوع سعيا لالتخاذ القرار المناسب .

⁴⁶² - الفصل 7 ف2 من القانون عدد 11 لسنة 2015. - كذلك النص التونسي لم يجدد المؤسّسات والمنشآت العمومية المعنية بإبداء الرأي في ملف التّسوية.

وبالصفحات الإلكترونية، وبوسائل التواصل الاجتماعي الرسمية إن وجدت⁴⁶³.

- وخلال فترة التعليق المنصوص عليها أعلاه، يمكن للأجوار المباشرين أو المواجهين للبناء موضوع ملف التسوية تدوين اعتراضاتهم أو ملاحظاتهم بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض بمقر الجماعة المحلية المعنية أو توجيه مكتوب (رسالة) مضمون الوصول إليها، وتتولى الجماعة المحلية المعنية بمجرد استكمال إجراءات الاستشارة أو الاستقصاء عند الاقتضاء، عرض ملفات التسوية مصحوبة بآراء المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية ومستخرج من دفتر الاستقصاء المتعلقة بها على اللجنة الفنية الجهوية المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لإبداء الرأي⁴⁶⁴

- تبدي اللجنة الفنية الجهوية رأيها، في ملفات التسوية الواردة عليها في أجل أقصاه شهر. ويمكن لرئيسها استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره أو الإذن بإجراء معانات ميدانية إضافية عند الاقتضاء⁴⁶⁵ وتضمّن اللجنة الفنية الجهوية رأيها بمحضر جلسة، يتولى والي الجهة التأشير عليه. ويوجه المحضر في أجل أقصاه خمسة عشر يوما إلى رئيس الجماعة المحلية المعنية.⁴⁶⁶

الفرع الرابع:- الصلاحيات المقررة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في ملف

المطابقة.

أولا- حالة قبول ملف تحقيق المطابقة(ملف التسوية).

1- في التشريع الجزائري: في حالة الموافقة على الملف وحين صدور قرار لجنة الدائرة بالموافقة، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا يتضمّن تحقيق المطابقة بمفهوم القانون 15/08، المتعلّق بالأشغال المنجزة والمصرح بها سواء أكانت مكتملة، أو غير مكتملة كما يلي :

1-1- قرار رخصة البناء على سبيل التسوية: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، قرارا إداريا يتضمّن رخصة البناء على سبيل التسوية، بعد أن يطلب من المعني استيفاء وثائق الملفّ طبقا لأحكام القانون 15/08، وكذا الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. لفائدة من أتمّ البناء ولم يحصل من قبل على رخصة البناء.

⁴⁶³- الفصل 7 ف3 من القانون نفسه.

⁴⁶⁴- الفصل 8 من القانون السابق، ويتولى والي الجهة رئاسة هذه اللجنة عند انتصابها للنظر في ملفات التسوية بمفهوم هذا القانون وتخضع فيما يتعلق بسير عملها إلى أحكامه.

⁴⁶⁵- الفصل 9 من القانون عدد 11 لسنة 2015

⁴⁶⁶- الفصل 11 من القانون نفسه.

1-2- قرار رخصة إتمام الانجاز: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، قرارا إداريا يتضمن رخصة

إتمام الانجاز، لفائدة صاحب البناية غير المتممة، والذي حصل من قبل على رخصة البناء ولم يتم الأشغال، بعد استيفائه أيضا للملف طبقا لأحكام القانون 15/08، وكذا الأحكام التشريعية و التنظيمية السارية. ويتم بناء على تقييم من مهندس معماري، منح أجل في رخصة إتمام الانجاز، حسب حجم الأشغال الباقي انجازها، في حدود مدد متفاوتة.⁴⁶⁷

- يلزم القانون المستفيد من رخصة إتمام الانجاز، المحافظة على النظافة الدائمة للورشة و تصريف الورشات والحصى والردم ونقلها إلى المفرغة العمومية .

- وتعتبر هذه الالتزامات قفزة نوعية في مجال تشديد الرقابة على أشغال العمران بإدماج المشرّع لمعايير المحافظة على المحيط و البيئة الحضرية. ذلك أنه لم يكن منصوص عليها بالتفصيل في القوانين السابقة المتعلقة بالتعمير. وذلك سعيا من المشرّع لوضع آليات عملية لتحقيق الأهداف المقررة في قانون التهيئة والتعمير .

1-3- قرار شهادة المطابقة: في حالة البناية المتممة خلاف أحكام رخصة البناء المسلمة

لانجازها، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي وباستيفاء ملفّ هذه الرخصة لأحكام القانون 15/08، وكذا الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية، يصدر قرارا إداريا يتضمن شهادة المطابقة لفائدة المعني. -يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخطار السلطات الإدارية الأخرى، في حالة ما إذا كان الاختصاص بإصدار هذه القرارات يعود إلى تلك السلطات.⁴⁶⁸

2- في التشريع التونسي: بعد استلام رئيس المجلس البلدي لمخضر اجتماع اللجنة الجهوية

المتضمن قبول تسوية البناء، فإن هذا الأخير يصدر حسب الحالة.

2-1 قرار التسوية للبناية كاملة: في حال قبول تسوية وضعية كامل البناء بعد دفع الغرامات

المالية المستوجبة طبقا للفصل 14 من القانون المتعلق بالتسوية في أجل لا يتعدى شهرا من تاريخ إعلامه بهذا القرار.

⁴⁶⁷ - المادة 29 من القانون 15/08 .

⁴⁶⁸ - أبقى المشرّع الجزائري في القانون 15/08 على مبدأ توزيع الاختصاص في رخصة البناء و شهادة المطابقة كما هو الحال في قانون التعمير 29/90 رغم أن ذلك على سبيل التسوية و خلال اجل محدود.

2-2- قرار التسوية الجزئية: وذلك في حالة قبول اللجنة تسوية جزء من البناية، ورفض قبول تسوية الجزء الآخر من البناية محل ملف التسوية، على أن يقوم المعني بدفع الغرامات المقررة في حقه طبقاً لأحكام القانون المتعلق بالتسوية .

ثانياً- حالة قبول التسوية المقيّد بشروط: في هذه الحالة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يبلغ المصريح المعني بالشروط المسبقة لتسليم قرار تحقيق المطابقة، بغرض رفع هذه التحفظات، وذلك في أجل يحدده له⁴⁶⁹ . وبعد رفع هذه التحفظات من طرف المعني يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار تحقيق المطابقة حسب الحالة كما هو وارد بصور قرار لجنة الدائرة بالموافقة.

- أما بالنسبة للتشريع التونسي فإنه لم ينصّ على حالة الموافقة بتحفظ أو بشروط مما يجعل اللجنة الفنية الجهوية للتسوية وبالتبعية رئيس المجلس البلدي أمام خيارين إما الموافقة على ملف التسوية أو الرفض.

ثالثاً- حالة رفض ملف تحقيق المطابقة (ملف التسوية).

1- في التشريع الجزائري: في هذه الحالة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يبلغ المصريح بقرار الرفض المعلّل الصادر عن لجنة الدائرة. وذلك خلال أجل خمسة عشر (15) يوماً من استلامه من لجنة الدائرة.⁴⁷⁰

2- في التشريع التونسي: مع مراعاة أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 4 من القانون المتعلق بالتسوية، فإن اللجنة الفنية الجهوية لا يمكنها في كل الحالات اقتراح التسوية إذا لم يتوفر شرطاً الموافقة

⁴⁶⁹ - المادة 44 من القانون 15/08. إلا أن المشرع لو يحدد الأجل المقرر لرفع التحفظات حتى يستفيد المصريح من قرار شهادة المطابقة مما يفتح المجال للسلطة التقديرية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في ذلك.

⁴⁷⁰ - المادة 2/45 من القانون 15/08. و يمكن للمصريح أن يودع طعناً لجنة يرأسها الوالي المختص إقليمياً وذلك خلال أجل (30) يوماً من تاريخ تبليغه بقرار رفض لجنة الدائرة مرفق بتعليقات هذا القرار. انظر المادتين 46-47 من القانون 15/08.

- يمكن للجنة الولاية القيام بالتحقيق الضروري لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة خلال (30) يوماً من تاريخ إيداع الطعن . ثم تبليغ هذا القرار إلى لجنة الدائرة. و التي تفصل بناء على قرار اللجنة السابق (رأي مطابق) بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة و تبليغ المعني(المصريح).

- إلا أن المشرع لم يحدد المدة الممنوحة للجنة الدائرة في هذه الحالة كي تصدر القرار النهائي المتعلق بتحقيق المطابقة مما يفتح المجال للتعسف في استعمال السلطة التقديرية للمدة الزمنية. انظر المواد 48-49-50-51 من القانون 15/08.

- إذا لم يقتنع المعني بالقرار النهائي للجنة الدائرة أمكنه رفع طعن قضائي أمام المحكمة الإدارية وذلك خلال شهر واحد من تبليغه بقرار لجنة الطعن الولاية. انظر المادة 52 من القانون 15/08. ويعتبر هذا الأجل استثناء من الأجل العادي المنصوص عليه في ق.ا.م.ا بالنسبة للطعن في القرارات الإدارية عامة ، و يجد هذا الاستثناء مبرره في كون القانون ذاته مقرر لفترة محددة بخمس سنوات من تاريخ إصداره مما يتوجب التعجيل حتى في إجراءات المنازعات المتعلقة به.

الكتابية للأجوار (الجيران) المباشرين أو المواجهين أو عدم اعتراضهم أثناء فترة الاستقصاء، وكذا في حالة عدم توفر المقاييس الفنية الخاصة بسلامة البناية وشاغلها⁴⁷¹.

رابعا- قرار الهدم:

1- في التشريع الجزائري: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا، يهدم البناية التي لا تتحقق فيها الشروط المنصوص عليها في قانون تحقيق المطابقة. لكل بناية مشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمولاك الوطنية العمومية. باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها، وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.⁴⁷² وذلك بعد إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف لجنة الدائرة.⁴⁷³

2- في التشريع التونسي: وكذلك الأمر يتخذ رئيس الجماعة المحلية المعنية في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ استلامه محضر الجلسة، قرارات فردية مطابقة لرأي اللجنة الفنية الجهوية المضمّن بالمحضر⁴⁷⁴ ويتم إعلام المخالف بالقرار المتخذ في شأن ملف التسوية، بواسطة رسالة مضمونة الوصول، في أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما من تاريخ اتخاذ القرار، وتتم دعوته حسب الحالة لاستلام:

1- القرار الإداري المتضمن الهدم الكلي: للبناء المخالف وعلى نفقة مالكة وذلك في أجل لا

يتعدى شهرين من تاريخ تبليغه بهذا القرار.

2 - القرار الإداري المتضمن الهدم الجزئي للبناء غير القابل للتسوية على نفقة مالكة وذلك في

أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ تبليغه بهذا القرار، بعد دفع الغرامات المالية المستحقة طبقا للفصل 14 من هذا القانون وقبل تمكينه من قرار تسوية في الأجزاء القابلة للتسوية⁴⁷⁵

-المطلب الثالث: سلطة رئيس مجلس الشعبي البلدي في الرقابة على أشغال البناء المتعلقة

بقرار رخصة إتمام الانجاز.

⁴⁷¹- الفصل 10 من القانون من قانون عدد 11 لسنة 2015

⁴⁷²- يقصد بإعادة التصنيف (إلغاء التصنيف). حيث نصّت المادة 31 من القانون 30/90 في 1990/12/01 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل

والمتمم. ج. ر. ج. ج. 52 لسنة 1990. (التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضاف على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك

الوطنية العمومية الاصطناعية. أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرى الملك من طابع الأملاك العمومية و ينزله إلى الأملاك الوطنية الخاصة)

⁴⁷³ - المادة 38 ف4 من القانون 15/08 ويتم إصدار قرار الهدم أيضا وفق أحكام المادة 74 مكرر 4

⁴⁷⁴ - الفصل 12. من قانون عدد 11 لسنة 2015

⁴⁷⁵-الفصل 13 من القانون نفسه

استعرض في هذا المطلب الأعمال التحضيرية لهذه الرقابة، ثم معاينة البناءات محلّ قرار رخصة إتمام الانجاز، وبعدها إصدار قرار شهادة المطابقة بعد انجاز الأشغال في إطار التسوية، وأخيرا دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في توقيع الجزاءات الإدارية في ظل أحكام قانون التسوية.

- الفرع الأول: الأعمال التحضيرية للرقابة:

أولا- إعداد ومسك سجلات خاصة بالمتابعة لأشغال رخصة إتمام الانجاز .

ثانيا- إعداد رزمة الزيارات المقررة للأعوان المكلفين بالتعمير على مستوى مصالح التعمير للبلدية⁴⁷⁶.

ثالثا- إرسال نسخة من الرزمة السابقة الخاصة بأعوان البلدية، إلى الوالي وإلى مدير التعمير والبناء للولاية المختصين إقليميا.⁴⁷⁷

- أما التشريع التونسي فإنه لم يستعرض الأعمال التحضيرية للرقابة على الأشغال الخاصة بالبناءات موضوع قرار التسوية، مما يجعل هذا الأمر يخضع قياسا لما يكون عليه في الرقابة على أشغال البناء في الحالة العادية المرخص بها أو لما تواتر عليه العمل الإداري في هذا المجال .

الفرع الثاني- زيارة (معاينة) البناءات محلّ قرار رخصة إتمام الانجاز.: يلزم التشريع الجزائري رئيس

المجلس الشعبي البلدي، بزيارة البناءات محلّ رخصة إتمام الانجاز، شخصيا أو عن طريق الأعوان المؤهلين لذلك، وفقا للقانون 15/08. وذلك طيلة المدة المحددة في مضمون القرار المتعلق برخصة إتمام الأشغال. وتهدف هذه الزيارات إلى الوقوف على انطلاق أشغال إتمام الانجاز و تجسيدها واقعا، وكذا مراقبة مدى قيام المالك أو صاحب المشروع بالالتزامات التي يفرضها عليه القانون.⁴⁷⁸

- إن معاينة الأشغال محلّ رخصة إتمام الانجاز يمكن أن يعلن عليها للمعني، أو تكون فجائية وفي أيام العمل أو أيام الراحة والعطل إلا أنها تكون دوما في النهار فقط.⁴⁷⁹ خلاف ما هو منصوص

⁴⁷⁶ طبقا للمادة 63 ف1 من القانون 15/08، في حين وطبقا ف2 من نص المادة نفسها فان مدير التعمير و البناء يعد رزمة الزيارات بالنسبة للمفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

⁴⁷⁷ المادة 11 ف1 من المرسوم التنفيذي 156/09.

⁴⁷⁸ - المادة 59 من القانون 15/08.

⁴⁷⁹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 156/09، وذلك خلاف عمليات المعاينة التي تتم وفق القانون 29/90 المعدل و المتمم و النصوص التنظيمية له. والتي تكون نهارا أو ليلا.

عليه في قانون التهيئة والتعمير. وهو ما يمنع استغلال أيام الراحة في إنجاز أشغال مخالفة للرخصة دون خشية من الرقابة عليها.

الفرع الثالث:- إصدار قرار شهادة المطابقة بعد إنجاز الأشغال في إطار التسوية: في حالة

قيام المستفيد من رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية، بالأشغال الملزم بها وفقا لأحكام الرخصة، فإن القانون يمنحه الحق في الحصول على شهادة المطابقة. لذلك يلزم القانون المستفيد من رخصة إتمام الانجاز و الذي أنهى الأشغال أن يودع خلال ثلاثة (03) أشهر من نهاية التاريخ المحدد في الرخصة.⁴⁸⁰ طلب شهادة المطابقة المتعلق بالأشغال المرخص بها على سبيل التسوية لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-بعد إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة.⁴⁸¹ فإن المعنى يحق له الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية، وفي الحالة العكسية أي عدم إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه الشهادة، فإن عملية الربط بالشبكات تكون غير قانونية وهو ما يعني وقوع المعنى تحت طائلة المسؤولية القانونية.

الفرع الرابع:- دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في توقيع الجزاءات الإدارية في ظل أحكام قانون التسوية وتحقيق المطابقة.

-لم يمنح القانون 15/08 رئيس المجلس الشعبي البلدي، دورا مهما في توقيع الجزاءات الإدارية المتعلقة بالمخالفات المعاينة في إطار أحكام هذا القانون. مسائرا في ذلك التعديلات التي طرأت على قانون التهيئة و التعمير. 29/90.

-حيث أن هذا الدور لرئيس المجلس الشعبي البلدي، يقتصر على أنه في حالة معاينة أشغال تهدف إلى إنشاء تجزئة، أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، سواء فوق الأملاك الوطنية أو فوق ملكية خاصة، لم تخصص للبناء طبقا لأحكام التهيئة والتعمير، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي، ملزم بأن

⁴⁸⁰ - يقصد به تاريخ نهاية المدة الممنوحة لإتمام انجاز البناء بحسب تصنيف البناء و تقدير المهندس المعماري لهذه المدة

⁴⁸¹ - لم يحدد المشرع الأحكام التفصيلية المتعلقة بشهادة المطابقة في هذه الحالة من حيث آجال تسليمها و كيفية دراسة الطلب المتعلق بها مما يفتح المجال

للسلطة التقديرية لرئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال تطبيق أحكام شهادة المطابقة في الحالة العادية باعتبار أن القانون المتعلق بالتسوية ذو

طبيعة مؤقتة

يطلب من المعني⁴⁸² توقيف هذه الأشغال. في حين يسند القانون الدور الأساسي في التصدي لهذه المخالفة للوالي المختص إقليميا⁴⁸³

- في حين أنه في التشريع التونسي المتعلق بالتسوية، فإن رئيس المجلس البلدي وقبل تسليم المعني القرار الإداري المتضمن التسوية يلزمه بدفع الغرامة المالية المنصوص عليها حسب الحالة بموجب أحكام المادة 14 من قانون التسوية، لدى قابض البلدية مقابل وصل.

-المطلب الرابع: تقدير اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال أحكام

قوانين التسوية.

- إن القانون المتعلق بالتسوية وتحقيق المطابقة في التشريع الجزائري، يعتبر ففزة نوعية في إطار الاهتمام الذي أولاه المشرع لمجال العمران، إذ جاءت أحكامه لتعالج تراكما رهيبا في مجال مخالفات قواعد التعمير، بفتح المجال واسعا لكل صاحب بناية غير متممة، أو متممة بخلاف أحكام قواعد التعمير لتسوية وضعيته تجاه القانون. بما يسمح من تجاوز الواقع الذي يشهد انتشارا كبيرا لهذه البناءات. وقد خصّ قانون التسوية و تحقيق المطابقة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرارات المتعلقة برأي لجنة الدائرة، وهو ما يعزز اتجاه المشرع الجزائري إلى تأكيد دور رئيس المجلس الشعبي البلدي، في كل عملية تهدف إلى تدارك ضمان أهداف التعمير المقررة قانونا، باعتبار أنّ هذا الأخير في التشريع الجزائري هو محور تحضير أدوات التعمير (المخططات العمرانية)، وكذا المختص بإصدار الرخص والشهادات العمرانية على إقليم البلدية .

- إن التعلّية الصادرة عن الوزير الأول المتضمنة تجميد آثار انتهاء سريان القانون 15/08

خاصة ما تعلّق منه بإلزام المالكين بتقديم شهادة المطابقة حين بيع أو إيجار العقار، ثم ماجاء به قانون المالية لسنة 2017 هما مؤشران على توجه المشرع الجزائري إلى التمسك بفكرة التسوية، لاستيعاب الحالات التي لم تستجب لأحكام القانون طيلة هذه سنوات، بما يفيد أن الكثير من الأفراد المعنيين

⁴⁸² - إن استعمال مصطلح (الطلب) لا يعبر عن المدلول الحقيقي لسلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره سلطة ضبط إداري في مجال التعمير. وإنما تتحقق أهداف الضبط الإداري في مجال العمران من خلال إصدار الأوامر المتعلقة بالضبط مستعينا في ذلك بالقوة العمومية التي سخرها له القانون من شرطة بلدية وغيرها.

