



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي تبسة

كلية الحقوق و العلوم السياسية



قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

التخصص: قانون إداري

دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري

تخصص: قانون إداري

إعداد الطالبين: إشراف الأستاذ:

- التوهامي مبارك

- نكري لموشي

- أحمد رامي بوستة

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العملية	الإسم واللقب
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر "ب"	د. التوهامي مبارك
رئيسا	أستاذ محاضر "أ"	د. عشي علاء الدين
مناقشا	أستاذ مساعد "أ"	د. نور الدين رباطي

السنة الجامعية: 2021 - 2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يَا أَيُّهَا النَّاسُ أَعْبُدُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُمْ وَالَّذِينَ مِنْ قَبْلِكُمْ لَعَلَّكُمْ
تَتَّقُونَ (21) الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً وَأَنْزَلَ
مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَكُمْ فَلَا تَجْعَلُوا لِلَّهِ
أُنْدَادًا وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ (22).

سورة البقرة (21-22)

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

شكر و عرفان

إن خير فاتحة للشكر والتقدير تكون لله وحده عز وجل، فالحمد لله حمدا كثيرا ونشكره شكر العاجز

عن إحصاء فضله وعدد نعمه حمدا لمن علم القلم فلولا القلم لما وصل على الأولين إلى الآخرين وما

علمنا تاريخ لها لحين.

ها نحن الآن نطوي سهر الليالي وتعب الأيام وخلاصة مشوارنا الدراسي بهذا العمل المتواضع.

نتقدم بأسمى عبارات الشكر والأمنيات والمحبة والتقدير إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة

جميع أساتذتنا الأفاضل وخاصة الأستاذ المشرف على هذه المذكرة " التوهامي مباركي " الذي أغرقنا

بجميل تفانيه وطول صبره ودقة ملاحظته ونصحه وإرشاده لنا نسأل الله أن يرزقه راحة ورضا يغمر

قلبه وعملا يرضي ربه، وعفوا يغسل ذنبه، وذكرنا يشغل وقته وجنة تكون في المسكن والمأوى.

إهداء

إن الحمد لله نحمده و نستعينه و نستغفره و نعوذ بالله من شرور أنفسنا و من سيئات أعمالنا ،
من يهده الله فلا مضل له و من يضلل الله فلا هادي له ، و أشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك
له و أشهد أن محمدا عبده و رسوله

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ... و لا يطيب النهار إلا بطاعتك ... و لا تطيب اللحظات إلا
بذكرك ... و لا تطيب الآخرة إلا بعفوك ... و لا تطيب الجنة إلا برؤيتك

أهدي ثمرة عملي : إلى أمي الكبرى رحمة الله عليها و أسكنها فسيح جناته ، إلى التي علمتني
الصمود و تحدي الصعاب ، إلى رمز الحب و العطاء فيض العطف و الحنان و التي كان دعاؤها
يرافقني ، أمي الغالية (فريدة) صديقة دربي و سندي في الحياة.

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار أرجو أن يمد الله في عمره ليرى ثمارا قد حان قطفها بعد طول
انتظار والدي العزيز (الطيب) ورحم الله أمي الغالية (جمعة)

إلى أخي العزيز عبد المجيد وإسلام و أختي آمال و حدة و مروة و مريانة.

الإهداء

إلى أروع امرأة في حياتي إلى منبع الحب الرحمة والحنان إلى من تغمرني بدفئها
وعطفها إلى ملجأ في حين معاناتي إلى من ألبستني التّحدّي وكستني عطفًا وطوّقتني
بجناحيها حتى استوى عمودي إلى من علّمتني العطاء بدون انتظار إلى لؤلؤة قلبي
حبيبتني وبهجة روعي إليك: **أمي الحنونة** حفظك الله.

إلى من كلّه الله بالهيبه والوقار إلى من أحمل اسمه بكلّ افتخار والأخلاق، إلى رمز الجدّ
والصّرامة والعمل إلى الذي كان لي سندًا و عونًا في حياتي إليك: **أبي الغالي** حفظك الله.
إلى أعزّ من في الوجود إلى أجمل كلمة لهج بها لساني إلى من ربّنتي و أنارت لي دربي و
أعانتني بالصّلوات والدّعوات إلى: **نناتي الحبيبة** حفظها الله.

إلى قلبي الصغير ومنبع فرحتي إلى من علمني اسمي معاني الحب وأجمل ما أهدتنا
أختي صغيري **بُجرات** حفظك الله ورعاك.

إلى من لا يطيب العيش من دونهما و يستأنس القلب و الرّوح برفقتهم إلى سندي و
عوني في الحياة قرّتا عيني **شقيقتي : روميسة و رزان**.

إلى من كان لي أخًا، سندًا و عونًا إلى الذي لم يبخل عليّ بوقته و لا بنصائحه ولا
بتوجيهاته القيمة زوج أختي: **طارق** حفظك الله.

إلى من فارقوا عيني و لازالت ذكراهم الطيبة منقوشة في قلبي و ذاكرتي إلى روح: **جدي**
الهادي و خالتي سعاد رحمهما الله.

إلى من كانت لي سندا إلى رمز الطيبة و العطاء أختي و صديقتي: ليلىا .

إلى باقي أفراد عائلتي الكريمة دون استثناء...

إلى من قاسمتني جهدي وتعبي ومذكرتي فكانت الزميلة والأخت: كرى .

إلى من لم يبخل علينا بعلمه و مجهوده الأستاذ: مباركى التوهامى .

إلى عناوين الصداقة والمحبة رفقاء دربي وإخوتي التي لم تتجهم أُمى: ...

إلى كل من سقطوا من مذكرتي ولم تتساهم ذاكرتي...

ملخص :

رغبة من المشرع الجزائري في المحافظة على المجال العمراني و تنظيمه و الاستغلال العقلاني للعقار الحضري و ضبط عملية التوزيع العمراني العشوائي غير القانوني ، اوجد آليات و وسائل قانونية تمارس بموجبها الهيئات المركزية و المحلية الإدارية رقابتها في مجال البناء و التعمير

و على الرغم من الأهمية التي أولاها المشروع للمجال العمراني الى ان ظاهرة انتشار البناء المخالف للقوانين التهيئة التعمير لا زالت تثير العديد من الإشكاليات خاصة على الصعيد العملي .

Abstract :

With the desire of the Algerian legislator to preserve and organize the urban space, rational use of urban real estate, and control the process of illegal urban distribution, he created legal mechanisms and means by which central and local administrative bodies exercise their control in the field of construction and reconstruction.

Despite the importance that the project attached to the urban field, the phenomenon of the spread of construction in violation of the laws of preparation and reconstruction still raises many problems, especially at the practical level.

قائمة المختصرات

ص : صفحة

م : مادة

ج ر : جريدة رسمية

ق : قانون

ر.م.ش.ب : رئيس المجلس الشعبي البلدي .

مفرد

يعد العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت الى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة الى تهيئه المدن والتمدن في مختلف جوانبها آخذا في الاعتبار مظاهرها السياسية و الإجتماعية و الإقتصادية و الإدارية فالعمران يبقى مستمرا ما بقي الإنسان يعمر الأرض وسيكشف خباياها. ويعود استعمال المصطلح العمران لبداية القرن العشرين واعتبر مجالا عمليا يتضمن جوانب متنوعة و مختلفة تخص الإنسان بالدرجة الأولى والمحيط الذي يعيش فيه. فهو حديث النشأة وتطور بسرعة مذهلة إذ يشكل علما من العلوم الخاصة بالتهيئة العمرانية والبيئة، انه علم يهتم بالمظهر الهندسي للمدينة، كما يعد فنا من الفنون التي أبدع فيها الإنسان عبر مختلف العصور وإطار تنظيميا يضطلع بتنظيم العمران وفق أسس و مقاييس تحكم مختلف مظاهر ومجالات علم العمران. أما قانون العمران، فهو فرع من فروع القانون الإداري، يهتم بتنظيم التهيئة العمرانية لإيجاد وسائل تقوم بمقتضاها الهيئات العمومية المختصة بالتحكم في التطور المستمر للعمران وتوجيهه بأدوات قانونية تحدد القواعد العامة لمخططات شغل الأراضي وكيفية إستعمالها و نوعية البناءات المنجزة عليها ،مما يمكن الدولة المراقبة والتحكم في المجال العمراني بتحديد مقاييس التعمير والبناء ونوعيه النشاطات المسموح بها مع تحديد المعايير العامة للإستعمال المتعدد للأراضي للحد من البناءات اللاشعرية وغير القانونية. يظهر قانون العمران في مجموعه العمليات الرامية إلى إقامة بنايات وتجهيزها والتحكم فيها بمقتضى نصوص تشريعية وتنظيمية تمكن الدولة وهيئاتها المحلية القيام بالدور المنوط بها في المجال العمراني، كالمراقبة وتنظيم إجراءات التعمير ... فالمشروع الجزائري منذ الإستقلال إلى يومنا هذا سن ترسانة قانونيه هامه في مجال البناء والتعمير بغية خلق التجانس بين المصالح الخاصة للأفراد و المصلحة العامة العمرانية حيث عرفت هذه الترسنة أوجها خلال مرحله التسعينات في إطار الإصلاحات التي مست جانب التعمير والتي كان الهدف منها تنظيم العمران بصفه عامه والحفاظ على النسق الجمالي للمدينة الجزائرية، و لأجل ذلك صدر القانون 90-29 و النصوص التطبيقية له لتكون بذلك منظومة متكاملة للتهيئة والتعمير في الجزائر الهدف منها ضبط عملية البناء وإخضاعها لجملة من القيود والشروط ومن هنا تكمن أهمية الموضوع في :

1_ أهمية الموضوع :

تبرز الأهمية العلمية و العملية لموضوع دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري من خلال ما يلي :

أ_ أهمية الموضوع من الناحية العلمية :

- العناية التي أولاها المشرع الجزائري للمجال العمراني منذ سنة 1990 إلى يومنا هذا ويظهر ذلك من خلال إستمرار إصداره لمختلف النصوص القانونية لضمان حياة مستقرة للمواطن من جهة، ولضبط التوسع العمراني من جهة أخرى.
- يحظى موضوع الدراسة باهتمام الباحثين في مختلف التخصصات ومن زوايا مختلفة لاسيما العلوم القانونية، الهندسة المعمارية، علم الاجتماع، تقنيات التسيير الحضري...
- تظهر أهميته من خلال الآليات القانونية التي منحها المشرع للهيئات الإدارية سواء المركزية أو المحلية لتمكينها من ممارسة سلطات لضبط الإداري في مجال البناء والتعمير لمحاولة التوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة كون أن ضبط وتنظيم النشاط العمراني المرتبط بالحقوق والحريات العامة التي كفل لها المشرع حماية قانونية خاصة.

ب- أهمية الموضوع من الناحية العملية :

- هذا الموضوع يندرج ضمن أهم المجالات الحيوية التي تؤثر في مختلف جوانب الحياة الإجتماعية و الإقتصادية والثقافية للمواطن.
- كما تظهر أهمية هذا الموضوع من خلال التزايد المستمر للتجاوزات والمخالفات العمرانية والفوضى العمرانية التي تسود اغلب المدن الجزائرية وجهود الدولة المبذولة من أجل السيطرة على الوضع من خلال تقييد النشاط العمراني لتحقيق تطلعات المواطنين وإشباع حاجاتهم إلى المساكن والمنشآت.

2- أسباب إختيارالموضوع

أ- الأسباب الذاتية :

- الميل إلى البحث والإلمام بمجال العمران لإرتباطه بالعديد من العلوم والتقنيات والرغبة في معرفة المزيد عن هذا المجال باعتباره ضرورة بشرية
- المعرفة و الإطلاع عن مدى تصدي المشرع الجزائري لهذه المخالفات التي تمس بالمصلحة العمرانية.

ب_ الأسباب الموضوعية :

- تعسف الإدارة وتماطلها في تمكين الأفراد من الحصول على مختلف الرخص والشهادات في مجال العمران مما يؤدي إلى عزوف الأفراد عن التوجه لها و بالتالي مباشرة مختلف الأنشطة العمرانية من بناء أو هدم أو تجزئة أو تقييم لملكياتهم العقارية دون إحترام للشروط والمعايير المحددة قانونا.

3- صعوبات البحث

أ_ الصعوبات الشخصية :

- الوضع الراهن الذين نعيشه بسبب جائحة كورونا كوفيد 19 مما أدى إلى صعوبة التواصل والإلتقاء على مستوى مكتبة الكلية.

ب_ الصعوبات الموضوعية :

- نقص المراجع على مستوى مكتبة الكلية مما أرغما الوضع إلى التنقل إلى جامعات أخرى عبر الوطن للإلمام بموضوعنا.

4- الدراسات السابقة

- نظرا لأهمية موضوع الدراسة فقد تعددت الدراسات المتخصصة فيه واختلف مضمونها من باحث الى آخر ومن بين هذه الدراسات القيمة التي تبدو مشابهة لموضوعنا الا أنها تختلف عنه في عدة جوانب نذكر منها ما يلي :

- الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية - تخصص قانون إداري و إدارة عامة - ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر - باتنة - 2011-2012
- صبرين تونسي ، النظام القانوني للعمران في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه ، علوم في القانون العام ، تخصص قانون البيئة و العمران ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، يوسف بن خدة 2018-2019

5- أهداف البحث :

- التعرف على دور الإدارة في بسط سيطرتها على مجال التعمير من حيث الآليات الممنوحة لها للقيام بهذا الدور .
- تبيان مدى فاعلية هذه الآليات في التحكم في تنظيم النشاط العمراني للبلاد .
- العمل على إبراز الإختلالات و الإنتهاكات الواقعة على العقار العمراني من قبل الأفراد و تمادي الإدارة في التساهل مع التعامل معها .

6- إشكالية البحث :

مما سبق، يمكن صياغة إشكالية الدراسة على النحو التالي:

فيما يتمثل الدور الذي تباشره الإدارة في نطاق تطبيق أحكام العمران في القانون الجزائري ؟

7- المناهج المتبعة في الدراسة :

للإجابة على الإشكالية المطروحة ، فقد رأينا من الأنسب لهذه الدراسة هو الإعتماد على المنهج الوصفي في مناقشه الآليات القانونية و الإدارية الممنوحة للإدارة من خلال تبيان خصائص ونطاق كل منها والمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية والتعمق في مقصودها حيث يركز هذا الموضوع أكثر على النصوص القانونية.

8- تقسيم الموضوع :

للإحاطة بكل عناصر الدراسة تم تقسيم الموضوع الى ما يلي حيث تم إعتداد التقسيم الثنائي كما يلي:

- خصصنا الفصل الأول لتوضيح آليات الرقابة الإدارية على تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري وهو بدوره قسم إلى مبحثين:
 - المبحث الأول بعنوان: الرقابة عن طريق مخططات التهيئة والعمران
 - المبحث الثاني بعنوان: الرقابة عن طريق الرخص والشهادات.
- وخصصنا الفصل الثاني لتوضيح أجهزه الرقابة الإدارية و إجراءات التسوية القانونية في مجال التعمير وهو بدوره أيضا قسم إلى مبحثين:
 - المبحث الأول بعنوان: دور الهيئات الإدارية في مجال التهيئة والتعمير
 - المبحث الثاني بعنوان: التسوية القانونية لمعالجة وضعيات البناءات اللاشرعية.

هذا وقد حرصنا على جعل حوصلة ختامية لكل فصل ثم نختم الدراسة بخاتمه تتضمن النتائج المتوصل إليها وبعض الإقتراحات.