⁴⁸³ - يمنح القانون الوالي سلطة الأمر بتوقيف الأشغال و إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية و هدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده. فإن لم يمثل المخالف يأمر الوالي بأشغال الهدم على نفقة المخالف. وكل ذلك مع المتابعة القضائية الجزائية التي تباشرها النيابة العامة بغرض تسليط العقوبة المنصوص عليها في القانون 15/08.

مباشرة بأحكامه، لا يزالون يجهلون، ذلك أن عامل الإعلام⁴⁸⁴ لم يحظ بالقدر اللازم لهذا النوع من القوانين ذات الطبيعة الخاصة.

- ذلك أن هذا القانون ولأهميته و آثاره، كان يفترض فيه أن يتم منح رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذا الجهات الأخرى المؤهلة صلاحيات واسعة في مجال الإعلام، مع توفير ما يناسب ذلك من وسائل مادية⁴⁸⁵ وبشرية من خلال التّحسيس، وإقامة الأيام الدّراسية، بحضور الجمعيات المعنية وإشراكها في إعلام المواطنين،⁴⁸⁶ بغرض تحقيق الأهداف المبتغاة من هذا القانون من جهة، وتجنباً للأحكام الجزائية التي تضمنها من جهة ثانية. ورغم التّمديد في مدة سريانه إلا أن أحكامه لم يلحقها أي تعديل يعزّز ويأزر أداء رئيس المجلس الشعبي البلدي، على المستوى الإعلام والتّحسيس بأهميّة القانون .⁴⁸⁷

- أما في التّشريع التونسي، فإن القانون المتعلّق بالتّسوية والذي جاء سارياً لمدة ثلاث سنوات تنتهي منتصف سنة 2018 مازال طور السريان، على أمل استجابة المعنيين به خاصّة إذا ما حظي بالإعلام المناسب له لدى شرائح المجتمع الواسعة، لضمان التفاعل الإيجابي معه، يجعل من السابق لأوانه التكهّن بمدى تحقيق الأهداف المرجوة منه. وتقدير اختصاصات رئيس المجلس البلدي من خلاله.

- إلا أن المقاربة مع التشريع الجزائري المماثل تفرض التنبيه لوجوب تعزيز دور رئيس المجلس البلدي في تونس في الإعلام و التّحسيس بأهمية القانون و آثاره الإيجابية سواء بالنسبة للسلطات العمومية وتحديدًا رئيس المجلس البلدي المكلف بضمان احترام أحكام مجلة التّهيئة التّرابية والتّعمير و

⁴⁸⁴ - نص القانون 06/06 على مفهوم الإعلام في هذا المجال في مادته الثانية بالقول (الإعلام الذي بموجبه يتمكن المواطنون من الحصول بصفة دائمة على معلومات حول وضعية مدينتهم و تطورها و أفاقها).

⁴⁸⁵ - إن توفير الوسائل المادية يمكن أن يتحقق من خلال وضع أنماط جديدة للتسيير المحلي ذات بعد استراتيجي من خلال فتح باب المبادرات للتطوير والتحديث و التنمية المستدامة وذلك بوضع قانون للبلدية يضمن الصرامة و العقلانية في التسيير مع إشراك النخبة و التأكيد على المساءلة و الشفافية في إطار اللامركزية الإدارية. انظر مجّد حاجي: المرجع نفسه ص 91.

⁴⁸⁶ - يسمح ذلك بمسايرة الدور الذي منحه المشرع للأفراد بموجب القوانين السارية في إطار تحضير المخططات العمرانية و كذا العلم بالرخص الممنوحة في مجال العمران من خلال نشرها

⁴⁸⁷ - بالرغم من أن المشرع الجزائري قد أوجد آليات لتسوية البناءات إلا أن نقص الإعلام و عدم اهتمام المعنيين بهذه الآليات قد أدى إلى نتائج محدودة بالنظر إلى ما كان متوقا منه في ذلك انظر الشريف بحماني، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البناءات الفوضوية، دفاتر السياسة و القانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة عدد 11، جوان 2014 ص 165 و ما بعدها.

النصوص القانونية ذات العلاقة أو بالنسبة للأفراد في تسوية وضعيات عقاراتهم تجاه أحكام القانون بما لا يعيق حق الانتفاع بها وإدماجها في منظومة التنمية الاقتصادية والاجتماعية متى كانت متوافقة مع أحكام القانون. باعتبار أن هذه التنمية المتكاملة هي منتهى أهداف قانون التعمير.

- خلاصة الباب الثاني -

- في المرحلة السابقة لأشغال العمران، يختصّ رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار مجموعة من القرارات الإدارية المتضمنة رخصا إدارية.

- تحدّد شهادة التعمير في القانون الجزائري حقوق عقار ما والارتفاعات الخاصة به، في حين أن المشرع التونسي لم ينصّ في مجلة التهيئة العمرانية والتعمير على ما يمثّل شهادة التعمير في التشريع الجزائري رغم إصداره من قبل المرسوم المتعلّق بشهادة التخصيص العقاري، التي تحدّد استعمال العقار محل هذه الشهادة، إلا أن هذا النصّ لم يكتب له التطبيق، في حين نصّ المشرع المغربي على ما يسمّى مذكرة المعلومات التعميرية والتي يحدّد بموجبها الاستعمال المخصّص للملكية عقارية وفقا لمقتضيات وثائق التعمير الجاري بها العمل.

- بخلاف التشريع التونسي والمغربي، فإن التشريع الجزائري يمنح الاختصاص بإصدار شهادة التعمير حصرا لرئيس المجلس الشعبي البلدي. باعتباره الجهة الساهرة على تحضير المخططات العمرانية مرجعية شهادة التعمير، في حين أن المشرع التونسي وزّع الاختصاص بإصدار شهادة التخصيص العقاري بين رئيس المجلس البلدي ورئيس مجلس الولاية، أما المشرع المغربي فقد منح الاختصاص بإصدار مذكرة المعلومات التعميرية لغير رئيس المجلس الجماعي هي الوكالة الحضرية.

- في التشريع الجزائري، يتلقّى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل القطعة الأرضية ملفّ الطلب لدراسته بناء على وثيقة التعمير المعتمدة حينها على إقليم البلدية، وتبعاً لذلك يقوم بإصدار القرار الإداري المناسب حسب الحالة، سواء قرار منح شهادة التعمير أو قرار رفض منح شهادة التعمير،

ومنه تبليغ القرار إلى المعني، أما حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الردّ على ملف الطلب فتعتبر قرارا ضمّنيا بالرّفرض، وللمعني بها رفع دعوى قضائية .

— إن تجزئة الملكية العقارية الأراضي غير المبنية، بغرض البناء أو البيع، في إطار ما تحدده المخططات (الأمثلة-التصاميم) العمرانية، يلزم القانون في دول المغرب مالكةا باستصدار رخصة التّجزئة لذلك، بما يسمح للجهات الإدارية المختصة-ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي من بسط رقابتها القبلية، على عمليات تهيئة الأراضي المخصّصة للبناء، والتحكّم في التوسّع العمراني .

— أسّس المشرّع الجزائري لرخصة التّجزئة من خلال قانون التعمير و فصل أحكامها بموجب نصّ تنظيمي، أما المشرّع التونسي فقد سمّى هذه الرخصة برخصة التقسيم. وفصل أحكامها من خلال مجلة التهيئة الترابية والتعمير كما هو حال المشرّع الجزائري في قانون التعمير. وبخلاف المشرّعين الجزائري والتونسي-الذي فصلا أحكام تجزئة الأراضي في إطار قانون التعمير- فإن المشرّع المغربي قد خصّص لنظام تجزئة الأراضي وتقسيم العقارات قانونا منفصلا مدعّمًا بمرسوم بما يشكّل خطوة نوعية سبّاقة إلى ما يمكن تسميته التشريع العمراني المتخصّص.

— في نطاق دراسة ملف طلب رخصة التّجزئة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي في دول المغرب الثلاث، يقوم بالدور نفسه إذ يستلم ملفّ طلب الرخصة ويحيله للدراسة على لجنة تشمل كل الإدارات المعنية بالرّخصة تحت مسمى الشّباك الوحيد في التشريعين الجزائري والمغربي واللجنة الفنيّة في التشريع التونسي .

— يختصّ رئيس المجلس الشّعبي البلدي-إلى جانب سلطات إدارية أخرى- بإصدار القرار الإداري المتضمّن رخصة التّجزئة، سواء أكان إقليم البلدية مغطّى بمخطّط شغل الأراضي بصفته ممثلا للبلدية، أو غير مغطّى بهذا المخطّط بصفته ممثلا للدولة على إقليم البلدية. في حين أن رئيس المجلس البلدي في تونس يصدر القرار المتعلّق برخصة التقسيم للإقليم البلدي فقط، باعتبار أن هناك أراضي خارج البلديات. في حين أن رئيس المجلس الجماعي في المغرب يختصّ حصرا دون سواه بإصدار رخصة التّجزئة الخاصّة بالعقار الكائن داخل إقليم الجماعة المحليّة وفقا للرأي المطابق لممثل الوكالة الحضرية، اعتبارا أن هذا الإقليم يكون دوما مشمولًا بتصميم (مخطّط) عمراني دائم أو انتقالي .

— يقوم رئيس المجلس الشّعبي البلدي، بتبليغ رخصة التّجزئة إلى المعني وكذا إلى جهات إدارية أخرى -حسب كل تشريع- ذات العلاقة بآثار هذه الرّخصة.

-وفي التشريعات الثلاث تتضمن رخصة التجزئة التزامات في حق المستفيد من الرخصة تتعلق خصوصا بأشغال تهيئة التجزئة، يتوجب عليه الوفاء بها تحت رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي ليمنح المستفيد قرار إداريا-تحت مسمى يختلف من تشريع لآخر-يتضمن معاينة إتمام أشغال التهيئة تسمح له بمباشرة عمليات الإيجار والبيع للقطع المجزأة .

-يمكن في بعض الحالات، لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذا رئيس المجلس الجماعي تأجيل البت في ملف طلب رخصة التجزئة، في حين أن رئيس المجلس البلدي في تونس، لا يمكنه ذلك فإما منح الرخصة أو رفض منحها.

-وفي حالة عدم استيفاء ملف طلب رخصة التجزئة، للشروط المنصوص عليه قانونا وتنظيما، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا إداريا برفض منح رخصة التجزئة التقسيم، مع إلزام المشرع -في دول المغرب الثلاث- له بتسبيب قراره وذلك تأكيدا لمبدأ المشروعية المكلف القاضي الإداري بمراقبته، لما قد يكون من مساس بأهم الحقوق العينية وهو حق الملكية. وتبعاً لذلك يمكن للمعني مباشرة الطعن المقرر قانونا.

-وفي حال التزم رئيس المجلس الشعبي البلدي، السكوت عن الردّ على طلب رخصة التجزئة فإن ذلك يفيد الرّفص في التشريعين الجزائري والتونسي، أما المشرع المغربي فقد اعتبر ذلك بمثابة رخصة ضمنية بعد انقضاء الآجال المقررة قانون لرئيس المجلس الجماعي للردّ على ملف الطلب .

-تعتبر رخصة البناء في دول المغرب الثلاث، أهم الرخص على الإطلاق في مجال أشغال العمران، باعتبارها تجسد صورة قوية لممارسة حق الملكية للمالك على عقاره. وبذلك تشكل الآلية القانونية المحورية في التوسع العمراني. مما جعل المشرع في هذه الدول يولي عناية خاصة لهذه الرخصة ويفصل في أحكامها، ويمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي، دورا رئيسا في تلقي ودراسة ملف رخصة البناء ومنه إصدار القرار المتعلق بهذه الرخصة حسب الحالة.

-ينعقد الاختصاص بإصدار رخصة البناء في التشريع الجزائري، لرئيس المجلس الشعبي البلدي إلى جانب جهات إدارية أخرى في حين أنه في التشريع التونسي فإن رخصة البناء لعقار يقع في إقليم البلدية ينعقد الاختصاص بها حصرا لرئيس المجلس البلدي، أما في التشريع المغربي ينعقد الاختصاص بإصدار رخصة البناء لرئيس المجلس الجماعي باستثناء بناء الأماكن المخصصة لأداء شعائر الدين الإسلامي فيكون الاختصاص لجهة إدارية أخرى .

-بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعاً وتنظيماً، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريعات الثلاث، القرار الإداري المتضمن رخصة البناء الصريحة، يكون مطابقاً لرأي الوكالة الحضرية في التشريع المغربي، ثم يقوم بتبليغه إلى المعني وكذا إلى جهات إدارية أخرى ذات العلاقة بهذه الرخصة و يكون ، لكن وبخلاف المشرعين الجزائري والتونسي اللذان لا يأخذان بالرخصة الضمنية، فإن سكوت رئيس المجلس الجماعي، عن الردّ على ملف طلب رخصة البناء يعتبر في التشريع المغربي رخصة ضمنية تمنح للمعني الحقّ في مباشرة أشغال البناء .

-يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي، ووفقاً للقانون إصدار قرار رخصة البناء بتحفظات، على أن يكون مسبباً، في حين أن تواتر العمل الإداري في تونس دأب على إصدار رئيس المجلس البلدي قرار رخصة البناء بتحفظات، يكون على المستفيد من الرخصة رفعها قبل مباشرة البناء، في حين أنّه في التشريع المغربي وفي غياب نصّ صريح يمنع ذلك، فإنه يمكن لرئيس المجلس الجماعي إصدار قرار رخصة البناء بتحفظات .

-يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، قراراً بتأجيل البتّ في ملف طلب رخصة البناء على أن لا يتجاوز سريان قرار التأجيل مدّة سنة من تاريخ إصداره، أما في التشريع التونسي، فإن رئيس المجلس البلدي يمكنه إصدار القرار الإداري المتضمن إرجاء البتّ في طلب الرخصة لمدة أقصاها سنتين، من تاريخ تعليق قرار تحديد المناطق التي تقتضي أعداد مثال التهيئة العمرانية أو مراجعته. في حين أنه في التشريع المغربي، إذا كان الغرض المخصّص للأرض محل طلب رخصة البناء، غير محدّد في تصميم التهيئة، أو في تصميم التنطيق، وعندما يتعلّق الأمر بدوائر الجماعة المحليّة الحضرية أو المراكز المحدّدة والمناطق ذات الصبغة الخاصة، فإن رئيس المجلس الجماعي يصدر قراراً بتأجيل البتّ في ملف طلب رخصة البناء لمدة يجب أن لا تتجاوز سنتين من تاريخ إصدار هذا القرار الذي مع التسبب.

-بناء على نصّ صريح لقانون التعمير، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً برفض منح رخصة البناء فيما يسمّى حالات الرفض الوجوبي، وبناء على سلطته التقديرية مستخلصة من أحكام قانون التعمير نفسه ونصوصه التطبيقية، يصدر كذلك قراراً برفض منح رخصة البناء فيما يسمّى حالات الرفض الجوازي.

-في التشريع التونسي، تكون مخالفة النصوص الصريحة التي تضبط رخصة البناء، سبباً لإصدار رئيس المجلس البلدي قراراً برفض طلب الترخيص بالبناء. أما في التشريع المغربي، فإن رئيس المجلس

الجماعي لا يهمل رخصة البناء في حالات وجوبية، وكذا أخرى جوازية كما هو عليه الأمر في التشريع الجزائري، مما يوضح التقارب إلى حد كبير في أحكام سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيس المجلس الجماعي في التشريعين الجزائري والمغربي في نطاق رخصة البناء.

- إذا كان التطور العمراني، يفرض إزالة البنايات القديمة التي أصبحت لا تتماشى والوظائف المخصصة لها، بغرض إعادة بنائها وفقا لما يفرضه الواقع. وباعتبار أن بعض البنايات ذات طبيعة خاصة (تراث ثقافي) تحظى بالحماية، فإن المشرع في كل من دول المغرب الثلاث عمد إلى تنظيم أشغال الهدم، من خلال وجوب استصدار المعني لرخصة الهدم، من رئيس المجلس الشعبي البلدي بغرض المحافظة على البنايات ذات الطبيعة الخاصة .

- يشترك المشرع التونسي مع المشرع الجزائري، في تحديد نطاق رخصة الهدم بخصوص البنايات ذات الطابع المعماري التاريخي والثقافي، إلا أن المشرع التونسي قد استأثر بضمان مسبق (قبل الترخيص) لحقوق المستأجرين للعقارات محل طلب رخصة الهدم، خلافا للمشرع الجزائري الذي ترك ذلك للقواعد العامة في القانون. أما في التشريع المغربي، فبعد أن كانت أشغال الهدم تتم خارج أي إطار قانوني، فقد استدرك هذا الأخير الأمر من خلال القانون 12.66، وذلك بإدراج إلزامية رخصة الهدم قبل القيام بهدم البناء أيا كان نوعه. رغم أن النص التنظيمي الذي يضبط مراحل استصدار الرخصة لم يصدر بعد .

- بتوافر الشروط القانونية التشريعية منها والتنظيمية - مع وجوب استصدار رخصة البناء مسبقا في التشريع التونسي - فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي، يصدر القرار الإداري المتضمن رخصة الهدم ويبلغه للمعني.

- في حالة عدم توافر الشروط القانونية لعملية الهدم، وخاصة ما تعلق منها بالمساس بالتراث الثقافي، أو حقوق الغير المستأجرين في القانون التونسي، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا برفض منح رخصة الهدم، مما يفتح للمعني الحق في رفع الطعن المقرر في كل تشريع .

- في المرحلة اللاحقة لأشغال العمران، يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمتابعة ومراقبة هذه الأشغال، إلى جانب إصدار شهادة المطابقة، وكذا شهادة تقسيم العقار في التشريعين الجزائري والمغربي دون التشريع التونسي، إلى جانب ممارسة اختصاصات في نطاق قانون المطابقة وتحقيق التسوية - قانون التسوية - في التشريعين الجزائري والتونسي .

الباب الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بمساعدة الأعوان المكلفين بالتعمير على مستوى البلدية في كل من الجزائر وتونس، وكذا الأعوان التابعين للإدارة غير الممركزة للدولة في الأقطار الثلاثة بالرقابة على أشغال العمران، من خلال تسليم وصل افتتاح الورشة أو تلقي التصريح بذلك حسب كل تشريع ثم القيام بزيارة الورشات، ومعاينة الأشغال، وتلقي التصريح بنهاية الأشغال .
- في حال معاينة مخالفة أحكام الرخصة المسلمة أو الأشغال غير المرخصة. لتنتهي عمليات الرقابة على أشغال العمران بإصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي، في التشريعين الجزائري والتونسي قرارا بالهدم في حالة معاينة أشغالا غير مرخصة، في حين أن هذا القرار في التشريع المغربي يكون الاختصاص به لغير رئيس المجلس الجماعي (الوالي أو العامل).
- تلزم التشريعات في دول المغرب الثلاث، على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الإشغال وفي أجل محدد، أن يتقدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي للتصريح بنهاية الأشغال بغرض استصدار ما يسمى شهادة المطابقة، أو رخصة السكن، أو رخصة في الإشغال حسب تسمية كل من تشريعات دول المغرب الثلاث. ذلك أنّ هذه الشهادة تعتبر بمثابة الترخيص القانوني لشغل البناء السكني أو استعمال البناء ذي الطابع التجاري أو المهني.
- يقوم المعني بشهادة المطابقة، بتقديم طلب مرفقا بملف أمام مصالح البلدية المكلفة بالتعمير، ويتم التحقيق في الملف في التشريع الجزائري حول مدى مطابقة المنجزة مع أحكام رخصة البناء، من حيث إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها، وكذا أشغال التهيئة التي تقع على عاتق المستفيد من رخصة البناء المعني بشهادة المطابقة. وذلك من طرف لجنة مراقبة المطابقة المتكوّنة من ممثلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، والتي تقوم بالمرور على البناء محل طلب شهادة المطابقة، ثم إعداد محضر جرد تذكر فيه جميع ملاحظات، وتبرز رأيها حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.
- وكذلك في التشريع التونسي، يقوم الأعوان المؤهلون لمراقبة أشغال البناء، بمعاينة الأشغال محلّ الترخيص بالبناء، وفي حال كانت مطابقة لأحكام رخصة البناء، يتم تحرير محضر معاينة تطابق الأشغال مع رخصة البناء وتسليمه للمعني، لتشكّل هذه العملية التحقيق المتعلق بالرخصة في الإشغال للبنانية، دون أن يفصل المشرّع التونسي في كفاءات المعاينة وآجالها كما هو حال المشرّع الجزائري .