الفصل الأول:

آليات الرقابة الإدارية على تطبيق
أحكام العمران في التشريع الجزائري

تعرف البيئة العمرانية بأنها المحيط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان في إطار الوسط الطبيعي الذي نشأ فيه فقد عمل الإنسان لتعمير الأرض وجعلها أكثر توافقا وتناغما مع حاجاته تحقيقا لغاياته، فهو بحاجة إلى مسكن يأويه وشوارع يمر من خلالها وحدائق ينتزه فيها، كما أن إقامة مثل هذه المنشآت ينبغي أن لا تكون عبئا وبطريقة غير منظمة، بل يتم ذلك بدراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه من الكفاءة التي تسمح بمراعاة الشروط والمتطلبات الصحية والخدمات الاجتماعية، وهذه الامتداد والتوسع العمراني محكوم بكثير من القوانين التي تحدد الشروط المتطلبة في التخطيط العمراني وإخضاع استغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني للمدينة في نوع استعمال الأرض وارتفاع الأبنية والمساحة وما تشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراء ومرافق ... وغيرها، والعمل لتنظيم وإنشاء أو تحويل العقارات المبنية وغير المبنية، والتسيير العقلاني والاقتصادي للأراضي، وكذا الحفاظ على البيئة بشكل فعال، ولا يتحقق كل هذا إلا عن طريق وضع إطار قانوني يضع حدودا لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير. وضع المشرع في يد الإدارة آليات ووسائل قانونية لتجسيد رقابة إدارية فعالة تضمن التصدي لكل توسع عمراني غير منظم، ولنتطرق إلى هذه الوسائل قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين حيث سنتطرق:

— **المبحث الأول:** الرقابة عن طريق مخططات التهيئة والعمران

— **المبحث الثاني:** الرقابة عن طريق الرخص والشهادات

المبحث الأول: الرقابة عن طريق مخططات التهيئة والعمران

باستقراء المادة الأولى من القانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير¹ فإنه يتضح أن وثائق التعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

تتضمن القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، أي أن مسألة حماية البيئة وحتمًا مقتضيات التنمية المستدامة مدرجة ضمن أولوياتها ومقاصدها، بمعنى آخر تعتبر حماية الأراضي الزراعية والساحل والمناطق الأثرية والثقافية والغابات والمناطق الطبيعية المحمية ومحميات الحيوانات والبحر وضوابط تساهم بشكل كبير في وضع هذه المخططات وهذا من خلال كل مراحل وعمليات إعداد هذه المخططات بداية بعرض مشروع المخطط إلى غاية المصادقة عليه²، إذ قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب:

— **المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم**

— **المطلب الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

— **المطلب الثالث: مخطط شغل الأراضي**

¹ - انظر المادة 1 من القانون 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير (ج ر عدد 52 مؤرخة في 1990/12/02 معدل و متمم للقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أغسطس 2004 ،(ج ر 51 مؤرخة في 2004/08/15 ، استندراك (ج ر عدد 71 مؤرخة في 2004/11/10)

² . عبد الحكيم بودريوة، (إعتبرات البيئة في مخططات التعمير المحلية)، مجلة الحقوق والحريات، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقدة يومي 17-18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2013، ص (421)

المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

تعرف التهيئة الإقليمية أنها سياسة تدخلية و إرادية من جانب الدولة ، قائمة على فكرة عدم ترك الإقليم عرضة للإهمال و المصادفة ، وحتى تاريخ 1929، لم تكن فكرة التدخل هو التأثير على مواطن النشاطات الاقتصادية و الاجتماعية واردة في الأذهان، لأن الاعتقاد الذي كان سائداً آنذاك يتمثل في كون التوزيع الجغرافي لتلك الأنشطة كان قائماً في الأساس على الظروف الطبيعية . و نظرا لنقائص والسلبيات التي عرفتتها المخططات المحلية وعدم فعاليتها في حماية البيئة، أدى ذلك بالمشروع الجزائري إلى استحداث مخطط مركزي المتمثل في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم¹، فهو من أهم الخطط في العشرة الأخيرة والتي تشكل رهانا وطنيا وتحديا للبناء والتنمية الذي صدر بموجب القانون 10-20² الذي وضع حجر الأساس و البوادر الأولية التي تتيح الربط بين مختلف النشاطات التنموية و الاقتصادية و الاجتماعية مع ضرورة المحافظة على البيئة و تحقيق استدامتها والذي المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والذي نظم أحكامه القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 بغرض العمل على الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال التوزيع المحكم و الملائم للسكان و للأنشطة الاقتصادية و الهياكل الأساسية في إطار التنمية المستدامة لسد نقائص المخططات المحلية والحفاظ على البيئة و حمايتها و كذا ترقية و تمشين التنمية في كل المجالات و تحقيق توزيع متوازن للإقليم فالجزائر تشهد صحة هامة في مجال التنمية و التهيئة الإقليمية، فهذا المخطط يعكس إرادة الدولة في استعادة البعد الإقليمي، و إرساء معالم تهيئة إقليمية، تكون في مستوى تحديات العصر، حيث يكتسي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أهمية كبيرة في سبيل تحقيق ذلك، مبرزا السياسة التي تعزم الدولة انتهاجها في شغل المجال الوطني و تنظيمه. كما تم إنشاء المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتتميته المستدامة سنة 2005، وسوف نقوم في هذا المطلب إلى وضع³:

— الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

— الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

¹. نور الدين يوسف، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مجلة الحقوق والحريات،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، سبتمبر 2013، ص (434)

² القانون 10-20 المؤرخ في 29 يوليو 2010 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (ج ر عدد 61 بتاريخ 21 أكتوبر 2010

³ القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 بتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة (ج ر عدد 77 / 2001) .

— الفرع الثالث: البعد القانوني للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم

الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حسب المادة 07 من القانون 20/01 من أدوات تهيئة الإقليم الذي يشمل كامل التراب الوطني يترجم ويطور الترتيبات الاستراتيجية الأساسية، فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، كما يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية في مجال التعمير¹.

لقد عرف التخطيط المركزي للتهيئة والتعمير تأخرا زمنيا، إذ أنه ومع بداية التسعينات من القرن الماضي وظهور سياسة عقارية وعمرانية جديدة، بوجود قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وبوجود القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لمعالجة الاختلالات العديدة في البيئة العمرانية من: عمران غير مراقب، واستهلاك مفرط للعقار، ونمط معماري وعمراني مستورد لا يراعي الخصوصية الجزائرية²، لذا دعت التشريعات بقانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة الذي نص على هذا المخطط في المادة 07: منه كما قلنا سابقا، يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فعل تعلن بموجبه الدولة عن مشروعها الإقليمي الذي يبرز الطريقة التي تعتمدها الدولة اعتمادا لضمان التوازن والإنصاف، وجاذبية التراب الوطني في جميع مكوناته بما فيها الدفاعية والأمنية، ويعد وثيقة للتخطيط الاستراتيجي على المدى الطويل ويقوم بدور الموحد للسياسات العمومية والسهر على تفعيل الصلاحيات القطاعية وانسجام أعمالها مرتكزا على الرهان الديموغرافي والاقتصادي والإيكولوجي، ويهدف إلى: الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وخاصة توزيع السكان والأنشطة على كافة الإقليم الوطني، وتأمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني والتوزيع الفضائي للمدن والمستوطنات البشرية من خلال التحكم في نمو التجمعات السكانية وقيام بنية حضارية متوازنة، ودعم الأنشطة الاقتصادية المعدة حسب الأقاليم، وحماية التراث الإيكولوجي الوطني وتنميته، وحماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه³ وتنميته، وتماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية، وتضفي

¹. حمشة مكي ، حماية البيئة من خلال أدوات و قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون أعمال جامعة الحاج لخضر باتنة 1 ، 2017/2018 ، ص 67.

². بن حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009، ص (50)

³. قانون رقم 90-29، سالف الذكر

هذه الأهداف حماية قانونية آنية ومستقبلية للبيئة العمرانية، ولقد تم تدعيم المخطط الوطني لهيئة الإقليم باستحداث الدولة للمجلس الوطني لهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والذي يختص باقتراح التقييم والتحديث الدوري للمخطط الوطني لهيئة الأقاليم¹ وفقا للمادة 21 من قانون 01-20 الأنف الذكر، وذلك باشتراك الجماعات الإقليمية والأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين والمجتمع المدني عملا بالمادة 02 من القانون 01-20.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط الوطني لهيئة الإقليم

تتم المبادرة بإعداد المخطط الوطني لهيئة الإقليم من قبل الدولة أي الإدارة المركزية المكلفة بالتعمير والتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم وهو ما نستخلصه من نص المادة 19 من القانون رقم 01-20 التي جاء فيها: "تتولى الدولة إعداد المخطط الوطني لهيئة الإقليم".

تعد الدولة المخطط الوطني لهيئة الإقليم بالعلاقة مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها وبالتشاور مع الأعوان الإقتصاديين والاجتماعيين للتنمية، كما يساهم المواطنون في إعداده وتنفيذه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. ومن الناحية العلمية، تعتبر الوكالة الوطنية لهيئة الإقليم (ANAT) المنشئة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-239 من بين المؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري (EPIC) التابعة للدولة التي تعمل لتنفيذ المخطط الوطني لهيئة الإقليم⁴.

الفرع الثالث: البعد القانوني للمخطط الوطني لهيئة الإقليم

نستخلص من محتوى المادة 07 من القانون رقم 01-20 أن المخطط الوطني لهيئة الإقليم يترجم التوجيهات والترتيبات الاستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لهيئة

¹ - محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، دار المجد للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة، دون سنة نشر، ص (99)

² . المادة 02، 21 من القانون 01-20، سالف الذكر

³ - مرسوم تنفيذي رقم 97-239 مؤرخ في 30/06/1997 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لهيئة الإقليم، ج ر عدد 45، الصادر بتاريخ 02/07/1997

⁴ . صافية إقولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية و وسائل قانونية، دارهومة للطباعة و النشر الطبعة الثالثة الجزائر 2016.2017 ص (121)

الإقليم وتنميته المستدامة، كما يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية في مجال التعمير، التهيئة والتنمية المستدامة للإقليم¹.

من خلال مختلف المهام الموكلة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، يمكن التساؤل عن القوة الإلزامية لهذه المهمة ومدى إمكانية التحجج بها اتجاه الغير خاصة عند قراءة محتوى المادة 08 من القانون رقم 01-20 التي يتبين من خلالها أن المشرع الجزائري قد كيف تدخلات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بأنها توجهات بسيطة "Simple Orientation" وهذا يعني غياب الطابع الأمر والقمعي "Coercitif" للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم والذي أصبح على ضوء المواد 1,2,8 من القانون رقم 01-20² مجموعة من القواعد والمبادئ "Préceptes" التي تهدف إلى تنظيم النشاط الحضري¹، ولهذا فتنفيذه لا يخضع للطابع الإلزامي والقمعي، إلا أنه عند الدراسة المتأنية والدقيقة لمحتوى القانون رقم 01-20 نستخلص الطابع الإلزامي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، لأنه يمكن الاحتجاج به تجاه المتعاملين في مجال العمران وتهيئة الإقليم، إذ يمكن تكييف تدخلاته بقواعد منبثقة من قانون العمران.

المطلب الثاني: المخطط التوجيهي لتهيئة الإقليم:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للمجتمع الحضري فقط بل أكثر من ذلك، يرسم ويحدد أفاق توسع المجتمع الحضري وعلاقته الوسيطة مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي وكخلفية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة، فهو يعتبر مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات فوجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير. كما تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وذلك من المادة 16 إلى غاية المادة 30 منه³ والنصوص المتخذة لتطبيقه، لا سيما المرسوم التنفيذي رقم

1 - صافية اقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، انظر ص (121-122)

2 - المواد 1.2.7.8. من القانون رقم 01-20 السالف الذكر.

3 - المواد 16-30 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم سالف الذكر

177-91¹ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317-05² المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148-12 ، وعليه سوف نتناول:

- الفرع الأول: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- الفرع الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه

الفرع الأول: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

قبل التطرق إلى أهداف هذا المخطط تجدر الإشارة إلى بعض التعريفات له لاسيما التشريعية أو الفقهية: عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"³.

يتضح لنا من خلال نص هذه المادة أن تكوين الاحتياطات العقارية من صلاحيات البلدية في إطار المخططات العمرانية وبذلك يكون المشرع قد أعطى صلاحيات واسعة لصالح البلديات في مجال البناء والتعمير على أساس تأثيرها المباشر على التنمية المحلية⁴.

وقد عرفه الفقه على أنه: "برنامج للتجهيز على مستوى المدينة أو التجمع الحضري، وأداة لتقسيم الإقليم"⁵.

وعليه يمكن تلخيص أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:

1 - المرسوم التنفيذي 177-91 المؤرخ 28-5-1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ج ر عدد 26 لسنة 1991

2 - . المرسوم التنفيذي رقم 317-05 المؤرخ في 10/9/2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177-91 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ج ر العدد 62 الصادرة في 11 سبتمبر 2005.

3 - مسعودة ديراسو رقابة الجماعة المحلية على عمليات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص إدارة محلية جامعة الحاج لخضر باتنة 1-5-2020 / 2021 ص 13

المرسوم التنفيذي رقم 148-12 المؤرخ في 28/03/2012 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177-91 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ج ر العدد 19 لسنة 2012.

4 . مجدوب قوراري، الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي -دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه علوم تخصص: قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014-2015، ص (54-55).

5 . عيسى بن دوحه، القيود القانونية الواردة على عملية البناء، مجلة الحقوق والعلوم السياسية المجلد رقم 01، العدد 02، جامعة عباس لغرور خنشلة، أكتوبر 2014، ص (22).

— يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية ويضبط توقعات التعمير؛
— دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل؛
— يحدد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة، إضافة لتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للإحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية، فضلا إلا أنه يحدد شروط التهيئة والبناء والوقاية من الأخطار الطبيعية¹؛

— تحديد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها وترقيتها؛
— تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية والطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها، وقد كفل المشرع من خلال هذا المخطط بموجب المادة 18 من القانون رقم 90-29² تحقيق مايلي:

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع؛
- يحدد توسيع المباني السكنية وتتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية؛
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

ويعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مرجعا أساسيا للرقابة يجب الرجوع إليه عند إعداد البرامج السكنية والمرافق العمومية وهو ما نصت عليه التعليمات الوزارية رقم 70/05 المؤرخة في 20/05/2005 الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمتعلقة بإنجاز إطار مبني كامل منسجم وملائم³.

زيادة على كل هذه الأهداف يعمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقسيم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة، طبقا للمادة 66 من القانون رقم 90-25 المؤرخ

¹ - المواد 69,68,66 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1990 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 55 لسنة 1995.

² - المواد 18,13,11 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، سالف الذكر

³ - التعليمات الوزارية رقم 07/05 المؤرخة في 20/05/2005 الصادرة عن وزارة السكن و العمران و المتعلقة بإنجاز إطار مبني كامل منسجم و ملائم.

في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم¹، وجاءت المادة 19 من القانون رقم 90-29 التي تحدد المناطق التي يعطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها إلى قطاعات محددة كما يلي² :

1. القطاعات المعمرة: تضم كل الأراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع الهيئات التي تشغلها بنايات مجمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة، وكذا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها³.

2. القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل الأراضي المزعم تعميرها على الأمدن القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

3. قطاعات التعمير المستقبلية: تضم الأراضي المزعم تعميرها على المدى الطويل في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا لارتفاع عدم البناء، ولا يرفع هذا الخطر إلا بالنسبة للأراضي المصادق عليها. تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم. غير أنه يرخص في هذه القطاعات:

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي؛
- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية؛
- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معطل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

1 - المادة 20 66 من القانون 90-25 السابق الذكر

2 - المادة 19 من القانون 90-29 السابق الذكر

3 - عمر حمدي باشا . دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع دون طبعة الجزائر جوان 2018 ص (18-19)

4. القطاعات غير القابلة للتعمير: هي تلك التي يمكن أن تكون حقوق البناء بها منصوصا عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات. وهذا يعني أن هذه المناطق يشملها إرتفاق عدم البناءات كقاعدة عامة، لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مفيدة ومبنية بدقة¹، وبالنتيجة فهذه القطاعات من غير المقرر تعميمها بسبب ظروف خاصة واستثنائية، سواء كانت مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحية أو ذات خطورة، ولكن في ذات الوقت البناء فيها ليس دائما محظورا، بل إن حق البناء فيها ضعيف ومحدد بالنسبة حسب تقدير السلطة المختصة بالرقابة².

الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1. التقرير التوجيهي: يقدم التقرير التوجيهي حسب ما ورد في نص م 17 من المرسوم التنفيذي³ 177-91 عرض مفصل عن الأوضاع التي سيتم تغطيتها وكذا المقترحات المقدمة في ذات الشكل، حيث يقدم فيه على الخصوص ما يلي:

- تحليل شامل للوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني؛
- طرح الاختيارات ونماذج وفرضيات التهيئة المقترحة مع إبراز جميع إيجابياتها وسلبياتها⁴، أي تقسيم التهيئة المقترحة بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار التكنولوجية والطبيعية مع الإشارة إلى خطر الزلزال والفيضانات.

وفقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 317-05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177-91 ويكون إعداد هذا التقرير عبارة عن إجراء تمهيدي لإنجاز المخطط التوجيهي الذي يعمل على معالجة الحالة الواقعية للبلدية المعنية أو عدة

¹. عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص (19-20)

²- عابدة ديرم ، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار فانة ، الجزائر الطبعة الأولى ، 2011 ص (25)

³- المرسوم التنفيذي 177-91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317-05 المؤرخ في 10/09/2005 وأيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148-12 المؤرخ في 28/03/2018.

⁴. محمد بلفصيل، التخطيط العمراني والبيئة من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد السادس، الجزائر، سنة 2016، ص (248)

بلديات، تحدد فيها نمط التوجيهات الوطنية والجهوية للتهيئة العمرانية من خلال وضع الخطوات لتطبيقها على أرض الواقع مع مراعاة الظروف الاقتصادية والبيئية للمحيط العمراني، وبهدف تجسيد ذلك نص المرسوم التنفيذي رقم 91-42 المؤرخ في 16 فيفري 1991 المحدد لقواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية وعملها قام بإسناد مهمة إعداد المعلومات الضرورية لتحضير مخططات التهيئة والتعمير في الولايات والبلديات لمديرية التخطيط بالتعاون مع مديرية التعمير والبناء، وذلك طبقاً لأهداف وتوجيهات التهيئة العمرانية.

وعليه يكون هذا التقرير مراعيًا لظروف كل منطقة بحسب متغيراتها، ويستوجب أن يتكامل هذا التقرير مع لائحة تنظيمية تكون محددة للقواعد القانونية المطبقة على كل منطقة.

2. **اللائحة التنظيمية أو التقنين:** حسب ما جاء في المواد 20,21,22,23 من القانون 29/90¹ حيث يتم فيه ضبط القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة حسب القطاع الذي تنتمي إليه، كما هي محددة في المواد المذكورة، والتي سبق لنا وأن تطرقنا إليها في موضوع سابق وعليه فهي تحدد التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة والخاضعة إلى شروط خاصة كأن تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة، ويكون هذا التخصيص بتقسيم إقليم البلدية أو مجموعة من البلديات إلى أربعة قطاعات هي:

- **القطاعات المعمرة؛**
 - **القطاعات المبرمجة للتعمير؛**
 - **قطاعات التعمير المستقبلية؛**
 - **قطاعات غير قابلة للتعمير.**
- وضمن هذا التقسيم يتم تحديد:
- **المناطق المعرضة للأخطار كالمناطق الزلزالية وتم إضافة هذه الفقرة في التعديل الأخير لعام 2005 على أثر زلزال 21 ماي 2003 بباب الواد بالجزائر العاصمة؛**
 - **الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية؛**
 - **الكثافة العامة للبناء؛**

1 - المادة 20 ، 21 ، 22 ، 23 من القانون 90-29 ، السالف الذكر

- المساحة الواجب حمايتها وتلك التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي؛
- موقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية؛
- شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء تراب البلدية؛
- الاتفاقات المطلوبة الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها ويقصد بالنظام الخطوط التي يبنى عليها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.
- 3. الوثائق والمستندات البيانية: حسب ما جاء في الفقرة الثالثة من المادة 17² من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 أن الوثائق البيانية تشتمل على المخططات الآتية:
- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة؛
- مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المختلفة والأراضي بكل أشكالها³.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه

1. إجراءات الإعداد: تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو أكثر، وي طرح هذا المشروع الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة 45 يوم، ويمكن تعديله ليأخذ بعين الاعتبار عند الإقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه أثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة.
2. جهة المصادقة: يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالات وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:
- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل سكانها عن 200000 ساكن؛

¹ ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن حدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2007، ص (21).

² - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، السالف الذكر

³ . الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، 2011-2012، ص (49).

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن ويقل عن 500000 ساكن؛
- بمرسوم تنفيذي يتخذ على تقدير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر¹.

المطلب الثالث: مخطط شغل الأراضي

لقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في قانون التهيئة والتعمير على وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة والتعمير، أما التفاصيل فقد احتواها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318³، وعليه سوف نتناول:

— الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

— الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي

— الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي من أهم آليات تجسيد أهداف قانون التعمير، وباستقراء المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يمكن أن نعرفه على أنه: "أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يتم بموجبها تحديد التوجيهات الأساسية في مجال البناء على مستوى بلدية أو جزء منها، تحدد فيها وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات، الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو

¹ - عبد العزيز عقاقبة ، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر - باتنة نموذجا - ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية تخصص سياسات عامة و حكومات مقارنة ، جامعة الحاج لخضر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، باتنة 2010/2009 ص (65-66)

² - مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأرض والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر 26 بتاريخ 01/06/1991، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، (ج ر 62 ، بتاريخ 11/09/2005)، متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166، مؤرخ في 04 أفريل 2012، (ج ر ، بتاريخ 11/04/2012).

³ - زروال معزوزة، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، ديسمبر 2017، جامعة تلمسان، ص (196).

المتر المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية والخضراء، ارتفاعات الشوارع، النصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي

نصت المادة 32 من القانون رقم 90-29² على أنه: "يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية"، وعليه فإن مخطط شغل الأراضي يتكون إلزاميا من اللائحة التنظيمية وهي النظام، والوثائق البيانية.

1. لائحة التنظيم أو النظام: هذه اللائحة التنظيمية تعد الأساس المرجعي والقانوني للوثائق

البيانية لذلك لا بد أن تكون محددة بشكل مفصل واستثنائي لكل الوضعيات وتغلق مجال التفسيرات التي تمس بالوضعية الحقيقية على أرض الواقع، لأنها تحدد حقوق البناء والكثافة المقررة لها والأهداف المسطرة لها وتشمل لائحة التنظيم حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم ما يلي:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاءم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها؛
- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب خاصة الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية، وكذا نوع المباني المرخص بها أو المحضورة وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بالملكية التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة؛
- ويحدد معامل شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض.

ونصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178³ على معامل الكثافة القصوى للبناء أنه يحدد نسب المناطق الحضرية في البلديات ويهدف للحد من الكثافة القصوى في محاربة

1 - بوبكر برغيش ، مخطط شغل الأراضي : أداة للتهيئة و التعمير ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 17 ، العدد 1 ، 2018 ص (653-652)

2 - المادة 32 من قانون رقم 90-29، السالف الذكر

3 - المادة 18، 26 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم، السالف الذكر .

المضاربة في السوق العقارية وتجنب إزدحام المراكز الحضرية بالإبقاء على الحيز اللازم من المساحة والحد من البناءات العالية إلى البناءات الأفقية¹.

2. الوثائق البيانية: حسب المادة 18/ فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178 فإن هذه الوثائق يتم تحريرها إنطلاقا من مخطط المسح² وهي تشمل ما يلي:

- مخطط بيان الموقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1
- مخطط طبوغرافي بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبين الحركة الطبوغرافية

وقد عدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28/05/1991⁴ المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المادة 18 بإضافة الوثائق اللازمة للوقاية من الأخطار الكبرى الطبيعية والتكنولوجية نظرا لما تسببه من أخطار على السكان وكذا يتلائم مع التعديلات التي حدثت أيضا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذه الوثائق هي:

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

وتحدد أيضا المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي، أما المادة 18 مكرر فقد نصت على أن يراعي مخطط شغل الأراضي الإجراءات المنصوص عليها

¹. غربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص (110-111)

² - المادة 18 ف 2، من المرسوم التنفيذي 91-178، السالف الذكر

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-318، السالف الذكر

بالقانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002¹ المتعلق بحماية الساحل وتثمينه والقانون رقم 04-20 المؤرخ في 25/12/2004² المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة تكملة للإجراءات التي تضمنها أيضا لائحة التنظيم في مخطط التهيئة والتعمير³.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم والمتمثلة فيما يلي⁴:

1. إجراء المداولة:

- من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تتضمن ما يأتي:
- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير؛
- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط. تتبع هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- 2. إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط:
- الوالي إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة
- الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك)، إذا كان التراب المعني بإعداد شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل

¹ - القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه

² - القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية

المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 84.