-أما في التشريع المغربي، وبطلب من المالك (مالك البناية) يتم إجراء تحقيق في الملف المتعلق بطلب رخصة السكن أو شهادة المطابقة، وذلك من خلال معاينة الأشغال المرخص بها محل طلب الشهادة-الإذن. وتتم المعاينة للأشغال من طرف لجنة تضم ممثلين عن العمالة أو الإقليم وكذا الجماعة المحلية، كما ألزم التشريع المغربي رئيس المجلس الجماعي، بالتأكد أثناء عملية التحقيق، من خلال المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية، من وجود الخطوط اللازمة للربط بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية في البنايات المنصوص عليها بموجب المادة 44 من قانون التعمير، أما إذا تولى مهندس معماري إدارة أشغال البناء فإنه يتم الاستغناء عن معاينة اللجنة، والاكتفاء بشهادة صادرة عن المهندس المعماري، تتضمن أن الأشغال المنجزة مطابقة للتصاميم وبيانات رخصة البناء، يتم إرفاقها بملف طلب الشهادة.

-في التشريع الجزائري، إذا أثبت محضر الجرد الذي يستلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مثله في لجنة المطابقة، أن الأشغال المنجزة مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة للمعني، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي، يصدر قرارا يتضمن تسليم شهادة المطابقة للمعني، خلال جل ثمانية أيام من مرور لجنة المطابقة على البناء محل طلب شهادة المطابقة

-وفي التشريع التونسي، وبعد تحرير محضر معاينة تطابق الأشغال مع رخصة البناء، يصدر رئيس المجلس البلدي قرارا إداريا يتضمن رخصة في الإشغال للبناية، وكذلك يمكن لرئيس المجلس البلدي إصدار الرخصة في الإشغال، للمالك الذي أقام بناية ولم يحترم فيها مقتضيات رخصة البناء الممنوحة إليه، ولكنه احترم في المقابل الترتيب العمرانية الجاري بها العمل. وفي هذه الحال وقبل تسليمه الرخصة في الأشغال، فإنه مطالب بمراجعة الأمثلة المصاحبة لرخصة البناء لجعلها مطابقة لما أنجزه فعليا، ثم عرض الملف محلّ المراجعة على اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء. ثم إصدار الرخصة في الأشغال وتبليغها للمعني خلال أجل شهرين من تاريخ إيداع ملف طلب الرخصة. وكذلك- كما هو حال لرئيس المجلس الشعبي البلدي- يمكن لرئيس المجلس البلدي إصدار رخصة في الإشغال جزئية .

-في حين أنه في التشريع المغربي، يكون رئيس المجلس الجماعي، ملزما بإصدار رخصة السكن أو شهادة المطابقة حسب الحالة، خلال أجل شهر واحد من تاريخ تصريح المالك بانتهاء الأشغال محل رخصة البناء، وباعتبار أن شهادة المطابقة هي قرار إداري فردي، فإن المشرع المغربي ألزم رئيس المجلس الجماعي بتبليغه للمعني، و بالموازاة يرسل نسخة من منه إلى السلطة الإدارية المحلية.

- في التشريع الجزائري، إذا أظهر محضر الجرد أن الأشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها، ووفق أحكام رخصة البناء. يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، ويكون المعني ملزما بالقيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها في إطار رخصة البناء، تحت طائلة العقوبات النصوص عليها بموجب أحكام القانون 29/90، ثم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أجلا أقصاه (03) ثلاثة أشهر، للقيام بتحقيق مطابقة الأشغال المنجزة. وبعد انقضاء الأجل السابق وحسب الحالة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء يسلم شهادة المطابقة في حال تحققت مطابقة الأشغال، أو يصدر قرارا يتضمن رفض تسليم شهادة المطابقة.
- في التشريع التونسي، إذا عاين الأعوان المؤهلون عدم تطابق الأشغال المنجزة مع مقتضيات رخصة البناء، وكذا مخالفة البناء المنجز للتراتب العمراية الجاري بها العمل، بما لا يسمح بتسويتها بتقديم ملف رخصة بناء جديد، فإنهم لا يجزؤون محضر مطابقة الأشغال، وبالتبعية فإن رئيس المجلس البلدي يصدر قرارا برفض منح هذه الشهادة، لعدم توافر الوثيقة الأساسية في الملف ويتم تبليغ المعني بالمخالف(ات) محل المعاينة.
- وفي التشريع المغربي، يصدر رئيس المجلس الجماعي قرارا برفض تسليم رخصة السكن - شهادة المطابقة، في حالة عدم تطابق الأشغال المنجزة مع مقتضيات رخصة البناء، وكذلك في حالة عدم حصول المعني مسبقا على الشهادة الصادرة عن مصالح الاتصالات السلكية واللاسلكية متى استوجب القانون ذلك. وكذلك في حالة انجاز المستفيد من التجزئة بنايات على القطع المجزأة دون استصدار محضر القبول المؤقت لأشغال التهيئة الخاصة بالتجزئة، يلزم التشريع رئيس المجلس الجماعي بإصدار قرار رفض منح رخصة السكن - شهادة المطابقة
- وفي حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي مدّة (03) ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع طلب هذه الشهادة، فإن المعني يمكنه أن يتقدم بطعن (تظلم) إداري أمام الولاية مقابل وصل إيداع، وفي هذه الحالة يكون أجل تسليم الشهادة خمسة (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن، و بانقضاء هذا الأجل وسكوت الإدارة، فإن المعني يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وهذه الأخيرة تأمر مصالح التعمير بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم بالرد بالإيجاب أو بالرفض المبرر على صاحب طلب شهادة المطابقة وتبليغه بذلك، وكلّ هذا خلال خمسة (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن لدى مصالح الوزارة المكلفة بالعمران.

-أما في التشريع التونسي، واعتبارا للمعالجة المقتضبة جدا للرخصة في الإشغال، فإننا لا نعثر في قانون التهيئة الترابية والتعمير على ما يفيد حكم سكوت رئيس المجلس البلدي عن الردّ على طلب هذه الرخصة، إلا أن نصا تنظيميا جاء لاحقا اعتبر أن سكوت الإدارة -في الحالة هذه رئيس المجلس البلدي- عن الرد على طلب رخصة في الإشغال، بمثابة رخصة ضمنية.

-وفي التشريع المغربي، فإن سكوت رئيس المجلس الجماعي، عن الرد على طالب شهادة المطابقة وعدم تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة، خلال أجل شهر(01)واحد يتندى من تاريخ التصريح بانتهاء عملية البناء، يمنح مالك المبنى الحقّ، في أن يطلب من السلطة المحلية المختصة ممارسة حقها في الحلول محل رئيس مجلس الجماعة للقيام بذلك طبقا لأحكام الميثاق الجماعي.

-بخلاف التشريع التونسي، الذي أخضع عملية تقسيم العقار المبني لأحكام مجلة الالتزامات و إجراءات المحكمة العقارية، فإن كل من التشريعين الجزائري والمغربي، نصّا على شهادة تقسيم العقار -الإذن بالتقسيم- ومنحا رئيس المجلس الشعبي البلدي -رئيس المجلس الجماعي- الاختصاص الحصري بذلك. إذ يتلقّى رئيس المجلس الشعبي البلدي -رئيس المجلس الجماعي- ملف طلب شهادة التقسيم -الإذن بالتقسيم- حسب كل تشريع، ثم يعرض الملفّ على المصالح الإدارية المعنية في إطار الشباك الوحيد للبلدية-الشباك الوحيد لرخص التعمير-وتبعا لكل حالة يصدر القرار الإداري المناسب .

- في التشريع الجزائري، تقوم مصالح العمران للبلدية، بتحضير الملف باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بإرساله إلى ممثلي المصالح والأشخاص والهيئات في الشباك البلدي الوحيد المستشارة وذلك خلال أجل ثمانية (08) من تاريخ إيداع ملف طلب شهادة التقسيم، أما في التشريع المغربي فتتم دراسة ملف الإذن بالتقسيم، وفقا لأحكام المرسوم المتعلّق بالموافقة على ضابط البناء العام .

- يصدر رئيس المجلس الشعبي في التشريع الجزائري، القرار الإداري المتضمّن شهادة التقسيم للعقار كاختصاص حصري، وذلك خلال أجل شهر (01)واحد من إيداع ملف طلب هذه الشهادة ثم تبليغه للمعني خلال الأجل نفسه.

-أما في التشريع المغربي، فإن رئيس المجلس الجماعي، وفي حال موافقة أعضاء لجنة دراسة الملفّ، يصدر قرارا إداريا يتضمّن الإذن بالتقسيم للعقار، لكن في كل الأحوال فإن ذلك يجب أن يكون مطابقا لرأي ممثل الوكالة الحضرية، متى كان العقار محل طلب الإذن بالتقسيم ضمن دائرة اختصاصها وذلك خلال أجل ثلاثة أيام من تاريخ استلامه محضر اجتماع لجنة الدراسة، ويقوم بتبليغه للمعني

الباب الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران

بواسطة رسالة مضمونة الوصول خلال أجل يومين من تاريخ إصداره، كما يرسل نسخة من قرار الإذن بالتقسيم إلى السلطة المحلية.

- إذا كان ملف طلب شهادة التقسيم لا يستجيب للشروط التشريعية والتنظيمية، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر يصدر قرارا إداريا برفض تسليم شهادة التقسيم. فإن لم يقتنع المعني بالقرار يمكنه تقديم طعن أمام الولاية المختصة إقليميا مقابل وصل، وفي هذه الحالة يلزم القانون مصالح الولاية بالردّ على الطعن بتسليم الشهادة أو قرار رفض تسليمها المسبب، وذلك خلال أجل خمسة (15) عشر يوما من تاريخ إيداع الطعن. وفي حالة رفض تسليم شهادة التقسيم يمكن للمعني تقديم طعن ثان أمام الوزارة والتي تأمر مصالح التعمير للولاية-بناء على المعلومات المرسلّة إليها- بالردّ على ملف الطلب سواء بالإيجاب أو بالرفض المسبب، وذلك خلال أجل خمسة (15) عشر يوما من تاريخ إيداع الطعن لديها.

- في التشريع المغربي وتبعاً لمحضر اجتماع لجنة دراسة ملف الإذن بالتقسيم المتضمن عدم موافقة ممثل الوكالة الحضرية على الطلب أو رفض المصالح الخارجية المكلفة بالتعمير في حال كان العقار محل الطلب لا يدخل في نطاق دائرة اختصاص الوكالة الحضرية، فإن رئيس المجلس الجماعي يصدر قرارا إداريا برفض تسليم الإذن بالتقسيم. ويلزم المشرع المغربي رئيس المجلس الجماعي بتعليل قرار رفض تسليم الإذن بالتقسيم

- في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد على طلب شهادة التقسيم، خلال المدة المحددة للفصل في الطلب يمكن للمعني أن يتقدم بطعن سلمي أمام الوالي، أو اللجوء مباشرة إلى القضاء الإداري بواسطة دعوى الإلغاء، وفقاً للإجراءات المنصوص عليها قانوناً. في حين أن في التشريع المغربي يكون سكوت رئيس المجلس الجماعي عن الردّ على ملف طلب الإذن بالتقسيم لمدة شهرين كاملين بمثابة إذن ضمني، وقد رتب المشرع المغربي هذه النتيجة على سكوت رئيس المجلس الجماعي حتى لا يتقاعس هذا الأخير عن الردّ و يكتسب المعني بالطلب الإذن بالتقسيم بقوة القانون، وهو الموقف نفسه الذي اتخذه المشرع في نطاق رخص سبقت دراستها مما يؤكد توجه المشرع المغربي إلى إلزام رئيس المجلس الجماعي باتخاذ موقف صريح تجاه ملفات طلبات الرخص والشهادات العمرانية وذلك خلافاً لموقف المشرع الجزائري تجاه رئيس المجلس الشعبي البلدي إذ لا يرتب على سكوته أي ترخيص لفائدة طالبه.

-في إطار تسوية البنات غير المطابقة لأحكام القانون أصدر كل من المشرعين الجزائري و التونسي قانونا مؤقتا-خلاف المشرع المغربي-ومنحا رئيس المجلس الشعبي البلدي، اختصاصات في نطاق ذلك.وتكون البنات محل الاستثناء عن النطاق الموضوعي للتسوية وتحقيق المطابقة، محلّ معاينة من طرف الأعوان المؤهلين لذلك قانونا،ليصدر بناء على محضر المعاينة قرارا إداريا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، يهدم البناء الذي لا يمكن تحقيق مطابقته.وتقع الأعباء المالية لعملية الهدم على عاتق المخالف.

-في إطار التسوية، يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري الملفّ في سجلّ خاص تم إعداده لهذا الغرض مؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا. وكذلك في التشريع التونسي إذ تتولّى الجماعة المحلية المعنية ممثلة برئيس المجلس البلدي،قبول طلبات التسوية وإعداد بطاقات فنية تلحق بكل ملفّ، تتضمن البيانات المتعلقة بموقع البناية وصبغة المنطقة التي توجد فيها البناية، وكذا الترتيب العمرانية التي تم اعتمادها في الترخيص في البناء إلى جانب المخالفات المرتكبة.

-يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي-في التشريع الجزائري- التصريح والملف المرفق به، وكذا الرأي المعلّل لمصالح التعمير التابعة للبلدية، إلى مصالح التعمير للدولة على مستوى الولاية، وذلك خلال (15) خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع ملفّ التسوية وتحقيق المطابقة. وتقوم مصالح التعمير للدولة على مستوى الولاية بجمع الموافقات والآراء المتعلقة بالتسوية وتحقيق المطابقة، من الإدارات والمصالح والهيئات المعنية، والتي تكون جميعها ملزمة بإبداء رأيها خلال(15) خمسة عشر يوما من إخطارها من طرف مصالح التعمير للولاية. ثم تودع هذه الأخيرة الملفّ المتعلّق بالتصريح، لدى لجنة الدائرة المكلفة بالبتّ في تحقيق المطابقة بمفهوم القانون 15/08. والتي يطلب منها رئيس المجلس الشعبي البلدي رأيها في مدى قابلية الحقّ في طلب تحقيق المطابقة، بالنظر للمعلومات المقدّمة من صاحب التصريح، والآراء المعلّلة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها. ولأجل ذلك فإنّ اللّجنة يمكنها الاستعانة بأي شخص طبيعي أو معنوي قبل إبداء رأيها، ثم ترسل هذه اللّجنة نتائج التحقيق مرفقا برأيها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، خلال شهر (01) واحد من تلقّيها هذه النتائج.

-أما في التشريع التونسي فتتولّى الجماعة المحليّة، إحالة نسخ من ملفّات التسوية إلى المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية لإبداء الرأي فيها كتابيا في أجل أقصاه شهر من تاريخ تبليغها بها. ويعتبر

عدم الردّ في هذا الأجل موافقة ضمنيّة.

-علاوة على ذلك، وبالنسبة لملفات التّسوية التي تتعلّق بالبنائات المخالفة لمسافات الارتداد المرخّص فيها، والتي أدلى المعنيون بها بما يفيد استحالة الاستدلال على هويّة المجاورين المباشرين أو المواجهين لبنائاتهم المخالفة لرخصة البناء، أو الحصول على موافقتهم على التّسوية بالنّسبة للعقارات المشاعة، تتولّى الجماعة المحلية المعنية في الأجل المفتوح لاستشارة المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية تعليق المثال الإجمالي المنصوص عليه بالفصل 6 من القانون المتعلق بالتّسوية، والبطاقة الفنيّة الخاصة بالبناء محلّ التّسوية، لمدة شهر بمقر البلدية أو المعتمدية (الدائرة) أو الولاية ليطلّع عليها العموم (الجمهور) وكذا نشر إعلان يدعوهم للاطلاع عليها بجريدة يومية وبوسائل الإعلام المسموعة وبالصفحات الإلكترونيّة وبوسائل التواصل الاجتماعيّ الرسمية إن وجدت.

-وخلال فترة التعليق المنصوص عليها أعلاه، يمكن للجيران المباشرين أو المواجهين للبناء موضوع ملفّ التّسوية تدوين اعتراضاتهم أو ملاحظاتهم بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض، بمقر الجماعة المحليّة المعنية أو توجيه رسالة مضمونة الوصول إليها. وتتولّى الجماعة المحليّة المعنية، بمجرد استكمال إجراءات الاستشارة أو الاستقصاء عند الاقتضاء، عرض ملفّات التّسوية مصحوبة بأراء المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية ومستخرج من دفتر الاستقصاء المتعلقة بها، على اللّجنة الفنيّة الجهويّة المنصوص عليها بمجلّة التّهيئة الترابية والتّعمير لإبداء الرأي. وتبدي هذه اللّجنة رأيها في ملفات التّسوية الواردة عليها في أجل أقصاه شهر. ويمكن لرئيسها استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره أو الإذن بإجراء معاینات ميدانية إضافية عند الاقتضاء

- تضمّن اللّجنة الفنيّة الجهويّة رأيها بمحضر جلسة، يتولّى والي الجهة التّأشير عليه. ويوجّه المحضر في أجل أقصاه خمسة عشر يوما، إلى رئيس الجماعة المحليّة المعنية.

-في التّشريع الجزائري، وفي حالة قبول ملفّ تحقيق المطابقة-ملفّ التّسوية- يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، قرار رخصة البناء على سبيل التّسوية أو قرار رخصة إتمام الانجاز، وبعد القيام بالأشغال ومعاينتها، يصدر هذا الأخير قرار شهادة المطابقة. وكذلك في التّشريع التّونسي، وبناء على محضر اللّجنة الجهويّة، يصدر رئيس المجلس البلدي، قرار التّسوية للبناء كاملة، مع دفع الغرامات المالية الواجبة طبقا للفصل 14 من القانون المتعلّق بالتّسوية في أجل لا يتعدى شهرا من تاريخ إعلامه بهذا

القرار. أو قرار التسوية الجزئية وذلك في حالة قبول اللجنة تسوية جزء من البناية ورفض قبول تسوية الجزء الآخر من البناية محل ملف التسوية،

- في حالة قبول التسوية المقيد بشروط في التشريع الجزائري، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي

يبلغ المصريح المعني بالشروط المسبقة لتسليم قرار تحقيق المطابقة، بغرض رفع هذه التحفظات، أما بالنسبة للتشريع التونسي، فإنه لم ينص على حالة الموافقة بتحفظ أو بشروط، مما يجعل اللجنة الفنية الجهوية للتسوية وبالتبعية رئيس المجلس البلدي أمام خيارين إما الموافقة على ملف التسوية، أو الرفض.

- في حالة رفض ملف تحقيق المطابقة (ملف التسوية)، فلن رئيس المجلس الشعبي البلدي في

التشريع الجزائري، يبلغ المصريح بقرار الرفض المعلل الصادر عن لجنة الدائرة، وذلك خلال أجل خمسة عشر (15) يوما من استلامه من لجنة الدائرة، أما في التشريع التونسي مع مراعاة أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 4 من القانون المتعلق بالتسوية، فإن اللجنة الفنية الجهوية لا يمكنها في كل الحالات، اقتراح التسوية إذا لم تتوفر شرطا الموافقة الكتابية للجيران المباشرين أو المواجهين أو عدم اعتراضهم أثناء فترة الاستقصاء، وكذا في حالة عدم توفّر المقاييس الفنية المتعلقة بسلامة البناية وشاغلها.