³ - عربي بايزيد، المذكرة السابقة، ص (112-114)

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر

في إطار الإجراءات المحددة في القانون لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

3. التشاور: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط. لهذه الهيئات مهلة 15 يوما إبتداء من تاريخ استلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة.

علما أن هناك بعض الهيئات تستشار وجوبا وهي الإدارات العمومية، المصالح التابعة للدولة¹ المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني، المواقع العمومية الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات.

كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 كل من البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة. ينص القانون أيضا على وجوب استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رخص البناء في إطار إعداد أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية.

4. تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات والهيئات العمومية: يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات، الهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها وملاحظاتها، وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب اعتبر رأيها موافقا.

5. عرض المخطط للتحقيق العمومي: يعرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما على أن ينشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية بهذه الأدوات

¹ - نور الدين براي، نعيمة عمارة، التخطيط العمراني كآلية تنظيمية لتسيير والتنمية الحضرية مخطط شغل الأراضي (POS) أنموذجا، مجلة الفكر القانوني والسياسي "العدد الرابع"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، ص (102-103).

من إبداء آرائهم وملاحظاتهم وإعتراضاتهم إن وجدت، على أن تعدل مشاريع المخططات عن الإقتضاء لكي تؤخذ بعين الإعتبار هذه التحقيقات.

6. قفل سجل الإستقصاء وتحويله إلى الوالي المختص إقليميا: يقفل سجل التحقيق العمومي عند إنقضاء مهلة هذا الأخير، يكون ذلك بمحضر وخلال مهلة 15 يوما الموالية يحوله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ليحول بعد ذلك كل من مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل التحقيق والمحضر إلى الوالي المختص إقليميا كي يدلي برأيه خلال مهلة 30 يوما إبتداءا من تاريخ استلام الملف، إذا انتهت هذه المدة اعتبر رأيه موافقا¹.

7. مرحلة المصادقة: هي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي ورأي الوالي المختص إقليميا. يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي. إذا لم يكن هناك أي اعتراض فإن مخطط شغل الأراضي يثبت بصفة فعلية وقانونية ويصبح نافذا.

8. مرحلة المراجعة والتعديل: لا يمكن مراجعته مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه للأسباب الآتية:

- عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه، سوى الثلث من البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة من التقدير الأولي؛
- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعوا إلى تجديده؛
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية؛
- إذا طلب ذلك وبعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول؛
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

¹ - نور الدين براي، نعيمة عمارة، المقال السابق، ص (104-105).

المبحث الثاني: الرقابة عن طريق الرخص والشهادات

عرفت الرقابة على الأنشطة التي يقوم بها الأفراد في مجال التهيئة والتعمير منذ القدم، غير أن أشكالها تتعدّل وتتغير مع مرور الزمن وتطور الحركة العمرانية، ولتحقيق هذه الرقابة أصدر المشرع الجزائري قوانين منظمة للتهيئة والتعمير من خلالها تحدد مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لإستغلال الأراضي، وتكون مراقبة هذه المقاييس مضمونة من قبل مجموعة الآليات والأدوات الفنية المتمثلة في شهادتي التعمير والتقسيم ورخصتي التجزئة والهدم والبناء المنصوص عليهم في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، الذي خصص لها الفصل الخامس منه، تحت عنوان "رخصة التجزئة، ورخصة البناء، ورخصة الهدم" ضمن المواد من 50 إلى 69، وذلك بهدف تنظيم حق البناء ووضع حد للتجاوزات في حركة البناء، ومسايرة التطور العمراني، فهذه الرقابة يجب أن تكون من بداية المشروع إلى نهايته، فتكون المراقبة الأولية عن طريق رخصة البقاء أما الرقابة النهائية، فتكون بموجب شهادة المطابقة، وعليه يمكن القول أن الرقابة على أشغال العمران قد تكون في مرحلة سابقة لعملية البناء كما قد تكون رقابة لاحقة لعملية البناء¹، وهو ما سنوضحه من خلال المطلبين التاليين:

— المطلب الأول: الرقابة عن طريق رخص التهيئة والتعمير

— المطلب الثاني: الرقابة عن طريق شهادات التعمير

¹. صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -01 بن يوسف بن خدة-، 2018-2019، ص (198)

المطلب الأول: الرقابة عن طريق رخص التهيئة والتعمير

يعتبر الترخيص الإداري من أكثر الوسائل الإدارية فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه، حيث تلعب البلدية دورا فعالا في ممارسة الرقابة الإدارية على عمليات البناء من خلال الشهادات والرخص العمرانية¹، ونظرا للأهمية البالغة التي تتمتع بها الرخص والشهادات العمرانية والزامية الحصول عليها قبل القيام بأعمال البناء وبعد الإنتهاء منها، إرتأينا إبراز دورها في تنظيم عملية البناء وضبطها وفقا للإجراءات وشروط محددة بموجب نصوص قانونية وتنظيمية، الهدف منها خلق محيط عمراني متجانس من جميع الجوانب تحقيقا للتوازن بين مصلحة الأفراد والإدارة على حد سواء². وسوف نقوم بتقسيم هذا المطلب إلى:

— الفرع الأول: رخصة التجزئة

— الفرع الثاني: رخصة البناء

— الفرع الثالث: رخصة الهدم

الفرع الأول: رخصة التجزئة

في إطار تنظيم استعمال الأراضي لاسيما المعدة للبناء منها أخضع المشرع الجزائري جميع عمليات التعمير لضرورة الحصول على الإذن المسبق من الإدارة، وهذا ما يتجسد من خلال فرضه لضرورة الحصول على الترخيص بالتجزئة عند تقسيم الأرض من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن تحديد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها وكذا القانون رقم 02-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها والمراسيم التطبيقية لها³، ولدراسة هذا الفرع تم تقسيمه إلى:

¹. سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017، ص (196)

². وردية العربي، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة ابنخلجون تيارت، مارس 2017، ص (102)

³. غنية سطوح، رخصة التجزئة كأداة للتهيئة والتعمير، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية-مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية-، المركز الجامعي عبد الله مرسلي بتيبازة، سبتمبر 2017، ص (273)

أولاً: المقصود برخصة التجزئة

لم يعرف قانون التعمير الجزائري رخصة التجزئة بل عرف عملية التجزئة ذاتها من خلال المادة 57 من القانون رقم 90-29¹ والمادة 07 من المرسوم التنفيذي له 19-2² و15 المادة 02 من القانون رقم 08-15³.

رخصة التجزئة مصطلح مركب من لفظين (رخصة) و(تجزئة)، هذه الأخيرة "عملية تقسيم ملكية أرض داخل المحيط العمراني إلى قطعتين أو أكثر سواء للاستعمال الذاتي أو للتصرف في الأجزاء الناتجة عن هذا التقسيم" أما الرخصة فهي: "الإذن الصادر من الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين لا تجوز ممارسته بغير هذا الإذن"⁴، تصدر رخصة التجزئة في شكل قرار إداري صادر عن جهات إدارية مختصة ومحددة قانوناً تتمثل إما في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

انطلاقاً من هذا يمكن تعريف رخصة التجزئة على أنها: "القرار الإداري الذي تأذن من خلاله الإدارة المختصة قانوناً لصاحب ملكية أرض داخل المحيط العمراني بتقسيم أرضه إلى قطعتين أو أكثر للاستعمال الذاتي أو للتصرف في الأجزاء الناتجة من هذا التقسيم"⁵.

إن رخصة التجزئة تلزم في كل تقسيم لوحدة عقارية إلى عدة أجزاء ووحدات عقارية مهما كان موقعها، ولكن يجب أن يكون الغرض من هذا التقسيم هو تشييد بناء، أي أن رخصة البناء أساسية في تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء عليها، وهذا بخلاف النطاق الزمني والمكاني والشخصي الذي حدده القانون لرخصة البناء، ومن أجل حماية المصلحة العامة العمرانية فرض المشرع عدم منح الرخصة إذا لم تكن الأرض محل التجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله، كما يمنع الترخيص بالتجزئة في الأرض إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط

1- المادة 57 من القانون 90-29.

2- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 المؤرخة في 12/02/2015.

3- المادة 02 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 المؤرخة في 2008.

4- ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة منشا المعارف، دون طبعة، مصر، 2007/ص138.

5. غنية سطوطح، المقال السابق، ص (274).

التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير وذلك طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ويعد هذا المنع من النظام العام لا يجوز للسلطات الإدارية المختصة مخالفته رغم تمتعها بالسلطة التقديرية الواسعة، ولا يعتبر كل تقسيم لقطعة أرضية تجزئة وإنما لا بد أن تمتاز التجزئة للقطعة الأرضية بخصائص مميزة لها تحد النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة وهي:

- رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة إلى عدة ملكيات عقارية لمالك واحد؛
- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله؛
- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة أي التقسيمات الجديدة؛
- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال مدة محددة من تاريخ صدور القرار بالتجزئة.

ويختص بإصدار قرار رخصة التجزئة رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وذلك بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو ممثلا للدولة في حالة غياب المخطط ويختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في الحالات الأخرى¹.

ثالثا: منح رخصة التجزئة

1. الهيئة المانحة لرخصة التجزئة:

- **الإختصاص:** إن الهيئة الإدارية التي تعود لها صلاحية تسليم الإذن بالتجزئة بموجب المادة 17 من المرسوم 15-19 هي رئيس البلدية، بصفة عامة في إطار تكريس التوجه العملي بمنظور اللامركزية التعمير منذ الإصلاح الذي أتى به قانون 90-29 المتعلق بالتعمير، وبالتالي يعد منح رخصة التجزئة هي وظيفة أسندها القانون، أساسا لرئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا لما تنص عليه المادة 05-17 من المرسوم 15-19

¹. محمد بلفضل، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، العدد 14، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان بن خلدون، تيارت، 2020، ص (50-51)

أو الوالي أو الوزير بحسب أهمية مشروع التجزئة محليا أو وطنيا (الفقرة 3 و 4 من المرسوم 15-19).

• **آجال تسليم رخصة التجزئة:** تحدد آجال منح أو تسليم رخصة التجزئة بحسب المادة 16 من المرسوم 15-19 بشهرين من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء بحضور أو غياب مخطط شغل الأراضي¹، وبثلاثة أشهر من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

وللإشارة هذه الآجال القانونية يجب أن تلتزم بها الإدارة المانحة للرخصة بشرط أن يكون الملف كامل الوثائق، أما في حالة غير ذلك، كأن يتطلب الأمر في مرحلة التحضير الجزئي أو في مرحلة التحضير الشامل تدعيما لملف بمستندات أو معلومات أو أعمال قانونية أخرى كإجراء تحقيق عمومي، فإنه في هذه الحالة تتوقف الآجال المحددة أعلاه ولا يسري مفعولها إلا من تاريخ تحقيق الشرط المذكور أعلاه بحسب ما جاء في م 16 ف 2 من المرسوم 15-19.

2. حالة الموافقة:

• **مبررات القبول:** يتم تسليم الرخصة لإنجاز التجزئة إذا توافرت في المشروع الشروط المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل حيث أن تصميم التجزئة يجب أن يكون ملائما على الخوض للأحكام المقررة في وثائق التعمير (17-01 من المرسوم التنفيذي 15-19) فقرار لجنة الشباك الوحيد بقبول الطلب يعني أن الجهات المعنية بالدراسة قد وافقت على المشروع وأنه جاء متطابقا مع القوانين السارية المفعول في مادة أشغال شبكة منافع المدينة (ماء، صرف صحي، كهرباء، طرقات ...) بمنطقة إقامة مشروع التجزئة.

• **آجال صلاحية رخصة التجزئة:** يحدد قرار رخصة التجزئة جملة من التوجيهات التي يتطلب من المجرى العقاري احترامها والأخذ بها ومن ضمنها آجال صلاحية رخصة التجزئة، وهذه الأخيرة تضبط من قبل الإدارة المستصدرة لقرار الرخصة بناء على تقديرها لمدة الإنجاز المقترح من قبل مكتب الدراسات بناء على جملة من المعطيات التقنية القائمة على تضاريس أرضية التجزئة وموقعها ومختلف أشغال الهيئة المراد إنجازها على أن توزع مدة الإنجاز المقترحة أعلاه على عدة مراحل إنجاز أشغال التهيئة

¹ - المادة 16 17 30 من المرسوم 15-19 السابق الذكر

إذا كانت الرخصة المراد الحصول عليها من نوع الرخصة بالتجزئة (المادة 30 من المرسوم 15-19)¹

3. حالتى عدم الموافقة والتأجيل:

• **حالة عدم الموافقة على طلب رخصة التجزئة:** وهي الحالة التي تتم فيها تقديم الملف بوثائق لا تلبى الشروط التقنية والإدارية المطلوبة قانوناً، أو بعدم إستجابة المعني أو بتقصير منه لطلبات إتمام بعض الوثائق والمعلومات المطلوبة من لجنة الشباك الوحيد خلال المدة المحددة لذلك، غير أنه ونظراً لأهمية التجزئات العقارية في توفير السكن ودعم الإستثمار فإن المشرع حسب المادة 62 من القانون رقم 90²-29، ألزم الإدارة بتقليل قرار رفضها للإذن بإحداث تجزئة عقارية، وذلك لتمكين صاحب الطلب من معرفة الأسباب التي كانت وراء رفض طلبه، وبهذا يتحول هذا الإجراء إلى شكلية جوهرية للقرار، حيث يتعرض للبطلان أي قرار لا يتضمن عليه بين طياته، ولا تغنى عن هذا التعليل الأسباب التي تدلى بها الإدارة لاحقاً لقاضي الإلغاء بمناسبة جوابها على مقال الطعن، فعملية التعليل تسهل عملية المراقبة القضائية فهو الحجة القاطعة على إلتزام الإدارة بقواعد المشروعية والقانون، وعلى أساسه تتم محاسبتها، كما أنها تلخص كل الأطراف من الشكوك التي تحوم حول الأسرار الإدارية المزعومة أو المفترضة هذا فضلاً عن الإعتبارات الديمقراطية التي تقوم على إفتراض أخبار المحكومين بمبررات تصرف الإدارة.

• **حالة تأجيل طلب رخصة التجزئة:** وهي الحالة الخاصة التي تكون فيها "أدوات التهيئة والتعمير قيد الإعداد"، فإنه يمكن للإدارة المعنية بتسليم وتأجيل البت في طلبات الإذن بإحداث التجزئات وذلك في حالة عدم توفرها على أي تصور شامل للقطاع الذي يستنفذ فيه مشروع التجزئة (منطقة غير معمرة بعد) وهذا الموقف يهدف إلى تلافي إحداث تجزئات من شأنها أن تعرقل عملية التهيئة الشاملة وأن تتنافى مع الأغراض المخصصة للقطاع على ألا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة المادة 18 من المرسوم 15-19.

¹ - كمال تكراشت رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19 مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية جامعة الحاج لخضر باتنة ص 433.432 .

² - المادة 62 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

الفرع الثاني: رخصة البناء

أولاً: تعريف رخصة البناء:

يتحاشى المشرع غالباً الخوض في مسألة تعري بعض الموضوعات كما هو الحال في رخصة البناء قاسماً المجال للفقه والقضاء، كونهما عادة ما يقدمان تعاريف جامعة مواكبة لمستجدات الموضوع في التشريع والتعديل المتواصلين، ومن بين التعاريف القضائية والفقهية لرخصة البناء ما وضعه القضاء الفرنسي في حكم صادر عن محكمة تولوز في 1974/02/07 بأنهما: "ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل وليست لها علاقة بحق الملكية أي أنها لا تمنح حق الملكية، وليس لها أثر يما يتعلق بملكية الأرض، كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع."

وعرفها الفقه بأنها: "قرار يحد من سلطة المالك الفرد على ملكه، وتصبح الدولة ضامنة لمتطلبات الحاجة الجماعية للسكنى"¹

ثانياً: خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء ببعض الخصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى وهي:

- رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء، فبدونه لا يمكن البناء؛
- رخصة البناء قرار إداري إنفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير²؛
- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها "حق البناء مرتبط بملكية الأرض... ويخضع لرخصة البناء" فحسب هذه

¹. خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية المباشرة عمليتي تثمين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الثانية، طبعة منقحة، 2017، الجزائر، ص (20).

² - المادة 42 من المرسوم رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر 1991/05/31 معدل ومتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 ج ر عدد 1 الصادر بتاريخ 08/01/2006 المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 ج ر عدد 55 ملغى.