- في التشريع الجزائري، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا، يهدم البناية التي لا

تتحقق فيها الشروط المنصوص عليها في قانون التسوية وتحقيق المطابقة. لكل بناية مشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمولاك الوطنية العمومية. باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها، وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. وذلك بعد إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف لجنة الدائرة. وكذلك الأمر في التشريع التونسي، يتخذ رئيس الجماعة المحلية المعنية في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ استلامه محضر جلسة اللجنة الفنية الجهوية، قرارات فردية مطابقة لرأي اللجنة الفنية الجهوية، ويتم إعلام المخالف بالقرار المتخذ في شأن ملف التسوية بواسطة رسالة مضمونة الوصول في أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما من تاريخ اتخاذ القرار سواء القرار الإداري المتضمن الهدم الكلي لبناء المخالف القرار. أو القرار الإداري المتضمن الهدم الجزئي للبناية غير القابل للتسوية وفي الحالتين على نفقة مالكة، وذلك في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ تبليغه بهذا القرار بعد دفع الغرامات المالية المستحقة طبقا لأحكام قانون التسوية نفسه، و ذلك قبل تمكينه من قرار تسوية في الأجزاء القابلة للتسوية.

الخاتمة

من خلال هذه الدراسة المتعلقة باختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، في دول المغرب (الجزائر، تونس، المغرب) والتي سعت من خلالها إلى تتبع - بغرض الإلمام - ما خصّ به المشرّع في كل من الدول الثلاث، رئيس المجلس الشعبي البلدي، سواء خلال عمليات تحضير المخطّطات العمرانية بمختلف مسمّياتها ومضامينها، أو في المرحلة السابقة لأشغال العمران، وكذلك في المرحلة اللاحقة لأشغال العمران .

-ينطلق رئيس المجلس الشعبي البلدي، لممارسة اختصاصاته في مجال العمران من مرجعية قانونية عامّة في شقّها الأول وخاصّة في شقّها الثاني، فأما المرجعية القانونية العامّة فهي مجموع النصوص القانونية ذات العلاقة بهذه الاختصاصات انطلاقا من الملكية العقارية الخاصة محل أشغال العمران. وكذا أهداف التعمير التي حددها التشريع صراحة في كل من الجزائر وتونس، في حين أوردها التشريع المغربي ضمنا من خلال أحكام المخطّطات العمرانية. إلى جانب الإطار الذي يحدده قانون البلدية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق العمران وذلك في كل من الجزائر والمغرب، في حين يغيب ذلك عن القانون الأساسي للبلديات في تونس، و لذلك يسعى المشرّع التونسي لاستدراك الأمر من خلال مشروع قانون الجماعات المحلية. وكذلك مجموع النصوص القانونية ذات العلاقة باختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران والمتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية والغابات، وكذا البيئة، والتنمية المستدامة .

-في حين تتشكّل المرجعية القانونية الخاصّة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في ممارسة اختصاصاته في مجال العمران، من أحكام المخطّطات العمرانية سواء التقديرية منها أو التنظيمية والتي تعرفها التشريعات الثلاث مع اسناد اختصاصات لرئيس المجلس الشعبي البلدي بخصوص عملية المبادرة بها ومراحل تحضيرها

-وإذا كان المشرّع في الجزائر، قد أوكل لرئيس المجلس الشعبي البلدي، الاختصاص بالمبادرة و تحضير المخطّطين العمرانيين المنصوص عليهما في التشريع الجزائري، فإن الأمر في التشريع التونسي و المغربي خلاف ذلك، إذ أن كل منهما وإن كان قد حاول إشراك رئيس المجلس البلدي في عمليات المبادرة والتحضير للمخطّطات العمرانية، إلا أن ذلك كان في أغلب الحالات بإشراف وتدخّل الإدارة المركزية .

-في المرحلة السابقة لأشغال العمران، يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر، اختصاصه بإصدار شهادة التعمير، دون نظيره في تونس والمغرب، ويشترك معهما في الاختصاص بإصدار رخصة التجزئة، ورخصة البناء، ورخصة الهدم تبعا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم هذه الرخص العمرانية في كل تشريع.

-في المرحلة اللاحقة لأشغال العمران، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، في كل من دول المغرب الثلاث، بمتابعة ومراقبة أشغال العمران، بمساعدة أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، وكذا الأعوان التابعين للإدارة غير الممركزة للدولة في التشريعات الثلاثة.

-حين كانت الأشغال غير مرخصة، أصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي بشأنها قرارا بالهدم، وذلك في التشريعين الجزائري والتونسي، في حين أنه في التشريع المغربي، يحيل الملف إلى جهة إدارية أخرى لإصدار هذا القرار. و بعد اكتمال الأشغال المرخصة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، في كل من الدول الثلاث، قرار إداريا يتضمن شهادة المطابقة التي تعني الترخيص بالسكن أو بممارسة النشاط حسب الحالة.

-يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريعين الجزائري والمغربي، القرار الإداري المتضمن شهادة تقسيم العقار المبني، في حين يغيب هذا الاختصاص عن رئيس المجلس البلدي في تونس، إذ أن العملية الخاصة بتقسيم العقار المبني تتم وفقا لإجراءات قضائية .

-يياشر رئيس المجلس الشعبي البلدي، اختصاصات في نطاق تسوية البناءات وذلك في التشريعين الجزائري و التونسي، وفقا لقانون تشريعي صدر في كل من البلدين لفترة مؤقتة مع التمديد بالنسبة للتشريع الجزائري، وبذلك فإنه يصدر قرارات إدارية تبعا لرأي لجنة مختصة بالنظر في ملفات التسوية في كل من التشريعين الجزائري والتونسي، في حين أن الأمر في التشريع المغربي غير مرتبط بأجال، إذ أنه يمكن تسوية التجزئات غير القانونية، وكذلك البناءات، في حدود الأحكام القانونية السارية، وقد أكد المشرع المغربي هذا التوجه نحو إمكانية التسوية المستمرة، من خلال النص على شهادة التسوية بموجب التعديل الأخير الذي طال قانون التعمير، في انتظار صدور النص التنظيمي الخاص بذلك.

-وتبعاً لما سبق بيانه ضمن هذه الدراسة، فإنه يتجلى لنا أن الكثير من الأحكام المتعلقة باختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في دول المغرب، في مجال العمران، متشابهة في أغلب

المواضع، وبعضها متقارب، وبعضها الآخر متباين، إلا أنها في نطاق التشابه والتقارب تتفاوت من حيث ضعف وقوة هذه الاختصاصات المسندة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، من تشريع لآخر وتفسير ذلك كما تمت الإشارة إليه في بعض محطّات البحث، هو التأثير في التشريعات الثلاث بالمشرع الفرنسي، سواء من خلال الإرث القانوني للحقبة الاستعمارية أو مجارة حركية التشريع الفرنسي في مجال العمران في مرحلة ما بعد الاستقلال.

- كما تتجلى لنا قوة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر، في نطاق المخططات العمرانية، ذلك أن المشرع الجزائري، قد أفصح عن ثقته في رئيس المجلس، إذ حوّله المبادرة بالمخططين العمرانيين المنصوص عليهما في قانون التعمير، وكذا إصدار مجموع القرارات الإدارية المتعلقة بمراحل تحضير هذين المخططين خلافا لما هو عليه الأمر في التشريعين التونسي والمغربي، اللذين جعلوا اختصاصات رئيس المجلس البلدي في نطاق المخططات العمرانية، ضعيفة ومحتشمة إذ تظهر في بعض المحطّات، وتختفي في اغلب المراحل التي تمر بها عمليات تحضير هذه المخططات

- إلا أنه من جهة ثانية، فإن المشرعين التونسي والمغربي، قد منحا الاختصاص لرئيس المجلس البلدي-الجماعي- بإصدار قرارات إدارية تنظيمية، تتعلق بالطرق والمسالك البلدية في حال عدم النص على ذلك في المخطّط التنظيمي، لكن الاختصاص بها جاء في نطاق ضيق وبسيط، وكذا الاختصاص في التشريع المغربي لرئيس المجلس الجماعي بسنّ قواعد عمرانية بلدية تسمى الصّوابط الجماعية، بما يجعل رئيس المجلس البلدي-رئيس المجلس الجماعي- قد حقق بذلك خطوة متقدمة في نطاق الاختصاص بضبط المجال والنشاط العمرانيين على إقليم البلدية، مقارنة برئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر.

- في المرحلة السابقة لأشغال العمران، يظهر لنا تأكيد المشرع الجزائري لثقته في رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإسناد الاختصاص له بإصدار شهادة التعمير وكل التراخيص العمرانية، في حين يتراجع ذلك في التشريع المغربي بخصوص مذكرة المعلومات التعميرية المسند الاختصاص بها لجهة إدارية أخرى. و تظهر هذه الشهادة كحلقة مفقودة في نظام الشهادات والتراخيص العمرانية في التشريع التونسي، بما يشكل تراجع في اختصاصات رئيس المجلس البلدي في مجال العمران.

- في المرحلة اللاحقة لأشغال العمران تستمر قوة الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري إذ حوّله المشرع إصدار شهادتي المطابقة وتقسيم العقار، وكذا قرار الهدم للأشغال غير

المُرخصة، كما أناط به عديد الاختصاصات في نطاق قانون التسوية وتحقيق المطابقة، مقارنة برئيس المجلس البلدي في تونس الذي يحتفي دوره بصدد شهادة التقسيم غير المنصوص عليها في التشريع العمراني التونسي، وكذا مقارنة برئيس المجلس الجماعي الذي لم يسند له المشرع المغربي الاختصاص بإصدار قرار هدم البناء غير المرخص.

ومن جهة أخرى، فإن ما خوله المشرع في كل من الجزائر، تونس، المغرب لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران إنما يصبّ في إطار السعي لمنح البلدية ممثلة بشخص رئيس مجلسها، الاختصاص بعملية تدبير المجال العمراني، من خلال تحضير المخططات العمرانية، وكذا ضمان تحقيق أهداف التعمير المنصوص عليها صراحة في التشريعين الجزائري والتونسي، وضمنيًا في التشريع المغربي من خلال أحكام المخططات العمرانية .

-ويمكن تفسير تقليص كل من المشرعين التونسي والمغربي لاختصاصات رئيس المجلس البلدي- رئيس المجلس الجماعي- في نطاق المخططات العمرانية إلى تقدير ضعف التأطير البشري، ونقص الإمكانيات المادية المالية والفنية للبلديات، بما يعيق تحضير هذه المخططات على الوجه الأمثل. وهو العامل الذي تجاوزه المشرع الجزائري وظل يؤكد في كل مناسبة تشريعية على تعزيز الاختصاصات المنوطة برئيس المجلس الشعبي البلدي.

-إلا أن كل ما سبق بيانه، قد يكون دافعا للتفكير في إقامة إطار تنسيقي دائم، ولو على المستوى الأكاديمي، لتقييم التجارب المختلفة في التشريعات الثلاثة بخصوص اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ومنه تحديد كفاءات الاستفادة المتبادلة بما يحقق الأهداف المرجوة في كل تشريع. وهو ما يدفعني إلى تضمين بحثي هذا التوصيات الآتي بيانها.

التوصيات: تبعا للنتائج التي توصلت إليها، من خلال مراحل البحث، واعتبارا للاختلاف القائم في أحكام اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، في دول المغرب الثلاث وتماشيا مع الإجابة على التساؤلات التي تم طرحها مشتقة من إشكالية البحث فإنني أوصي بما يلي:

1. -المصادقة على مشروع مجلة الجماعات المحلية في التشريع التونسي، إذ أنها تحدّد ضمن أحكامها الإطار العام لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، بذكر الرخص والشهادات العمرانية المسندة إليه، ذلك أن قانون البلدية هو القانون الأساسي الذي يحكم نشاط رئيس المجلس البلدي.

- 2- إقرار المشرعين التونسي والمغربي لقواعد عامة للتعمير والبناء ضمن نص واحد، يسمح لرئيس المجلس البلدي-رئيس المجلس الجماعي- من الرجوع إليها حين تصديده لملفات طلبات رخص العمران.
- 3- تعزيز اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في التشريع التونسي والمغربي تماشيا مع ما يمنحه التشريع الجزائري لهذا الأخير في هذا النطاق ذلك أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو ممثل الدولة على إقليم بلديته، والأقرب مقارنة بالهيئات الإدارية الأخرى، إلى الجمهور المعني بالدرجة الأولى بمضامين هذا المخطط.
- 4- تفصيل أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري و التونسي ، بما يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي-رئيس المجلس البلدي-من ضبط عملية إصدار القرارات الإدارية الفردية في مجال العمران في حال غياب مخطط شغل الأراضي-مثال التهيئة، باعتباره يحوز وثيقة تعميم توجيهية مفصلة تسمح له باحترام مقتضيات التعمير والالتزام بتحقيق أهدافه.
- 5- تعزيز دور رئيس المجلس الجماعي في المغرب، في نطاق تصميم التهيئة مقارنة بما هو عليه في التشريع الجزائري والتونسي، ذلك أن رئيس المجلس الجماعي بحكم ارتباطه بالبلدية وسكانها هو الأقدر بالتنسيق مع الجهات الإدارية المعنية على وضع هذا المخطط بما يضمن تطبيق أحكامه-إقرار شهادة عمرانية تتضمن حقوق البناء(شهادة التعمير)في التشريع التونسي بما يسمح للمالك أو صاحب الحق في البناء، من العلم المسبق بحقوق عقاره والارتفاقات اللاحقة به مع جعل الاختصاص بإصدارها لرئيس المجلس البلدي توافقا مع التشريع الجزائري بهذا الصدد.
- 6- إقرار مخطط عمراني مؤقت- خلال مرحلة تحضير المخطط التنظيمي(مخطط شغل الأراضي- مثال التهيئة)- في التشريع الجزائري والتونسي كما هو الحال في التشريع المغربي بما يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي-رئيس المجلس البلدي- من مواجهة كل الطلبات المتعلقة بالرخص العمرانية، وعدم اللجوء إلى تأجيل البت فيها، إذ أن ذلك يشكل أحد عوائق التهيئة العمرانية والتبعية تراجع التنمية على إقليم البلدية
- 7- منح الاختصاص في التشريع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي لإصدار قرارات إدارية تنظيمية في مجال العمران-قياسا على ما هو قائم في التشريع التونسي والمغربي- إذ يختص في التشريع الأول بإصدار الترتيب البلدية، وفي التشريع الثاني بإصدار الضوابط الجماعية في مجال العمران، وذلك

ما يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر من تدارك الفراغ أو النقص اللذين قد يعتريا النصوص التنظيمية الأعلى درجة (المخططات العمرانية).

8- إسناد المشرع المغربي الاختصاص بإصدار مذكرة المعلومات التعميرية، لرئيس المجلس الجماعي، ليكون الأمر أكثر تجانساً مع النصوص القانونية المغربية نفسها في مجال العمران والتي تمنح الاختصاص لهذا الأخير بإصدار الرخص العمرانية، اعتباراً لكون رئيس المجلس الجماعي يحوز دوماً وثيقة عمرانية دائمة أو مؤقتة، هي مرجعية مذكرة المعلومات التعميرية. كما أن الأمر سيكون متوافقاً مع التشريع الجزائري بصدده الاختصاص بإصدار شهادة التعمير المخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي

9- إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي في كل من الجزائر و تونس بتسبب كل قرار رفض تسليم رخصة أو شهادة عمرانية، بما يجسّد بصورة أوضح مبدأ المشروعية. ويسهّل رقابة القاضي الإداري على هذه القرارات الإدارية المتعلقة بالرخص العمرانية. باعتبارها ترد على أهم الحقوق العينية و هو حق الملكية العقارية.

10- إدراج الترخيص الضمني في رخصة البناء في التشريعين الجزائري والتونسي، خاصة و أن هذا الأخير قد قرّر ذلك في رخصة الهدم، والرخصة في الإشغال، بما يجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي مرغماً على التصريح بقراره، في مواجهة طلبات رخصة البناء.

11- الإسراع في إصدار النص التنظيمي في المغرب المتعلق برخصة الهدم. وكذا جمع الأحكام المتعلقة برخصة الهدم في القانون التونسي وإلحاقها بمجلة التهيئة الترابية والتعمير، باعتبارها الحاضن الطبيعي لهذه الأحكام، خلافاً لما هي عليه حالياً بتناثرها بين مجلة التراث الثقافي والقانون المتعلق بالعلاقة بين الملاك والمستأجرين. مع إدراج في ذلك النص على وجوب مراعاة أحكام هذين النصين التشريعيين.

12- انصّب في التشريع الجزائري على استشارة مسبقة لدى مصالح التعمير للبلدية لتقرير ما إذا كان البناء المقرر هدمه، يجب أن يكون محل استصدار رخصة الهدم أو يكون معفى منها. وذلك تبعاً لخبرة تجربتها هذه المصالح، أو يكلف المعني وعلى نفقته خبيراً معتمداً للقيام بذلك. ذلك أن المشرع الجزائري لا يشترط رخصة الهدم إلا للبنائيات المحمية بالقانون المتعلق بالتراث الثقافي.

- 13-مراجعة أحكام تحليّ المشرّع المغربي عن تكليف أعوان البلدية بمراقبة الأشغال المتعلقة بالتعمير، وهو الإجراء الذي سيعزز سلطات رئيس المجلس الجماعي في رقابته على أشغال العمران وفقا للقانون
- 14-إعفاء رئيس المجلس الشعبي البلدي من الاختصاص بإصدار قرار الهدم للأشغال غير المرخّصة في التشريعين التونسي والجزائري و إسناد ذلك للوالي المختص إقليميا كما هو الحال في التشريع المغربي مما يجعل الأمر أكثر فعالية وقابلية للتنفيذ.
- 15- تفصيل أحكام شهادة المطابقة في التشريع التونسي بما يسمح لرئيس المجلس البلدي من إتخاذ القرارات الإدارية بهذا الصدد وفقا لأحكام واضحة ومفصّلة.
- 16-التأسيس لشهادة تقسيم العقار المبني في التشريع التونسي ضمن مجلة التهيئة الترابية والتعمير، ومنح رئيس المجلس البلدي الاختصاص بها، كما هو الحال في التشريعين الجزائري والمغربي، ذلك أن هذه الشهادة هي من صميم نتائج أشغال العمران المرخّصة من طرف رئيس المجلس البلدي.
- 17-إدراج في التشريعين الجزائري والتونسي أحكام التسوية للبنىات بصورة مستمرة-على غرار ما جاء به تعديل قانون التعمير المغربي-على أن تشمل التسوية كل بناء سواء أكان مرخصا، أو غير مرخص، وذلك في إطار مقتضيات المخططات العمرانية، وقواعد التهيئة والتعمير، بما يضمن حركة سلسلة في تجسيد متطلبات التنمية من بنىات، مع تسليط غرامات رادعة في حق طالبي التسوية بما ينقص من حالات مخالفات العمران من جهة، وكذا ضمان مداخل للخزينة العمومية تخفف الأعباء في مواجهة متطلبات التهيئة العمرانية من جهة ثانية.

الفهارس

فهرس المصادر والمراجع

- أولا - الدساتير:

1. الدستور الجزائري لسنة 1989 الصادر بالمرسوم الرئاسي 218/89 في 28/11/1989، ج.ر.ج.ج 9 لسنة 1989.
2. -الدستور الجزائري لسنة 1996 الصادر بالمرسوم الرئاسي 438/96 في 07/12/1996 ج.ر.ج.ج 76 لسنة 1996-
3. - الأمر العلي الصادر سنة 1859 والمتعلق بحقوق الراعي والرعية (تونس)
4. -دستور تونس لسنة 1861.
5. -الدستور التونسي لسنة 2014 الصادر بموجب قرار رئيس المجلس الوطني التأسيسي في 31/01/2014 يتعلق بالإذن لنشر دستور الجمهورية التونسية ر.ر.ج.ت عدد 10 لسنة 2014.
6. - الدستور المغربي لسنة 1962 في 07/12/1962 الصادر بالظهير الشريف المتضمن الأمر بتنفيذ دستور المملكة المغربية ج.ر.م.م عدد 2616 مكرر لسنة 1962
7. - الدستور المغربي سنة 2011 الصادر بموجب الظهير الشريف. 11.91 في 29/07/2011 ج.ر.م.م عدد 5964 مكرر لسنة 2011

ثانيا- النصوص التشريعية.

أ-التشريع الجزائري

-القوانين

1. -القانون 02/82 في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة للبناء ج.ر.ج.ج 06 لسنة 1982. (ملغى) .
2. -القانون 12/84 في 23/06/1984 يتضمن النظام العام للغابات ج.ر. 26 لسنة 1984. المعدل والمتمم بالقانون 20/91 في 02/12/1991 ج.ر.ج.ج 62 لسنة 1991.
3. -القانون 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 يتعلق بالبلدية ج.ر. 15 لسنة 1990 المتمم (ملغى).
4. -القانون 09/90 في 07/04/1990. يتعلق بالولاية ج.ر.ج.ج 15 لسنة 1990. (ملغى).

5. - القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري ج.ر.ج.ج 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 .
6. - القانون 29/90 في 01/12/1990 ويتعلق بالتهيئة و التعمير ج.ر.ج.ج 52 لسنة 1990 المعدل بالقانون 05/04 في 14/08/2004 ج.ر.ج.ج 51 لسنة 2004.
7. - القانون 30/90 في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج.ر. 52 لسنة 1990 المعدل و المتمم بالقانون 14/08 في 20/07/2008. ج.ر.ج.ج 44 لسنة 2008
8. - القانون 11/91 في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج.ر.ج.ج 21 لسنة 1991.
9. - القانون 02/97 في 31/12/1997. المتضمن قانون المالية لسنة 1998. ج.ر.ج.ج 89 لسنة 1997
10. القانون 02/98 في 30/05/1998 يتعلق بالمحاكم الإدارية ج.ر.ج.ج 37 لسنة 1998
11. - القانون 04/98 في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر 44 لسنة 1998
12. القانون 20/01 في 12/12/2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ج.ر.ج.ج 77 لسنة 2001.
13. - القانون 02/02 في 05/02/2002 يتعلق بحماية الساحل و تثمينه ج. ر.ج.ج 10 لسنة 2002.
14. - القانون 08/02 في 08/05/2002 يتعلق بشروط بناء المدن الجديدة و تهيئتها ج.ر.ج.ج 34 لسنة 2002.
15. - القانون 01/03 في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ج.ر.ج.ج 11 لسنة 2003
16. - القانون 03/03 في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ج.ر.ج.ج 11 لسنة 2003
17. - القانون 10/03 في 19/07/2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج.ر.ج.ج سنة 2003
18. القانون 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004. ج.ر.ج.ج 83 لسنة 2003
19. - القانون 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج ر 84 لسنة 2004

20. -القانون 06/06 في 2006/02/20 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ج.ر.ج.ج. 15 لسنة 2006.
21. -القانون 06/07 في 2007/05/13 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تشمينها ج.ر.ج.ج. 31 لسنة 2007 .
22. -القانون 09/08 في 2008/02/25 يتضمن الإجراءات المدنية والإدارية ج ر 21 لسنة 2008.
23. -القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها ج ر.ج.ج. 44 لسنة 2008.
24. -القانون 16/08 في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي ج ر.ج.ج. 46 لسنة 2008 .
25. - القانون 02/10 في 2010/06/29 المصادقة على المخطط الوطني لهيئة الإقليم ج.ر.ج.ج. عدد 61 لسنة 2010.
26. -القانون 10/11 في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية ج.ر.ج.ج. 37 لسنة 2011.
- 27.

-الأوامر

28. -الأمر 58/75 في 1975/ 09 /29 يتضمن القانون المدني ج ر.ج.ج. 75 لسنة 1975. المعدل و المتمم ج بالأمر 67/75 في 1975/09/26 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء ج.ر.ج.ج. 83 لسنة 1975.
29. -الأمر 74/75 في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر.ج.ج. 92 لسنة 1975.
30. -الأمر 57/76 في 1976/07/05 يتضمن الميثاق الوطني ج.ر.ج.ج. 61 لسنة 1976
31. -الأمر 03/83 في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة ج ر.ج.ج. 06 لسنة 1983(ملغى).
32. -الأمر 01/85 في 1985/08/13 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأرض قصد المحافظة عليها ج. ر.ج.ج. 34 لسنة 1985
33. -الأمر 04/08 في 2008/09/01 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج.ر.ج.ج. 27 لسنة 2009.

-المراسيم التشريعية

34. -المرسوم التشريعي 03/93 في 01/03/1993 يتعلق بالنشاط العقاري ج.ر.ج.ج 14 لسنة 1993
35. - المرسوم التشريعي 07/94 في 18/05/1994 يتعلق بشرط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ج.ر.ج.ج 32 لسنة 1994. الملغاة بعض أحكامه بالقانون 06/04 في 14/08/2004 ج.ر.ج.ج 51 لسنة 2004.

- التشريع التونسي

36. - أمر عليّ مؤرخ في 07/11/1882 أمر عليّ تعلق بحفظ الآثار.
37. -أمر عليّ مؤرخ في 07/03/1886.
38. - أمر عليّ بتعلق بالآثار التاريخية.
39. -أمر مؤرخ في 07/03/1887.
40. - أمر عليّ أمر عليّ مؤرخ في 08/01/1920 يتعلق بالأبنية الأثرية
41. - أمر عليّ يتعلق بآثار ما قبل الفتح الإسلامي
42. - الأمر العليّ المؤرخ في 01/04/1885 المتعلق بتنظيم البلديات في الايالة التونسية
43. -الأمر العليّ المؤرخ في 08/12/1889 الخاص بالترتيب المتعلقة بتنظيم الطرقات الخاص بمدينة تونس.
44. الأمر العليّ المؤرخ في 25 جانفي 1929 المتعلق بامتداد تجمعات المناطق العمرانية
45. الأمر العليّ في 22/07/1943 المعدل والمتمم بالأمر العليّ الصادر في 10/12/1943 تم تنقيح ه بمقتضى القانون عدد34 لسنة 1976 المتعلق برخص البناء .
46. الأمر العليّ مؤرخ في 21/06/1956 يتعلق بالتنظيم الترابي للبلاد التونسية المعدل والمتمم
47. القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12/02/1965 يتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية.ر.ر. ج.ت عدد.10 في 19 و23/02/1965 .
48. - قانون عدد21 لسنة 1973 مؤرخ في 14 أفريل 1973 يتعلّق بتهيئة المناطق السياحية والصنّاعيّة والسكنيّة.

49. قانون أساسي 33 لسنة 1975 مؤرخ في 14/05/1975 يتعلق بإصدار القانون الأساسي للبلديات المعدل والمتمم ر.ر.ج.ت عدد 34 لسنة 1975.
50. - قانون عدد 85 لسنة 1976 مؤرخ في 11 أوت 1976 يتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية ر.ر.ج.ت عدد 51 لسنة 1976. والمنقح بالقانون 26 لسنة 2003. ثم الغي بموجب القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11/07/2016 يتعلق بالانتزاع لأجل المصلحة العمومية ر.ر.ج.ت عدد 62 لسنة 2016.
51. القانون عدد 35 لسنة 1976 في 18 فيفري 976 والمتعلق بضبط العلاقات بين المالكين والمكترين لمحلات معدة للسكنى أو الحرفة أو الإدارة العمومية. ر.ر.ج.ت عدد 13 لسنة 1976 المنقح بالقانون عدد 122 لسنة 1993 مؤرخ في 27 ديسمبر 1993 ر.ر.ج.ت عدد 99 لسنة 1993
52. - المجلة العمرانية في: 15/08/1979 ر.ر.ج.ت عدد 48 لسنة 1979
53. قانون عدد 35 لسنة 1986 مؤرخ في 09/05/1986 يتعلق بحماية الآثار والمعالم التاريخية والمواقع الطبيعية والعمرانية ر.ر.ج.ت عدد 31 لسنة 1986.
54. القانون عدد 87 لسنة 1987 المؤرخ في 11/11/1987 يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية ر.ر.ج.ت عدد 74 لسنة 1987.
55. - قانون عدد 11 لسنة 1988 مؤرخ في 25/02/1988 يتعلق بإحداث وكالة قومية لإحياء واستغلال التراث الأثري والتاريخي
56. القانون الأساسي عدد 11 لسنة 1989 المؤرخ في 04/02/1989 يتعلق بالمجالس الجهوية. ر.ر.ج.ت لسنة 1989 المتمم بالقانون 119 لسنة 1993 في 27/12/1993 ر.ر.ج.ت عدد 99 لسنة 1993
57. قانون عدد 11 لسنة 1988 مؤرخ في 25/02/1988 يتعلق بإحداث وكالة قومية لإحياء واستغلال التراث الأثري والتاريخي.
58. قانون عدد 35 لسنة 1994 مؤرخ في 24 فيفري 1994 يتعلق بإصدار مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية ر.ر.ج.ت عدد 17. لسنة 1994 المنقح و المتمم.

59. قانون عدد 122 لسنة 1994 في 28/11/1994 يتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير ر.ر.ج.ت. عدد 96 لسنة 1994 المنقح والمتمم.
60. قانون عدد 90 لسنة 2005 في 13/10/2005 يتعلق بالمتنزهات الحضرية ر.ر.ج.ت. عدد لسنة 2005.
61. -القانون عدد 47 لسنة 2013 في 1 نوفمبر 2013 تعلق بسن أحكام استثنائية تتعلق بإجراءات تغيير صلوحية الأراضي الفلاحية وتغيير وصف الأراضي التابعة لملك الدولة للغابات وتهيئة وتعمير الأراضي الكائنة خارج المناطق المغطاة بأمثلة تهيئة والمخصصة لتنفيذ البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي وإحداث المناطق الصناعية ر.ر.ج.ت. عدد 88 لسنة 2013

ج-التشريع المغربي

1. -ظهير شريف لسنة 1914 يتعلق بضوابط تصفيف الأبنية ورسم الطرق وإعداد تصاميم التهيئة للمدن وتوسيع مجالها.
2. الظهير الشريف 1.59.351 في 02/12/1959 يتعلق بالتقسيم الإداري للمملكة .
3. الظهير الشريف 1.02.297 في 03/10/2002 الصادر بتنفيذ القانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي ج.ر.م.م عدد 5058 لسنة 2002 كما تم تغييره و تنميته بمقتضى الظهير الشريف 1.03.82 صدر في 24/03/2003 بتنفيذ القانون 01.03 ج.ر.م.م عدد لسنة 2003 والظهير الشريف رقم 1.08.153 في 18/02/2009 بتنفيذ القانون 17.08 ج.ر.م.م عدد لسنة 2009.
4. - الظهير الشريف 1.02.269 في 03/10/2002 بتنفيذ القانون 79.00 المتعلق بتنظيم العمالات والأقاليم ج.ر.م.م عدد 5058 لسنة 2002.
5. - الظهير الشريف 1.97.84 الصادر في 02/02/1997 بتنفيذ القانون 47.96 المتعلق بتنظيم بالجهات ج.ر.م.م عدد 4470 لسنة 1997. .
6. -الظهير الشريف 254.81.1 في 06/05/1982 الصادر بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت المغرب والمتمم. ج.ر.م.م عدد 3685 لسنة 1983
7. -الظهير الشريف رقم 1.60.063 في 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية. ج.ر.م.م عدد 489 لسنة 1960 .

8. -الظهير الشريف 31-92-1 في 17/06/1992 المتضمن القانون 12.90 المتعلق بالتعمير ج.ر.م.م عدد 4159 لسنة 1992.
9. -الظهير الشريف 51-93-1 الصادر في 10/09/1993 معتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية. ج.ر.م.م عدد 4220 لسنة 1993.
10. -القانون 11.03 يتعلق بحماية واستصلاح البيئة. الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.03.59 في 12/05/2006 ج.ر.م.م عدد 5118 لسنة 2006
11. - القانون 03/ 13 المتعلق بمكافحة تلوث الهواء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.61 المؤرخ في 12/ 05/ 2003 ج.ر.م.م عدد.. لسنة 2003
12. - القانون 22/07 المتعلق بالمناطق المحمية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1-10-123 في 16/07/2010 بتنفيذ ج.ر.م.م عدد 5861 لسنة 2010
13. -ظهير شريف بمثابة قانون رقم 168 بتاريخ 15/02/1977 المتعلق باختصاصات العامل المعدل و المتمم.
14. -الظهير الشريف في 12/08/1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري المعدل والمتمم.
15. -الظهير الشريف 1.92.7 في 17/08/1992 يتعلق بتنفيذ القانون 25/90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية و تقسيم العقارات ج.ر.م.م عدد 4159 لسنة 1992.
16. - الظهير الشريف القانون 1.80.341 الصادر بتنفيذ لقانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية و المناظر والكتابات المنقوشة و التحف الفنية والعاديات ج.ر.م.م عدد 3564 سنة 1981.
17. -الظهير الشريف رقم 269.04.2 في 17/01/2002 يتعلق بتنفيذ القانون 79.00 المتعلق بتنظيم العملات والأقاليم. ج.ر.م.م عدد 5058 لسنة 2002
18. الظهير الشريف 1.03.59 بتاريخ 12/05/2003 الصادر بتنفيذ القانون 11/03 المتعلق بحماية و استصلاح البيئة. ج.ر.م.م عدد 5118 لسنة 2003-
19. -الظهير الشريف 1.03.61 في 12/05/2003 الصادر بتنفيذ القانون 13/03 المتعلق بمكافحة تلوث الهواء. ج.ر.م.م عدد 5118 لسنة 2003
20. -الظهير الشريف 1.14.09 في 06/03/2014 الصادر بتنفيذ القانون الإطار 12.99 بمثابة ميثاق وطني للبيئة والتنمية المستدامة ج.ر.م.م عدد 6240 لسنة 2014.

21. - الظهير الشريف 1.11.178 الصادر بتنفيذ القانون 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ج.ر.م.م عدد 5858 لسنة 2011
22. - الظهير الشريف رقم 341-80-1 بتاريخ 25 /12/ 1980 الصادر بتنفيذ القانون رقم 80-22 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات ج.ر.م.م عدد لسنة 1980.
23. - الظهير الشريف رقم 1.84.150 بتاريخ 2 أكتوبر 1984 المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي ج.ر.م.م عدد 3753 لسنة 1984 .
24. - قانون- إطار رقم 99.12 بمثابة ميثاق وطني للبيئة والتنمية المستدامة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.14.09 في 06/03/2014 ج.ر.م.م عدد 6240 لسنة 2014
25. - ظهير 1915/6/2 المتعلق بالعقارات المسجلة ج.ر.م.م. 137 بتاريخ 07/06/1915 المنسوخ(الملغى)بالقانون 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية .
26. - الظهير الشريف 1.02.269 الصادر في 03/10/2002 بتنفيذ القانون 79.00 المتعلق بتنظيم العمالات والأقاليم.ج.ر.م.م عدد 5058 لسنة 2002.
27. - الظهير الشريف 1.97.84. الصادر في 02/02/1997. بتنفيذ القانون 47.96 المتعلق بتنظيم الجهات ج.ر.م.م عدد 4470 لسنة 1997.
28. - القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 في 22 /02/ 1995.ج.ر.م.م عدد 4312 لسنة 1995
29. -الظهير الشريف رقم 1.69.25 بتاريخ 25 يوليوز 1969 بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية ج.ر.م.م عدد 2960 مكرر لسنة 1969.
30. -الظهير الشريف.1.16.124.في 25/08/2016 الصادر بتنفيذ القانون 66.12 المتعلق بزجر المخالفات في مجال التعمير ج.ر.م.م عدد 6501 لسنة/2016.
31. القانون 7.81 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.254.81.1 في 06/05/82 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت ج.ر.م.م عدد 3685 لسنة 1983
32. -الظهير الشريف رقم 1.10.150 في 24 /08/2010؛ الجريدة الرسمية عدد 5885 في 25 أكتوبر 2010 بتنفيذ القانون رقم 30.09 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة .

33. -القانون 12.90 في 17/06/1992 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.92.31 ج.ر.م.م.4159 لسنة 1992.
34. -القانون 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.11.178 ج.ر.م.م. عدد 5858 لسنة 2011
35. - القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 في 22/02/1995 ج.ر.م.م. عدد 4312 لسنة 1995.
- الظهير الشريف رقم 1.69.25 بتاريخ 25/07/1969 بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية ج.ر.م.م. عدد 2960 مكرر لسنة 1969
36. -الظهير الشريف 01-07-195 في 30/11/2007 الصادر بتنفيذ القانون 06-47 المتعلق بحماية الجماعات المحلية .ج.ر.م.م. عدد 5583 لسنة 2007
37. -الظهير الشريف 1.16.124. في 25/08/2016 الصادر بتنفيذ القانون 66.12 المتعلق بزجر المخالفات في مجال التعمير ج.ر.م.م. عدد 6501 لسنة 2016
38. -تشريع فرنسي - *La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, (couramment appelée loi SRU) JORF n°289 du 14/12/ 2000 .*
39. -تشريع فرنسي - *Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville jorf n°167/1991*

ثالثا- النصوص التنظيمية

- النصوص التنظيمية (الجزائر)

- المراسيم الرئاسية

- 01 المرسوم 62/76 في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي ج.ر.م.م. ج. 30 لسنة 1976.
- 02 المرسوم 63/76 في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري. ج.ر.م.م. ج. 30 لسنة 1976. المعدل والمتمم.
- 03 المرسوم 380/81 في 26/12/1981 يحدد صلاحيات البلدية والولاية اختصاصاتهما في قطاع التخطيط وتهيئة العمرانية ج.ر.م.م. 52 لسنة 1981.

- 04 المرسوم 143/87 في 16/06/1987 يحدد قواعد تصنيف الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية و يضبط كفياته ج.ج.ج. 25 لسنة 1987.
- 05 المرسوم 78/90 في 27/02/1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة .ج.ر. 10 لسنة 1990
- 06 - المرسوم التنفيذي 175/91 في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير ج.ر. 26 لسنة 1991.
- 07 - المرسوم التنفيذي 176/91 في 28/05/1991 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة القسمة و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ج.ر. 26 لسنة 1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي 03/06 في 07/01/2006 ج.ر. لسنة 2006/01 و المرسوم التنفيذي 307/09 في 22/09/2009 ج.ر.ج. 55 لسنة 2009 (ملغى)
- 08 - المرسوم التنفيذي 177/91 في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ج.ج.ج. 26 لسنة 1991. المعدل بالمرسوم التنفيذي 317/05 في 10/09/2005 ج.ج.ج. 62 لسنة 2005
- 09 المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة ج.ر. 26 لسنة 1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي 318/05 في 2005. في 10/09/2005 ج.ج.ج. 62 لسنة 2005
- 10 - المرسوم التنفيذي 225/91 في 14/07/1991. يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن ج.ر.ج.ج. 34 لسنة 1991.
- 11 - المرسوم التنفيذي 254/91 في 27/06/1991 يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها ج.ج.ج. 36 لسنة 1991
- 12 - المرسوم التنفيذي 454/91 في 23/11/1991. يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك ج.ج.ج. 60 لسنة 1991.
- 13 - المرسوم التنفيذي 318/95 في 14/10/1995 يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع ج.ر. 61 لسنة 1995. ملغى بالمرسوم التنفيذي 55/06.

- 14 - المرسوم التنفيذي 421/04 في 2004/12/20 يحدد كفايات الاستشارة المسبقة للإدارات الكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية ج.ر.ج. 83 لسنة 2004.
- 15 - . المرسوم التنفيذي 412/05 في 2005/10/25 ج.ر. 72 لسنة 2005. يحدد تشكيلة المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة و مهامه وكفايات سيره.
- 16 - المرسوم التنفيذي 433/05 يحدد كيفية تنسيق المخططات التوجيهية القطاعية للبنى التحتية الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية و مجال تطبيقها و محتواها و كذا القواعد الإجرائية المطبقة عليها في 2005/11/14. ج.ر.ج. 75 لسنة 2005
- 17 - المرسوم التنفيذي 55/06 في 2006/01/30 يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة. ج.ر.ج. 06 لسنة 2006
- 18 - المرسوم التنفيذي 206/07 في 2007/06/30 يحدد شروط وكفايات البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي و شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ و توسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها ج.ر.ج. 43 لسنة 2007
- المرسوم التنفيذي 388/08 في 2008/11/27 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها و عملها. ج.ر.ج. 69 لسنة 2008.
- 19 - المرسوم التنفيذي 389/08 في 2008/11/27 يحدد مهام المفتشية الجهوية للعمران والبناء ومهامها و عملها. ج.ر.ج. 69 لسنة 2008
- 20 - المرسوم التنفيذي 152/09 في 2009/05/02 يحدد شروط و كفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج.ر.ج. 27 لسنة 2009.
- 21 - المرسوم التنفيذي 156/09 في 2009/05/02 يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها. ج.ر.ج. 2009/27

- 22 - المرسوم التنفيذي 343/09 في 2009/10/22 ج.ر.ج.ج. 61 لسنة 2009 يعدل المرسوم التنفيذي 55/06 الذي يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالقات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة
- 23 - المرسوم التنفيذي 344/09 في 2009/11/22 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير. ج.ر.ج.ج. 26 لسنة 2009.
- 24 المرسوم التنفيذي 235/10 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفايات منح هذه المساعدة. في 2010/10/05. ج.ر.ج.ج. 58 لسنة 2010.
- 25 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج.ر.ج.ج. 07 في 2015/02/15.

- القرارات الوزارية.

- 26 - قرار وزاري مشترك في 1992/09/13 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ج.ر.ج.ج. 86 لسنة 1992.
- 27 - قرار وزاري في 1992/05/05 يتعلق بالأشخاص المؤهلين لإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء. ج.ر.ج.ج. 59 لسنة 1992.
- 28 قرار وزير السكن يتضمن الموافقة على الوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بالقواعد الجزائرية لمقاومة الزلازل في 2004/01/11. ج.ر.ج.ج. 08 لسنة 2004. قرار وزير السكن و العمران في 2006/10/28 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير ج.ر.ج.ج. 11 لسنة 2007.
- 29 للمقرر الصادر بتاريخ 2010/03/17. عن وزيرة الثقافة المتضمن تصنيف حمام الصالحين بخنشلة ج.ر.ج.ج. 27 لسنة 2010.
- 30 قرار وزير السكن والعمران في 2006/10/28 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير ج.ر.ج.ج. 11 لسنة 2007.

-التعليمات

- 31 -تعليمة الوزير الأول (الجزائر) في 2016/11/06 المتعلقة بتمديد آجال القانون 15/08.

-النصوص التنظيمية التونسية-

-الأوامر-

- 32 مرسوم عدد 13 لسنة 1987 مؤرخ في 1987/10/5 يتعلق بإحداث شهادة التخصيص العقاري
ر.ر.ج.ت. عدد 71 في 1987/10/9
- 33 أمر عدد 1991 لسنة 2005 المتعلق بدراسة المؤثرات على المحيط وبضبط أصناف الوحدات
الخاضعة لدراسة المؤثرات على المحيط وأصناف الوحدات الخاضعة لكراسات الشروط
- 34 أمر عدد 3329 لسنة 2005 المتعلق بضبط شروط وإجراءات الإشغال الوقتي للمنتزهات الحضرية
وشروط وإجراءات منح لزمة إنجازها واستغلالها ر.ر.ج.ت عدد 104 لسنة 2005
- 35 أمر عدد 1260 لسنة 2007 مؤرخ في 21 ماي 2007 يتعلق بضبط الحالات التي يعتبر سكوت
الإدارة عنها موافقة ضمنية. ر.ر.ج.ت عدد 43 لسنة 2007 المتمم بالأمر عدد 2437 لسنة 2010
المؤرخ في 28 سبتمبر 2010 ر.ر.ج.ت عدد 79 لسنة 2010
- 36 للأمر عدد 2253 لسنة 1999 في 1999/10/11 ر.ر.ج.ت عدد 85 لسنة 1999 يتعلق بالمصادقة
على الترتيب العامة للتعمير المنقح والمتمم بالأمر عدد 2683 لسنة 002 في 2002/10/14 ر.ر.ج.ت
عدد 86 لسنة 2002
- 37 أمر عدد 565 لسنة 2006 في 2006/02/23 يتعلق بضبط كيفية مسك دفتر الحقوق العينية
الموظفة على البنايات و المنشآت والتجهيزات الثابتة المنجزة بالمرتزهات الحضرية. ر.ر.ج.ت
عدد 18 لسنة 2006.
- 38 -أمر عدد 1991 لسنة 2005 في 2005/07/11 يتعلق بدراسة المؤثرات على المحيط و بضبط
أصناف الوحدات الخاضعة لدراسة المؤثرات على المحيط وأصناف الوحدات الخاضعة لكراسات
الشروط. ر.ر.ج.ت عدد 57 لسنة 2005
- 39 للأمر عدد 2253 لسنة 1999 في 1999/10/11 يتعلق بالمصادقة على الترتيب العامة للتعمير
ر.ر.ج.ت عدد 85 لسنة 1999 المنقح والمتمم بالأمر عدد 2683 لسنة 2002 في
2002/10/14 ر.ر.ج.ت عدد 86 لسنة 2002

40 للأمر الحكومي عدد لسنة 2016 مؤرخ في 11/01/2016 يتعلق بتغيير صلوحية قطعة ارض فلاحية وبتحويل حدود مناطق الصيانة بالأراضي الفلاحية بولاية منوبة. ر.ر.ج.ت عدد 8 في لسنة 2016

-القرارات الوزارية

41 قرار وزير التجهيز في 17/04/2007 يتعلق بضبط تركيب و طرق سير اللجان الفنية لرخص البناء. ر.ر.ج.ت عدد 33 لسنة 2007

42 قرار وزير التجهيز و الإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط وكذلك طرق وصيغ المصادقة علي ر.ر.ج.ت عدد 87 لسنة 1995. المنقح بقوار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية في 19 فيفري 2018 ر.ر.ج.ت عدد 5 لسنة 2018.

43 قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 3/10/1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية. ر.ر.ج.ت عدد 82 لسنة 1995.

44 قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه ر.ر.ج.ت عدد 87 لسنة 1995 المنقح بقوار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية في 19 فيفري 2018 ر.ر.ج.ت عدد 5 لسنة 2018.

-التعليمات

45 منشور وزير الداخلية التونسي المؤرخ في 01/07/1998 مواصفات قرار رخصة البناء بأن يكون مشتملا على رقم الرخصة وتاريخها، صفة طالب الرخصة و عنوانه، المراجع القانونية و الترابية (التنظيمية) ذات الصلة بالقرار، وصف نوعية البناء المقرر انجازه، التزامات صاحب الرخصة طيلة مدة الأشغال كتعليق لوحة بالحضيرة وغيرها.

-النصوص التنظيمية المغربية-

-المراسيم-

46 المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 24 ماي 2013 بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها. ج.ر.م.م عدد 6155 لسنة 2013.

47 المرسوم 2.92.833 في 13/10/1993 لتطبيق القانون 25/90 المتعلق بالتجزئات العقارية

والمجموعات السكنية و تقسيم العقارات ج.ر.م.م عدد 4225 لسنة 1993

48 - المرسوم 2.93.67 في 23/09/1993 لتطبيق الظهير الشريف المعتبر قانون رقم 1.93.51 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية ج.ر.م.م عدد... لسنة 1993

49 - المرسوم رقم 2.82.382 في 16/04/1983 المتعلق بتطبيق القانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة

العامة وبالاحتلال المؤقت المغير والمتمم. ج.ر.م.م عدد 3685 لسنة 1983

50 المرسوم رقم 2.14.499 صادر في 15 أكتوبر 2014 بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد

لقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البناءات وإحداث اللجنة الوطنية للوقاية من أخطار

الحريق والهلع في البناءات؛ ج.ر.م.م عدد 6306 بتاريخ 6 نوفمبر 2014

51 المرسوم رقم 2.92.833 في 12/10/1993 لتطبيق القانون 25.90 ج.ر.م.م عدد 4225 لسنة 1993.

52 المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 24 /05/ 2013 المتضمن الموافقة على ضابط البناء العام المحدد

لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير

والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها.

ج.ر.م.م عدد 6155 لسنة 2013،

-التعليمات والمناشير.

- 53 -الدورية(التعليمية) المشتركة رقم 2911. في 2008/05/12 عن وزراء الداخلية ، العدل ،الإسكان والتعمير والتنمية المحلية، الموجهة إلى الولاية. الوكلاء العامون للملك، وكلاء الملك، مديري الوكالات الحضرية، المفتشين الجهويين للإسكان والتعمير والتنمية المحلية.
- 54 -منشور وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة عدد 2000/1500 بتاريخ 6 أكتوبر 2000 المتعلقة بتبسيط مسالك ومساطر دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

-ثالثا- الآراء-

1. -رأي المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي الدورة الثامنة في 1997/05/04. ج.ر.ج.ر.ج.ر.ج.ر. لسنة 1997. الجزائر
2. -تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي (المغربي) حول الإحالة رقم 11 من مجلس النواب في موضوع:دراسة التأثيرات المترتبة عن الاستثناءات في مجال التعمير. نوفمبر 2014. -المغرب

رابعا -القرارات القضائية

1. -حكم عدد 48 بتاريخ 2008/02/16، المحكمة الإدارية بمراكش(المغرب) ،المجلة المغربية للإدارة والتنمية المحلية عدد 33-أوت/سبتمبر 2000.
2. -قرار قضية25037 في 2007/02/02 الدائرة الاستئنافية الخامسة بمحكمة تونس،فقه قضاء المحكمة الإدارية لسنة 2007، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص بالتعاون مع المحكمة الإدارية، تونس 2009، ط1 ص 291 .
3. قرار المحكمة الإدارية بتونس قضية 26904 في 2009/10/30 الدائرة الاستئنافية الثانية بالمحكمة الإدارية ،فقه قضاء المحكمة الإدارية لسنة 2009 مجمع الأطرش للكتاب المختص بالتعاون مع المحكمة الإدارية تونس2011، ط1 ص169
4. قرار قضية عدد 26715 بتاريخ 2009 /05/21 الدائرة الاستئنافية الرابعة بالمحكمة الإدارية بتونس ،فقه قضاء المحكمة الإدارية لسنة 2009 ، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص بالتعاون مع المحكمة الإدارية تونس، 2011، ط1، ص 165

5. حكم قضية عدد 18165 في 2006/3/3. قضاء المحكمة الإدارية لسنة 2006، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص بالتعاون مع المحكمة الإدارية، تونس 2008 ط1
6. قرار رقم 167252. بتاريخ 1997/04/27. عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا. المجلة القضائية قسم الوثائق للمحكمة العليا عدد 1 سنة 1998. د.و.ا.ت الجزائر.

خامسا- الرسائل الجامعية.

أ- أطروحات الدكتوراه:

- 1 عبد الرحمان عزاوي: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، سنة 2006 .
- 2 - منصور رجاحي: رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة (الجزائر)، سنة 2008.
- 3 الهادي مقداد: السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق أكادال، الرباط (المغرب) 1998.
- 4 أحمد مالكي: التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة دكتوراه في الحقوق وحدة التكوين والبحث الإدارة العامة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية و الاجتماعية، وجدة (المغرب) سنة 2008.
- ب - مذكرات الماجستير :

- 5 جلول شيتور: النظام القانوني للمجلس الشعبي البلدي كلية الحقوق ابن عكنون، الجزائر سنة 1997
- 6 نصيرة أزردين: النظام القانوني لبناء السكن كلية الحقوق جامعة باجي مختار عنابة (الجزائر) سنة 2001
- 7 مُجَّد سبتي: رخصة البناء في القانون الجزائري، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر سنة 2002.
- 8 بلعباس بلعباس: دور وصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، سنة 2003
- 9 - جمال قروف: الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، (الجزائر)، سنة 2006

- 10 عمار بريق:المركز القانوني لرئيس المجلس الشعبي البلدي،قانون عام، فرع المؤسسات الإدارية والدستورية.قسم العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي العربي التبسي(الجزائر)، سنة 2006
- 11 محمد جبري: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر. مذكرة ماجستير كلية الحقوق ابن عكنون الجزائر. 2006.
- 12 عايدة ديرم: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير فرع القانون العقاري، المركز الجامعي سوق أهراس (الجزائر) سنة 2008
- 13 ياسمين شريدي:الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء،كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر. سنة 2008
- 14 براحلية زويبر:التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الحاج لخضر،باتنة (الجزائر)2008
- 15 خوادجية حنان:قيود الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص،قسم القانون العقاري،كلية الحقوق جامعة منتوري،قسنطينة (الجزائر) 2008
- 16 حازم غزوي : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة (الجزائر) 2010،
- 17 -راضية بن زكري: الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية،كلية الحقوق، جامعة باتنة(الجزائر) سنة 2010.
- 18 غادية قادري:النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري كلية الحقوق جامعة باتنة(الجزائر)سنة 2010.
- 19 عبد الحق الحبوبي،آليات التصدي للبناء الفوضوي مذكرة ماجستير في القانون،شعبة قانون البيئة والتعمير ،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تونس المنار 2006.
- 20 لبنى سعدي:البلدية والبناء العشوائي مذكرة شهادة ماجستير كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة تونس المنار،(تونس) 2008 .
- 21 يمى فرحات: دور الجماعات المحلية في ضبط مخالفات التعمير ،مذكرة بحث لنيل ماجستير في قانون الجماعات المحلية كلية الحقوق والعلوم السياسية سوسة (تونس) 2013.

22 بلال لمكحل: مثال التهيئة العمراني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الجماعات المحلية

كلية الحقوق والعلوم السياسية سوسة (تونس) 2014

23 ثريا ورغي: التعمير البلدي، رسالة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في قانون البيئة والتعمير كلية

الحقوق و العلوم السياسية جامعة المنار (تونس) 2004.

24 آمال التجاني: دور البلدية في إعداد مثال التهيئة العمراني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

قانون الجماعات المحلية كلية الحقوق والعلوم السياسية سوسة (تونس) 2014

ج - شهادات الدراسات العليا

1 - رشيدة الزربي اختصاص البلدية في مادة التهيئة العمرانية اختصاص البلدية في مادة التهيئة

العمرانية مذكرة لنيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون العام كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية

سوسة (تونس) 2002 .

2 - مُجّد الكنوني: الوكالات الحضرية وتديير ميدان التعمير - حالة الوكالة الحضرية لسطات - رسالة

دبلوم الدراسات العليا المعمقة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة الحسن

الأول 2007

3 - عزيز بودالي: إشكالات تصميم التهيئة على ضوء العمل الإداري والتطبيق القضائي بالمغرب دبلوم

الدراسات العليا، جامعة مُجّد الخامس السنوسي. المغرب 2011.

سادسا - المقالات العلمية المحكمة.

أ - باللغة العربية

01 .د. بوبكر خلف: الجماعات المحلية في الدساتير المغاربية، أعمال الملتقى الدولي الثالث حول

الجماعات المحلية في الدساتير المغاربية في ظل التشريعات الجديدة المنتظرة 2015 /12/01، كلية

الحقوق والعلوم السياسية جامعة لخضر حمة، الوادي (الجزائر).

02 -الدكتور أحمد بوذراع: سياسة المحافظة على الأبنية الأثرية والمعالم التاريخية القديمة داخل المدينة،

مجلة الباحث عدد 12 سنة 1999، جامعة منتوري قسنطينة. (الجزائر)

- 03 - الدكتور الزين.عزري دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير . ، مجلة الاجتهاد القضائي عدد 6 سنة 2009. كلية الحقوق، جامعة مُجَّد خيضر بسكرة. (الجزائر)
- 04 للدكتور عزري الزين إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري،مجلة المفكر العدد الثالث فيفري 2008، كلية الحقوق،جامعة مُجَّد خيضر بسكرة. (الجزائر)
- 05 للدكتور عزري الزين النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد الثامن مارس 2008،مجلس الأمة،الجزائر.
- 06 للدكتور الزين عزري دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير مجلة الاجتهاد القضائي عدد6 كلية الحقوق جامعة مُجَّد خيضر، بسكرة.(الجزائر)
- 07 للدكتور عزري الزين :دور الجماعات المحلية في مجال التعمير .مجلة الاجتهاد القضائي.كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مُجَّد خيضر، بسكرة الجزائر عدد6 سنة.2010عدد خاص بأعمال الملتقى الدولي الخامس حول دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية 4/3/ماي2009..
- 08 للدكتور.الزين عزري :إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري مجلة المفكر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مُجَّد خيضر، بسكرة عدد 3 فيفري 2008
- 09 -الدكتور العربي زروق التطور القضائي لمجلس الدولة الفرنسي في رقابة السلطة التقديرية للإدارة ومدى تأثر القضاء الإداري الجزائري بها.مجلة مجلس الدولة. (الجزائر) ،العدد الثامن، سنة.2006
- 10 -الدكتور الغوثي بن ملححة :حول حماية البيئة في التشريع الجزائري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية عدد 03 سنة 1994، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- 11 -الدكتور.حسين فريجة:نظام الرقابة الإدارية على الجماعات المحلية في الجزائر،.مجلة الاجتهاد القضائي كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مُجَّد خيضر بسكرة عدد 6 سنة2010
- 12 رمزي حوحو: رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر، عدد 4 ، أبريل سنة 2009 كلية الحقوق جامعة مُجَّد خيضر بسكرة. (الجزائر)
- 13 عادل بن عبد الله: أثير توسيع اختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي عدد 6 سنة2010كلية الحقوق،جامعة مُجَّد خيضر بسكرة. (الجزائر)

- 14 للمدكتور عبد الحميد دليمي: الإنسان و العمران ،مجلة الباحث عدد 4 أبريل 2003 جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة .(الجزائر)
- 15 عتيقة بلكحل :فعالية الرقابة الإدارية عن أعمال الإدارة المحلية، ص 197. مجلة الاجتهاد القضائي كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مُجّد خيضر بسكرة عدد 6 سنة2010
- 16 -الدكتور عمار بوضياف: المنازعات الإدارية في القانون الجزائري بين التظلم المسبق و الصلح،مجلة التواصل ،جامعة باجي مختار عنابة (الجزائر) عدد15،ديسمبر 2005.
- 17 د عمار بوضياف: النظام القانوني للمحاكم الإدارية، محلة مجلس الدولة،الجزائر،عدد5 سنة2004
- 18 للمدكتور.عمار عوايدي: الجوانب القانونية لفكرة البوليس الإداري، ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية العدد الرابع ديسمبر 1987، معهد الحقوق جامعة الجزائر.
- 19 عمر حمدي باشا: قراءة في قانون التوجيه العقاري ، مجلة الفكر البرلماني، العدد 8 ، مارس 2005 مجلس الأمة ، الجزائر .
- 20 ماجدة شاهيناز بودوح وشهزاد بوسطلة: المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تدمم البناء .مجلة المنتدى القانوني.قسم الكفاءة المهنية للمحاماة كلية الحقوق و العلوم السياسية .جامعة مُجّد خيضر بسكرة(الجزائر)عدد5.مارس 2008
- 21 -الدكتور مُجّد الصغير بعلي: تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري. ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 01 سنة 2007 معهد الحقوق المركز الجامعي العربي التبسي تبسة(الجزائر)
- 22 - مُجّد حاجي: إستراتيجية الجماعات المحلية لنظام التمويل(حالة البلدية الجزائرية)مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية جامعة الحاج لخضر باتنة عدد16.جوان 2007
- 23 للمدكتور مُجّد لموسخ :دور الجماعات المحلية في حماية البيئة مجلة الاجتهاد القضائي عدد6 أبريل 2010 كلية الحقوق، جامعة مُجّد خيضر بسكرة .(الجزائر)
- 24 للمدكتور مسعود شيهوب:اختصاصات الهيئات التنفيذية للجماعات المحلية ،مجلة الفكر البرلماني،العدد 2 مارس 2003،مجلس الأمة الجزائر
- 25 فوزي فئات-الشيخ بوسماحة: حدود سلطة الضبط الإداري وحماية البيئة مجلة المدرسة الوطنية للإدارة(الجزائر) عدد1لسنة2008 .

- 26 للدكتور نذير زريبي وآخرون: البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع، الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية مجلة العلوم الإنسانية عدد 13 سنة 2000 جامعة منتوري قسنطينة. (الجزائر)
- 27 يوسف بناصر: رخصة البناء و حماية البيئة المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية جامعة الجزائر العدد 4 سنة 1993
- 28 بودريوة عبد الكريم: الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية الملتقى الوطني الأول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر مجلة مخبر الحقوق والحريات كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة عدد تجريبي 2013/418
- 29 عبد الغني غانم: العمران بين القانون و التطبيق إشكالية البناء المخالف وتأثيره على استخدامات الأرض مدينة قسنطينة حالة لهذه الإشكالية، مجلة العمران مخبر القانون والمحيط و العمران، جامعة باجي مختار عنابه (الجزائر) عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران 5/4 جوان 2000
- 30 د. محمد قصري: الارتفاقات القانونية في مجال التعمير المجلة المغربية للمنازعات القانونية عدد مزدوج 5-6 لسنة 2006
- 31 احمد مالكي: إدارة التعمير وإكراهات الواقع المجلة المغربية للإدارة المحلية و التنمية المغرب، 2007
- 32 د. قصري محمد: الارتفاقات القانونية في مجال التعمير المجلة المغربية للإدارة المحلية المغرب 2003
- 33 الموح فؤاد: الطعن في القرارات المتعلقة بارتفاقات التعمير، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية عدد: 2013/04 (المغرب).
- 34 للدكتور. القريشي عبد الواحد :تدبير منازعات التعمير بين تدخل السلطة الإدارية والسلطة القضائية: مجلة المنارة للدراسات القانونية الإدارية - المغرب 2013.
- 35 شكرا الحاج: التسيير الحضري في مجال بين ضعف المردودية وتحسين الفعالية المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية 2007.
- 36 للدكتور. سمير حياة: الإطار القانوني لتدبير المجال الحضري بالمغرب. مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية المغرب 2014
- 37 فؤاد الموح: ارتفاقات المحافظة على المباني التاريخية بالمغرب مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية عدد 2012/2

- 38 للدكتور. بوبكر خلف : الجماعات المحلية في الدساتير المغربية ، أعمال الملتقى الدولي الثالث حول الجماعات المحلية في الدساتير المغربية في ظل التشريعات الجديدة والمنتظرة 2015/12/01، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة لخضر حمة الوادي (الجزائر)
- 39 للدكتور كومغار ابراهيم: حماية البنية بآليات الشرطة الإدارية المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد: 2009 / 86
- 40 للدكتور. أحمد بويحيوي، توجه محاكم الاستئناف الإدارية في بعض المنازعات المرتبطة بميدان التعمير، مجلة الرقيب، عدد 01-أكتوبر 2011، نشر وتوزيع مكتبة دار السلام، الرباط (المغرب)
- 41 ناجي البكوش، الانتزاع من اجل المصلحة العامة مجلة دراسات قانونية العدد. 13 كلية الحقوق والعلوم السياسية، صفاقص، (تونس).
- 42 للدكتورة فريدة مزياني، دور العقار في التنمية المحلية، دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة (الجزائر) عدد 6 جانفي 2012
- 43 عفاف حبة: دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران ، مجلة المفكر، عدد 6 كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر)
- 44 ميلود بوطريكي ، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي مجلة الرقيب العدد 2 نوفمبر 2012 ، نشر وتوزيع مكتبة دار السلام الرباط (المغرب)
- 45 الدكتور. أحمد مالكي، التعمير بين اكرهات الواقع و متطلبات التنمية العمرانية ندوة العقار و الاستثمار الجهة الشرقية نمودجا لوزارة المنتدبة لدى الوزير الأول المكلفة بالتعمير والإسكان – مديرية الشؤون القانونية-.، الرباط.، 2007
- 46 - محمد الأعرج: المنازعات المترتبة عن تطبيق قانون التعمير في قرارات وأحكام القضاء الإداري المغربي، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد 4، 2007.
- 47 يوسف نورالدين: المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وسيلة للمحافظة على العقار و البيئة و عصرنة المدن.، مجلة مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر)

- 48 علي فجال :في قضايا التمدين والتعمير الكبرى في المغرب،مجلة دفاتر جغرافية ،كلية الآداب والعلوم الإنسانية ،فاس(المغرب)
- 49 راضية عباس،معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني ،مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية،جامعة زيان عاشور الجلفة(الجزائر).عدد20
- 50 -الدكتور.عزري الزين- كاهنة مزوزي:تسوية وضعية البنائيات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 15/08،مجلة العلوم الانسانية،جامعة مُجَّد خيضر بسكرة (الجزائر
- 51 للمشرف بجماني،مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البنائيات الفوضوية ،دفاتر السياسة و القانون ،جامعة قاصدي مرباح ورقلة عدد11،جوان2014

ب-باللغة الفرنسية

- 01 - *Dr. - Ben Akezouh Chaabane, De la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme., revue IDARA , N :21, Année 2001, E.N.A Alge(Algerie) -*
- 02 - *Dr.. Ben Naceur Youcef, La législation environnementale en Algérie,revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques année...N faculté de droit université d'Alger (Algerie)*
- 03 - *Dr- Reddaf Ahmed, Les droits a construire., revue algérienne des - juridiques economiques et politiques année2008N°3, faculté de droit sciences université d'Alger.*
- 04 - *Dr-. Zeghibib. Houcine . Commentaires sur la loi d'orientation foncière, revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques année1991 N°3, faculté de droit université d'Alger*
- 05 - *Dr. Mohaned ouidir Belloul : La loi d'orientation foncière et droit de propriété privée. revue IDARA. E.N.A Alger,(Algerie) N°2, 1991, P 19-20.*
- 06 - *Ali Sedjar Le droit de l'urbanisme au Maroc .urbanisme sans frontières. les cahiers du GRIDAUH .France 2002*

سابعاً- المداخلات

- 1 حكيم زواي:شهادة المطابقة آلية قانونية لتحقيق التهيئة العمرانية،مداخلة بالملتقى الوطني للتهيئة العمرانية كلية الحقوق عزابة جامعة سكيكدة.(الجزائر) 03 / 04 ماي2010.
- 2 د. صافية اقلولي ولد رابح:المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29.الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية،كلية الحقوق عزابة،جامعة سكيكدة(الجزائر)، 03 / 04 ماي2010

- 3 عايدة مصطفى: رقابة تنفيذ رخصة البناء، مداخلة بالملتقى الوطني للتهيئة العمرانية كلية الحقوق عزابه، جامعة سكيكدة .(الجزائر). 03 / 04 ماي 2010 .
- 4 مُجّد الأمين حركات: من إشكالية تطبيق أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، هل نريد "تعمير" بدون "عقار"، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق عزابه، جامعة سكيكدة(الجزائر) 04/03 ماي 2010.
- 5 المدكتور مُجّد الهادي لعروق: مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسة الميدانية الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، عزابه، سكيكدة (الجزائر) 04/03 ماي 2010.
- 6 المدكتور عبد العزيز توري، أسوار المدن عبر التاريخ مداخلة تمهيدية، الندوة الوطنية حول أسوار المدن العتيقة، وزارة الثقافة، (المغرب) 2013.
- 7 للمصطفى أبق: تجربة المغرب في مجال أمن وسلامة الآثار، مداخلة بالملتقى العلمي حول أمن سلامة الآثار والمنشآت السياحية 4-6/08/2015 الطائف، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، المملكة العربية السعودية.
- 8 د. احمد مالكي: التعمير بين إكراهات العقار ومتطلبات التنمية العمرانية. أشغال الندوة الوطنية العقار و الاستثمار. كلية الحقوق جامعة مُجّد وجدة المغرب 2006.

ثامنا-التقارير

1. أحمد الورقلي: ،التقرير التمهيدي للدورة الدراسية: الجديد في قانون الانتزاع للمصلحة العمومية ، المعهد الأعلى للقضاء، تونس 2003.
2. الهاشمي عمر: التقرير التمهيدي للملتقى الجهوي حول التهيئة الترابية والتعمير، وزارة العدل التونسية، المعهد الأعلى للقضاء، دائرة الاستئناف بمحكمة في 15/04/2000 المنستير(تونس).
3. الهادي بن معتوق، النظام القانوني لحماية المحيط والتوازن البيئي. لتقرير التمهيدي للملتقى الجهوي: التوازن البيئي بين الحماية القانونية والتصور العلمي، المعهد الأعلى للقضاء بالتعاون مع محكمة الاستئناف، مدينين (تونس) 2003

4. التقرير التركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب، أهم عناصر التشخيص، المناظرة الوطنية في موضوع: السياسة العقارية في الدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية رئاسة الحكومة، الرباط، المغرب ديسمبر 2015
5. - الورقة التقديمية لأشغال الورشة الأولى حول وثائق التعمير بالعالم القروي، يوم دراسي حول تأطير التعمير في العالم القروي، وزارة التعمير و اعداد التراب الوطني، المغرب

تاسعا- الكتب

1-باللغة العربية

1. -الدكتور أحمد عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، ج8، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000 الطبعة الثالثة الجديدة
2. - الدكتور أحمد محيو: محاضرات في المؤسسات الإدارية ترجمة د. محمد عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، ابن عكنون الجزائر 1979، الطبعة الثالثة.
3. -الدكتور الزين عزري: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة (مصر) 2005، دون طبعة.
4. الدكتور رشيد شمشيم: التعسف في استعمال حق الملكية، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، دار الخلدونية، الجزائر، دون سنة، دون طبعة.
5. -الدكتور سعيد بوالشعير: النظام السياسي الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، (الجزائر)، 1990، دون سنة.
6. -الدكتور سليمان محمد الطماوي: النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي 976، القاهرة (مصر). طبعة 4
7. -سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، دون طبعة .
8. - عادل بوعمران: البلدية في التشريع الجزائري دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة (الجزائر) 2010، دون طبعة

9. - الدكتور عبد العزيز محمودي: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة منشورات بغداددي، الجزائر 2010
10. - علاء الدين عشي: والي الولاية في التنظيم الإداري الجزائري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، (الجزائر) 2006. دون طبعة.
11. - الدكتور عمار بوضياف: القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية جسور للنشر والتوزيع الجزائر، 007.2 الطبعة الأولى.
12. - الدكتور عمار بوضياف: القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية جسور للنشر والتوزيع الجزائر، 2007. الطبعة الأولى.
13. - الدكتور عمار عوابدي: نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2005. دون طبعة.
14. - عمر حمدي باشا وليلى زروقي: المنازعات العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2010 دون طبعة.
15. - لحسين بن الشيخ آث ملويا: المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء 1، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2002
16. - لحسين بن الشيخ آث ملويا: المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء 2 دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2005، دون طبعة.
17. - ليلي طلبة: الملكية العقارية الخاصة- وفقا لإحكام التشريع الجزائري- دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، 2010، دون طبعة.
18. - الدكتور مُجَّد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة الجزائر 2009 دون طبعة.
19. - الدكتور مُجَّد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع 2005 دون طبعة
20. الدكتور مُجَّد فؤاد عبد الباسط: القرار الإداري التعريف والمقومات النفاذ والانقضاء دار الفكر الجامعي الإسكندرية (مصر)، دون سنة، دون طبعة.

21. -نصر الدين هنونى: الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001 دون طبعة.
22. -نورة منصوري: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى عين مليلة (الجزائر) 2009 دون طبعة.
23. -الدكتور. كريم لحرش: الدستور الجديد للمملكة المغربية، شرح وتحليل، سلسلة العمل التشريعي والاجتهاد القضائي، توزيع مكتبة الوفاء، سطات (المغرب).
24. - الدكتورورة مليكة الصروخ: القانون الإداري دراسة مقارنة، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، الدار البيضاء (المغرب) 2006 ط 6.
25. - الدكتور. المختار بن أحمد العطار: التحفيظ العقاري على ضوء القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة ط 1 س 2008، الدار البيضاء (المغرب)
26. - محمد بن أحمد بونبات: الحقوق على العقارات، دراسة شاملة لواقع العقار وللحقوق العينية على ضوء التشريع المغربي، سلسلة آفاق القانون المطبوعة والوراقة الوطنية، مراكش (المغرب) ط 1، سنة 2008.
27. صالح بوسطعة: التعمير في القانون التونسي، المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، 1999، دون طبعة.
28. مصطفى جرموني: الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، الدار البيضاء المغرب 2011.
29. -عادل بوقرة: رخصة البناء من خلال التشريع وفقه القضاء التونسي، المغاربية للطباعة وإشهار الكتاب، اريانة (تونس) 2015 .
30. الدكتور. المختار بن أحمد العطار: التحفيظ العقاري على ضوء القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة ، ط 1 س 2008، الدار البيضاء (المغرب)-
31. الدكتور. إدريس الفاخوري: نظام التحفيظ العقاري وفقا لمستجدات القانون 07.14 ، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، منشورات مجلة الحقوق، دار نشر المعرفة، الرباط، 2013 دط.

ب- باللغة الفرنسية

- Amel Aouij MRAD, Droit de Lurbanisme, Latrech Editions, .TUNIS 2014 - 01

, *Maouia saidouni , Elements d'introduction a l'urbanisme, histoire - 02
reglementation, methodologie casbah editions Alger 200 0*

عاشرا- الوثائق

1. - الوثيقة التوجيهية لمخطط التنمية 2016-2020، رئاسة الحكومة، تونس، 2015/09
 2. - دليل المساطر المتعلقة بالتعمير والإسكان لفائدة المدبرين المحليين: وزارة التعمير المغربية، 2011، ط2، دار النشر المغربية الدار البيضاء.(المغرب).
 3. - الدليل القانوني للجماعات المحلية: الجريدة الرسمية للجماعات المحلية، المديرية العامة للجماعات المحلية يناير 2010، ط1، وزارة الداخلية، المملكة المغربية .
 4. - الشرطة الإدارية - الدليل القانوني للجماعات المحلية - : الجريدة الرسمية للجماعات المحلية المديرية العامة للجماعات المحلية ج2، 2012، ط1، وزارة الداخلية المملكة المغربية.
 5. - الميثاق الوطني لإعداد التراب المبادئ والتوجهات الأساسية، مدييه إعداد التراب الوطني، وزارة إعداد التراب والبيئة والماء، المملكة المغربية
- a. - دليل الجماعات المحلية في ميدان التعمير وزارة الداخلية المديرية العامة

للجماعات المحلية المملكة المغربية، 2009

-حادي عشر: المراجع الالكترونية

- 1 - موسوعة الاجتهاد القضائي(قرص مضغوط)،قرارات الغرف بالمحكمة العليا ومجلس الدولة، كليك لخدمات الحاسوب، الجزائر، الإصدار الرابع 2007. تتضمن القرارات القضائية:
-قرار رقم 10221 في 05/00/2004 مجلس الدولة،النشرة الداخلية لوزارة العدل،غير منشور.
-قرار رقم 631 في 04/02/2003 مجلس الدولة،النشرة الداخلية لوزارة العدل،غير منشور.
-قرار 12251 في 02/12/2003 مجلس الدولة،النشرة الداخلية لوزارة العدل،غير منشور
- 2 موقع الأكاديمية العربية بالانمرك www.ao.academy.org/: الدكتور عمار بوضياف:
أ - الأسس العامة للتنظيم الإداري مجموعة محاضرات خاصة بطلبة الدراسات العليا
2010/2009.

ب-محاضرات في القانون الإداري طلبة الدراسات العليا. وحدة القضاء الإداري.

3 - www.Legal-agenda.com/article. :وحيد الفرشيشي، حقوق الأجيال القادمة في تونس، المفكرة

القانونية عدد 2015/08/07 بيروت (لبنان) تاريخ الرجوع 2017/08/10.

4 - www.commune-tunis.gov.tn

5 - Dr.Mustapha Ben Letaief. Les politiques urbaines en Tunisie Quelques flexions sur les mutations d'une action publique post-keynésienne Métropoles [En ligne], | 2008, mis en ligne le 18 décembre 2008, consulté décembre 2015

6 -البوابة القانونية والقضائية وزارة العدل ،المملكة المغربية الموقع : adala.justice.gov.ma :

-قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 1313 في 2008/11/19. تاريخ الرجوع

. 2017/10

- حكم رقم 2260 في 2007/11/15 المحكمة الإدارية بالرباط،: تاريخ الرجوع

2017/10

ثاني عشر-القواميس

1 للدكتور سهيل إدريس:المنهل قاموس فرنس-عربي، دار الآداب،بيروت(لبنان)، 2006 ط 35

2 مجمع اللغة العربية:الإدارة العامة للمعجمات وإحياء التراث:معجم الوسيط، مكتبة الشروق

الدولية (مصر) 2004.

3 -Le petit Larousse illustre, LAROUSSE, Paris(France),2007

فهارس العناوين

الفهارس

الصفحة	العنوان : اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران في دول المغرب (الجزائر-تونس-المغرب)
07	مقدمة.
19	الخطة
21	الباب الأول: المرجعية القانونية لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران
23	الفصل الأول: المرجعية القانونية العامة لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران
24	المبحث الأول: الملكية العقارية الخاصة وعلاقتها باختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران
24	المطلب الأول: الملكية العقارية الخاصة في دساتير دول المغرب
28	المطلب الثاني: الملكية العقارية الخاصة في القوانين المدنية لدول المغرب
31	المطلب الثالث: إنفراد التشريع الجزائري بقانون التوجيه العقاري.
32	الفرع الأول- تقسيم الأراضي بمعيار التعمير
32	أولا- الأراضي العامرة
33	ثانيا- الأراضي القابلة للتعمير
33	الفرع الثاني- أحكام الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير
35	المطلب الرابع: القبود الواردة على حق الملكية العقارية في مجال العمران
35	الفرع الأول - وجوب استصدار رخصة من أجل أشغال العمران
36	الفرع الثاني - إمكانية تحويل أرض ذات طبيعة فلاحية إلى أرض قابلة للتعمير
41	المبحث الثاني: علاقة أهداف قانون التعمير بسلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران
42	المطلب الأول: تكوين وتحويل المنى في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي
44	المطلب الثاني: الموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة
46	المطلب الثالث: حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي
49	المطلب الرابع: تحديد القواعد العامة للتعمير والبناء
49	الفرع الأول - القواعد العامة للتعمير
54	الفرع الثاني- القواعد (الضوابط) العامة للبناء
55	أولا: القواعد الخاصة بالصحة والأمن
57	ثانيا: القواعد الخاصة بمظهر البنايات
58	ثالثا: القواعد الخاصة للبنايات ذات الإستعمال السكني
60	المبحث الثالث: قانون البلدية وعلاقته بسلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران
61	المطلب الأول: مفهوم الضبط الإداري العمراني
61	الفرع الأول - تعريف الضبط الإداري العمراني
62	الفرع الثاني:- خصائص الضبط الإداري العمراني

62	أولاً: خاصية الأفراد
62	ثانياً: خاصية الوقاية
63	ثالثاً: خاصية التقدير - التقيد
64	رابعاً: خاصية التداخل
64	المطلب الثاني: وسائل الضبط الإداري العمراني البلدي
65	الفرع الأول - الوسائل القانونية
65	أولاً: القرارات الإدارية التنظيمية
66	ثانياً: القرارات الإدارية الفردية العمرانية
67	الفرع الثاني - الوسائل البشرية (الشرطة البلدية - القوة العمومية)
67	المطلب الثالث: أحكام الضبط الإداري العمراني في الحالة العادية
73	المطلب الرابع: أحكام الضبط الإداري العمراني البلدي في الإستعجالي
73	الفرع الأول - إصدار القرارات المستعجلة في مجال العمران
75	الفرع الثاني - تنفيذ القرارات الإدارية المستعجلة في مجال العمران
77	المبحث الرابع: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران من خلال النصوص القانونية الأخرى
77	المطلب الأول: القوانين المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية وحماية الغابات
79	المطلب الثاني: القوانين المتعلقة بحماية التراث الثقافي
82	المطلب الثالث: القوانين المتعلقة بحماية البيئة
87	المطلب الرابع: القوانين المتعلقة بالتنمية المستدامة
92	الفصل الثاني: المرجعية القانونية الخاصة باختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران (المخططات العمرانية - القرارات التنظيمية العمرانية البلدية)
93	المبحث الأول: المخططات التوجيهية للتهيئة (المخططات التقديرية)
93	المطلب الأول: مفهوم المخططات التوجيهية للتهيئة
93	الفرع الأول - تعريف المخططات التوجيهية للتهيئة
95	الفرع الثاني - مضمون المخططات التوجيهية للتهيئة
97	الفرع الثالث - لوائح الإدارية والتقنية المكونة للمخططات التوجيهية للتهيئة
98	الفرع الرابع - أهداف المخططات التوجيهية للتهيئة
101	المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في المبادرة وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة
103	الفرع الأول - مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة
105	المطلب الثالث: إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي القرارات الإدارية المرتبطة بعملية تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة
105	الفرع الأول - إصدار قرار المداولة المتضمنة مشروع المخطط التوجيهي

الفهارس

108	الفرع الثاني - إصدار قرار إداري يتضمن الجهات المشاركة في تحضير المخطط التوجيهي
109	الفرع الثالث- إصدار قرار عرض مشروع المخطط التوجيهي لإعلانه للجمهور قصد الإستقصاء وتقديم الملاحظات
111	الفرع الرابع: إصدار القرار الإداري المتضمن المداولة المصادقة على الصيغة النهائية لمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة
113	المطلب الرابع: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة
113	الفرع الأول- أسباب المراجعة
114	الفرع الثاني- كفاءات المراجعة
115	المبحث الثاني: مخططات التهيئة والتعمير التنظيمية (التطبيقية - العملية)
115	المطلب الأول: مفهوم مخططات التهيئة والتعمير التنظيمية
115	الفرع الأول- تعريف مخططات التهيئة والتعمير التنظيمية
116	الفرع الثاني- مضمون مخططات التهيئة والتعمير التنظيمية
119	الفرع الثالث- الوثائق الإدارية والتقنية المكوّنة لمخطط التعمير التنظيمي
120	المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرارات الإدارية المرتبطة بتحضير مخطط التهيئة والتعمير التنظيمي
120	الفرع الأول: المبادرة بتحضير مشروع مخطط التهيئة والتعمير التنظيمي
121	الفرع الثاني: إصدار القرار الإداري المتضمن المداولة الخاصة بمشروع المخطط
123	الفرع الثالث: إصدار القرار الإداري المتضمن عرض مشروع المخطط التنظيمي على الجهات المشاركة في تحضيره
124	الفرع الرابع: إصدار القرار الإداري المتضمن عرض مشروع المخطط التنظيمي للجمهور قصد الإستقصاء وتقديم
125	الفرع الخامس: إصدار القرار الإداري المتضمن عرض مشروع المخطط التنظيمي على مصالح الولاية
126	الفرع السادس: إصدار القرار الإداري المتضمن المصادقة على المشروع النهائي للمخطط التنظيمي
127	الفرع السابع: إصدار القرار الإداري الخاص بوضع المخطط التنظيمي تحت تصرف الجمهور
129	المطلب الرابع: آثار المصادقة على المخطط التنظيمي بالنسبة لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي
130	المطلب الخامس: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة المخطط التنظيمي
131	الفرع الأول: أسباب المراجعة
131	الفرع الثاني: كفاءات المراجعة
132	المطلب السادس: علاقة مخططات التعمير بمخططات تهيئة الإقليم المتدرجة
132	الفرع الأول: المخطط التنموي البلدي
133	الفرع الثاني: المخططات الولائية
134	الفرع الثالث: المخططات الجهوية
135	الفرع الرابع: المخططات الوطنية
136	الفرع الخامس: مدى نجاعة التدرج في المخططات

الفهارس

140	المبحث الثالث: مخططات التعمير البسيطة- القرارات الإدارية التنظيمية البلدية
140	المطلب الأول: تصميم توسيع العمارات القروية (تصميم التنمية) في التشريع المغربي
140	الفرع الأول: تعريف تصميم التنمية
140	الفرع الثاني: مضمون تصميم التنمية
141	الفرع الثالث: نطاق تصميم التنمية
141	الفرع الرابع: أهداف تصميم التنمية
141	الفرع الخامس: سلطة رئيس المجلس الجماعي في التحضير والدراسة والمصادقة على مخطط التنمية
143	الفرع السادس: الآثار المترتبة عن المصادقة على تصميم التنمية
143	المطلب الثاني: مثال التهيئة التفصيلي في التشريع المغربي
144	الفرع الأول: مضمون مثال التهيئة التفصيلي
144	الفرع الثاني: مكونات مثال التهيئة التفصيلي
144	الفرع الثالث: دور رئيس المجلس البلدي في المبادرة وتحضير مثال التهيئة التفصيلي
144	أولا: إصدار القرار الإداري الخاص بالمداولة المتضمنة لمشروع مثال التهيئة التفصيلي
145	ثانيا: إصدار قرار إداري يتضمن عملية الإستقصاء العمومي
145	ثالثا: إصدار قرار إداري يتضمن إحالة مشروع المثال التفصيلي على المصالح الجهوية
145	رابعا: إصدار قرار إداري يتضمن الصيغة النهائية لمشروع التهيئة التفصيلي
146	الفرع الرابع: مراجعة مثال التهيئة التفصيلي
146	المطلب الثالث: تصميم التنطبق في التشريع المغربي
146	الفرع الأول: تعريف تصميم التنطبق
147	الفرع الثاني: مضمون تصميم التنطبق
147	الفرع الثالث: أهداف تصميم التنطبق
147	الفرع الرابع: سلطة رئيس المجلس الجماعي في المباشرة وتحضير تصميم التنطبق
148	المطلب الرابع: الترتيب العمرانية البلدية في التشريع المغربي
149	المطلب الخامس: القرارات العمرانية التنظيمية في التشريع المغربي
149	الفرع الأول: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها
149	أولا: تعريف قرارات تخطيط حدود الطرق العامة
149	ثانيا: تعريف قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها
150	ثالثا: نطاق تطبيق قرارات تخطيط الطرق العامة
150	رابعا: دور رئيس المجلس الجماعي في إصدار القرار المتعلق بتخطيط حدود الطرق العامة والقرار المتعلق بتخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها

150	1 -مداولة المجلس الجماعي .
150	2 -البحث العمومي
151	خامسا: الآثار المترتبة عن القرارات
152	1 -الإعلان عن المنفعة العامة
152	2 -التخصيص المؤقت
153	الفرع الثاني: ضوابط البناء الجماعية
154	خلاصة الباب الأول
161	الباب الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق أشغال العمران
163	الفصل الأول: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة السابقة لأشغال العمران
164	المبحث الأول: شهادة التعمير
165	المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير
165	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
167	الفرع الثاني: مضمون شهادة التعمير
169	الفرع الثالث: وثائق ملف شهادة التعمير
170	المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التعمير
171	الفرع الأول: تلقي ملف شهادة التعمير والتحقق فيه
172	الفرع الثاني: قرار منح شهادة التعمير
174	الفرع الثالث: قرار رفض طلب شهادة التعمير
175	الفرع الرابع: حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي
176	المطلب الثالث: آثار إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التعمير
176	الفرع الأول: في التشريع الجزائري
176	الفرع الثاني: في التشريع التونسي
177	الفرع الثالث: في التشريع المغربي
178	المبحث الثاني: رخصة التجزئة
178	المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة
178	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
181	الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة
181	الفرع الثالث: مضمون ملف رخصة التجزئة
183	المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة التجزئة
183	الفرع الأول: تلقي ملف رخصة التجزئة والتحقق فيه
186	الفرع الثاني: قرار منح رخصة التجزئة

186	أولا: بصفته ممثلا للبلدية
186	ثانيا: بصفته ممثلا للدولة
188	ثالثا: إلتزامات المستفيد برخصة التجزئة
188	1- في التشريع الجزائري
189	2- في التشريع التونسي
189	3- في التشريع المغربي
190	الفرع الثالث: قرار تأجيل منح رخصة التجزئة
191	الفرع الرابع: قرار رفض منح رخصة التجزئة
191	أولا: حالة الرفض الوجوبي
191	ثانيا: حالة الرفض ألجوازي
192	الفرع الخامس: حالة سكوت المجلس الشعبي البلدي
193	المطلب الثالث: آثار إصدار المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة
193	الفرع الأول: في التشريع الجزائري
193	أولا: إنقضاء الرخصة
194	ثانيا: شهادة قابلية الإستغلال
194	1 - تعلق رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف شهادة قابلية الإستغلال
194	2 - التحقيق في الطلب
195	3 - إصدار القرار المتضمن شهادة قابلية الإستغلال
195	4 - قرار رفض تسليم شهادة قابلية الإستغلال
196	الفرع الثاني: في التشريع التونسي
196	الفرع الثالث: في التشريع المغربي
196	أولا: معاينة أشغال التهيئة
196	ثانيا: تحرير محضر التسلم المؤقت
197	ثالثا: تحرير محضر إثبات حالة
197	رابعا: تحرير محضر التسلم النهائي
197	خامسا: إصدار رئيس المجلس الجماعي القرار الإداري المتعلق بأشغال التهيئة
198	المبحث الثالث: رخصة البناء
198	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء
198	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

199	الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء
199	أولاً: صدور قرار إداري من جهة إدارية مختصة
200	ثانياً: المجال الموضوعي لرخصة البناء
201	ثالثاً: المجال المكاني لرخصة البناء
203	الفرع الثالث: مضمون ملف رخصة البناء
203	أولاً: في التشريع الجزائري
203	ثانياً: في التشريع التونسي
204	ثالثاً: في التشريع المغربي
204	المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة البناء
204	الفرع الأول: تلقي ملف الرخصة
206	الفرع الثاني: التحقيق في ملف طلب رخصة البناء
209	الفرع الثالث: إصدار قرار بمنح رخصة البناء (الرخصة الصريحة)
213	الفرع الرابع: حالة منح رخصة البناء بتحفظ
213	الفرع الخامس: حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي (الرخصة الضمنية)
215	الفرع السادس: إصدار قرار بالتأجيل
216	الفرع السابع: إصدار قرار برفض طلب رخصة البناء
216	أولاً: حالات الرفض الوجوبي
217	ثانياً: حالات الرفض الجوازي
219	المطلب الثالث: آثار إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء
219	الفرع الأول: عدم جواز سحب قرار رخصة البناء
219	الفرع الثاني: إلتزامات المستفيد من رخصة البناء
220	أولاً: التصريح ببداية الأشغال
220	ثانياً: الإعلان عن رخصة البناء للجمهور
220	ثالثاً: الإحتفاظ بالتصاميم المرخصة لورشات البناء
221	رابعاً: إحترام حقوق الغير
221	خامساً: التصريح بنهاية الأشغال
221	الفرع الثالث: إلغاء قرار رخصة البناء
223	المبحث الرابع: رخصة الهدم
223	المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم
223	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

الفهارس

225	الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم المقرّر جزاء إداريا
226	الفرع الثالث: المجال الموضوعي لرخصة الهدم
228	الفرع الرابع: مضمون ملف رخصة الهدم
230	المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة الهدم
230	الفرع الأول: تلقي ملف رخصة الهدم والتحقق فيه
232	الفرع الثاني: قرار منح رخصة الهدم
233	الفرع الثالث: قرار رفض منح رخصة الهدم
234	الفرع الرابع: حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي
235	المطلب الثالث: آثار إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم
235	الفرع الأول: في التشريع الجزائري
235	أولا: الحق في مباشرة أشغال الهدم
235	ثانيا: حق الغير في الاعتراض
235	ثالثا: إلغاء رخصة الهدم
236	الفرع الثاني: في التشريع التونسي
236	أولا: إعلام المستأجرين
236	ثانيا: حق الغير في الاعتراض
236	الفرع الثالث: في التشريع المغربي
238	الفصل الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة اللاحقة لأشغال العمران
239	المبحث الأول: متابعة ومراقبة الأشغال وتوقيع الجزاءات الإدارية
239	المطلب الأول: الأعوان المساعدون لرئيس المجلس الشعبي في مجال المتابعة والمراقبة لأشغال العمران
240	الفرع الأول: الأعوان المرؤوسون لمصالح التعمير بالبلدية
242	الفرع الثاني: الأعوان التابعون للمصالح غير الممركزة للدولة
243	المطلب الثاني: صور الرقابة البعدية على اشغال العمران
244	الفرع الأول: تسليم وصل إفتتاح الورشة
244	الفرع الثاني: الأعمال التحضيرية لمراقبة أشغال العمران
245	الفرع الثالث: القيام بالزيارات الميدانية للورشات
247	الفرع الرابع: تلقي التصريح بنهاية الأشغال
247	المطلب الثالث: آثار الرقابة البعدية على أشغال العمران
247	الفرع الأول: تحرير المحاضر
248	أولا: في التشريع الجزائري

248	1 محضر أشغال بدون رخصة البناء
248	2 محضر أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء
249	3 محضر اشغال بدون رخصة هدم
249	ثانيا: في التشريع التونسي
249	1 محضر مخالفة الأشغال المنجزة لمقتضيات الرخصة المسلمة
249	2 محضر بناء دون رخصة
250	ثالثا: في التشريع المغربي
250	الفرع الثاني: إرسال المحاضر
251	أولا: في التشريع الجزائري
251	ثانيا: في التشريع التونسي
252	ثالثا: في التشريع المغربي
252	الفرع الثالث: قرار رئيس المجلس الشّعي البلدي
253	أولا: في التشريع الجزائري
253	ثانيا: في التشريع التونسي
255	ثالثا: في التشريع المغربي
256	المبحث الثاني: شهادة المطابقة
256	المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة
256	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
258	الفرع الثاني: صفة طالب شهادة المطابقة
258	الفرع الثالث: الوثائق المكوّنة لملف طالب شهادة المطابقة
258	أولا: في التشريع الجزائري
258	ثانيا: في التشريع التونسي
259	ثالثا: في التشريع المغربي
259	المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشّعي البلدي في إصدار شهادة المطابقة
259	الفرع الأول: تلقّي ملف شهادة المطابقة والتّحقيق فيه
263	الفرع الثاني: إصدار قرار منح شهادة المطابقة
264	الفرع الثالث: إصدار قرار رفض تسليم شهادة المطابقة
265	الفرع الرابع: حالة سكوت رئيس المجلس الشّعي البلدي
266	المطلب الثالث: آثار إصدار رئيس المجلس الشّعي البلدي شهادة المطابقة
266	الفرع الأول: في التشريع الجزائري

266	الفرع الثاني: في التشريع التونسي
266	الفرع الثالث: في التشريع المغربي
269	المبحث الثالث: شهادة التقسيم
269	المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم
269	الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم
270	الفرع الثاني: نطاق شهادة التقسيم
270	أولا: النطاق المكاني
271	ثانيا: النطاق الموضوعي
271	الفرع الثالث: مضمون ملف شهادة التقسيم
273	المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التقسيم
273	الفرع الأول: تلقي ملف شهادة التقسيم والتحقق فيه
275	الفرع الثاني: قرار منح شهادة التقسيم
276	الفرع الثالث: قرار فض تسليم شهادة التقسيم
276	الفرع الرابع: حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي
277	المطلب الثالث: آثار إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم
277	الفرع الأول: في التشريع الجزائري
278	الفرع الثاني: في المغربي
279	المبحث الرابع: تسوية البناءات غير القانونية وتحقيق المطابقة
280	المطلب الأول: الأحكام العامة للتسوية وتحقيق المطابقة
280	الفرع الأول: النطاق الموضوعي للتسوية وتحقيق المطابقة
281	الفرع الثاني: الإستثناءات الواردة على النطاق الموضوعي للتسوية
282	الفرع الثالث: مآل البناءات الواردة مستثناة من النطاق الموضوعي لتحقيق التسوية
282	الفرع الرابع: ملف التسوية وتحقيق المطابقة
282	أولا: في التشريع الجزائري
283	ثانيا: في التشريع التونسي
284	المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في التسوية وتحقيق المطابقة
284	الفرع الأول: إجراءات تلقي ملف التسوية وتحقيق المطابقة
284	الفرع الثاني: تكليف الأعوان المؤهلين بالزيارات وإجراء المعاينات
285	أولا: تشكيلة فرق المتابعة والتحقق
285	ثانيا: مهام فرق المتابعة والتحقق

الفهارس

286	الفرع الثالث: التّحقيق في ملف طلب التّسوية وتّحقيق المطابقة
288	الفرع الرّابع: الصّلاحيات المقرّرة لرئيس المجلس الشّعبي البلدي في ملف المطابقة
288	أولاً: حالة قبول ملف تحقّق المطابقة (التّسوية)
288	1 في التّشريع الجزائري
288	1-1 - قرار رخصة البناء على سبيل التّسوية
289	2-1 - قرار رخصة إتمام الإنجاز
289	3-1 - قرار شهادة المطابقة
289	2 في التّشريع التّونسي
289	1-2 - قرار التّسوية في البناية كاملة
290	2-2 - قرار التّسوية الجزئية
290	ثانياً: حالة قبول التّسوية المقيد بشروط
290	ثالثاً: حالة رفض ملف تحقّق المطابقة (ملف التّسوية)
290	1 في التّشريع الجزائري
290	2 في التّشريع التّونسي
291	رابعاً: قرار الهدم
291	1 في التّشريع الجزائري
291	2 في التّشريع التّونسي
291	1-2 - القرار الإداري المتضمّن الهدم الكلّي
291	2-2 - القرار الإداري المتضمّن الهدم الجزئي
291	المطلب الثالث: سلطة رئيس المجلس الشّعبي البلدي في الرّقابة على أشغال البناء المتعلّقة بقرار رخصة إتمام الإنجاز
292	الفرع الأول: الأعمال التّحضيرية للرّقابة
292	الفرع الثاني: زيارة (معاينة) البنايات محل قرار رخصة إتمام الإنجاز
293	الفرع الثالث: إصدار قرار شهادة المطابقة بعد إنجاز الأشغال في إطار التّسوية
294	الفرع الرّابع: دور رئيس المجلس الشّعبي البلدي في توقيع الجزاءات الإدارية في ظل أحكام قانون التّسوية والمطابقة
294	المطلب الرابع: تقدير اختصاصات رئيس المجلس الشّعبي البلدي من خلال أحكام قوانين التّسوية
295	خلاصة الباب الثاني
308	الخاتمة
317	فهرس المصادر والمراجع
348	فهرس العناوين

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