المادة يعد حق البناء من أوجه حق الملكية العقارية، فحق البناء موجود من تاريخ تملك الملكية العقارية، إلا أنه للقيام بعملية البناء حيث يجب الحصول على رخصة البناء التي تعتبر لاحقة لهذا الحق؛

- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة محددة قانونا، وبالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري؛
- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.

ثالثا: أهداف رخصة البناء

- أداة لمراقبة إحترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير؛
- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشييدها؛
- تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني؛
- وسيلة ناجحة لتنظيم وتأطير التطور العمراني.¹

الفرع الثالث: رخصة الهدم

أولا: مفهوم رخصة الهدم

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

حيث أن المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وإنفصاله عن الأرض التي يتصل بها إتصالا قارا، إذ أن الهدم يكون كليا عندما يتم هدم البناء ككل، وجزئيا عندما يتم هدم جزء منه

¹. صافية إقلولي أولد رايح، المرجع السابق، ص (146-14).

فقط، سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه، فهي تهم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني وكذا ميدان عقار الفضاء.¹

ثانياً: خصائص رخصة الهدم

— رخصة الهدم قرار إداري إجباري يكون مسبقاً سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً للبناء المراد هدمها؛

— تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة إدارية مختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي؛²

— تتميز أنها ذات طابع نوعي حيث تفرض على أقاليم محددة بدقة وهذا ما أقره القانون رقم 90-29 "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من مميزات الطبيعة الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي المناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها".³

ثالثاً: مجال تطبيق رخصة الهدم

عملية الهدم تكون إما بشكل كلي أو جزئي، كما يشترط الحصول مسبقاً قبل مباشرة العملية على رخصة الهدم، ويكون هذا الإجراء عندما نكون بصدد عملية هدم البنايات المحمية بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي وبالرجوع لأحكام هذا القانون المذكور أعلاه في مادته الثالثة فإن الممتلكات الثقافية تشمل على ما يلي:

— الممتلكات الثقافية العقارية؛

— الممتلكات الثقافية المنقولة؛

— الممتلكات الثقافية غير المادية.

¹. عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل مرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية - العدد التاسع، - كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، جوان 2016، ص (377)

². كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، -2012 2011، ص (70).

³. حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، شهادة الماجستير، القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص (106)

وما يهمننا الممتلكات الثقافية العقارية التي يمكن أن تكون محلا لعملية الهدم، فإنه طبقا للمادة 8 من نفس القانون، تشمل:

— المعالم التاريخية؛

— المواقع الأثرية؛

— المجموعات الحضرية أو الريفية.

ومن ثم فإنّ المشرع قد ألزم طلب الحصول على رخصة الهدم مسبقا في بنايات محددة حصرا، وبالتالي يفهم أن طلب رخصة الهدم لا يكون في جميع الحالات، إذ يجوز للأفراد هدم بناياتهم دون حاجة إلى ترخيص مسبق، إضافة إلى ما سبق كذلك يشترط الحصول على رخصة الهدم في حالة ما إذا كانت البناية آيلة للهدم، وهذا ما يفهم من أحكام نص المادة 76 من المرسوم: "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية"، وذلك تجنباً لمضار الجوار، نظراً لما تشكله هذه البنايات من سند لبنايات مجاورة، ولاحتمال حدوث الخطر لما قد يترتب عن الهدم العشوائي وغير المرخص به.¹

المطلب الثاني: الرقابة عن طريق شهادات التعمير

في إطار تنظيم عملية البناء وضبط النشاط العمراني أكثر فرض المشرع الجزائري مجموعة من الرخص العمرانية، كرخصة البناء، التجزئة فرخصة الهدم، بالإضافة إلى مجموعة من شهادات التهيئة والتعمير لما لها من دور فعال في توفير محيط عمراني متجانس حسب مواصفات ومقاييس معمارية مرخص بها من طرف الإدارة.² وسوف نقوم بتقسيم هذا المطلب إلى:

— الفرع الأول: شهادة التقسيم

— الفرع الثاني: شهادة التعمير

— الفرع الثالث: شهادة المطابقة

¹. أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير وبالبناء، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر، 2017، ص (105-106).

². عبد العالي بالة، مرجع سابق، ص (135)

الفرع الأول: شهادة التقسيم

أولاً: مفهوم شهادة التقسيم

تطبيقاً لنص المادة 59 من القانون رقم 29/90، جاءت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لتعرف شهادة التقسيم على أنها: "وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام..."

من خلال هذا التعريف يتبين أن شهادة التقسيم الغرض منها هو تقسيم الملكية العقارية المبنية، وليست الأراضي الشاغرة التي تستوجب رخصة التجزئة وهو جوهر الإختلاف بينهما، وعرفت من طرف الفقه على أنها: "وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تحول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية"¹

ثانياً: الإجراءات المتعلقة بشهادة التقسيم

1. تقديم طلب شهادة التقسيم

• **الشروط المتعلقة بالطالب صاحب العقار:** تعد الشروط ووثائق إدارية متمثلة في طلب من المعني وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ضمن المادة 34 منه أن تكون صفة الطالب لهذه الشهادة مرفقة بالتوقيع والسند المثبت لذلك كما يجب على المعني أن يدعم طلبه ب:

- إذا كان المالك أصلي فيدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية؛
- إذا كان موكلاً قانوناً من المالك الأصلي فيكون بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-85؛

○ نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

• **الشروط المتعلقة بالعقار موضوع الطلب:** يقدم هذا الطلب إلى الجهة المختصة في شكل ملف يحتوي على الوثائق الإدارية المذكورة في المادة 34 بالإضافة إلى الوثائق التقنية التي تبين محل إنسجام الطلب مع قواعد العمران والمتمثلة في تصاميم الموقع أي تحديد القطعة الأرضية الإجمالية وكذلك معرفة مساحتها وكيفية إستغلالها ومدى

¹. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، طبعة أولى، القاهرة، 2005، ص (68)

تطابقها مع المواصفات التقنية المتعلقة بالقطعة الأرضية المقررة في إطار إقتراح التقسيم.¹

2 دراسة طلب شهادة التقسيم

• **إيداع الطلب:** يودع طلب شهادة التقسيم والملف المرفق به لدى الجهات الإدارية المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار في مجال اختصاصه وذلك في خمس نسخ مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من اكتمال جميع الوثائق الضرورية لذلك ويتم توضيح ذلك عن طريق الوصل الممنوح.

• **دراسة الطلب:** تتم دراسة طلب شهادة لتقسيم من طرف الجهات المختصة بذلك والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أوكل المشرع مهمة تحضيرها على مستوى الشباك الوحيد.

3 البت في طلب شهادة التقسيم:

• **الجهة المختصة بالمنع:** تمنح شهادة التقسيم على مستوى الهيئات المختصة دون تفضيل حيث أوكل المشرع المهمة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة وأيضا الوالي المختص إقليميا إذا تعلق الأمر بالبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية، الوزير المكلف بالتعمير إذا تعلق الأمر بمشاريع هيكلية قاعدية ذات المصلحة الوطنية أو الجهورية، وقد أحالنا إلى النصوص المتعلقة برخصة التجزئة من حيث شروط تسليمها مما يستدعينا القول أنها نفس الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة نفسها المتعلقة بشهادة التقسيم.

• **مضمون شهادة التقسيم:** في حالة منح الشهادة يبلغ القرار بمنحها لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب وتحدد مدة صلاحية الشهادة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها باستقراء مواد هذا المرسوم نجده لم يوضح لنا حالات رفض منح هذه الشهادة أو تأجيل البت في الطلب مما يستدعي الرجوع إلى أحكام رخصة التجزئة.

¹. سارة عبايدية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة ابن خلدون، تيارت، سبتمبر 2017، ص (209-211)

الفرع الثاني: شهادة التعمير

أولاً: تعريف شهادة التعمير

عرف المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29، شهادة التعمير تعريفاً ضمناً حيث نصت المادة 51 منه على أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"

وهناك من عرفها على أنها: "شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء عليها والإرتفاقات الخاضعة لها، فهي لا تنشئ حقوق عليها بل لها دور إعلامي فقط"

ومن هنا سنحاول تعريفها انطلاقاً من نصوص القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19، وعليه نقول بأن شهادة التعمير هي عبارة عن "وثيقة تعد وفق نموذج معين، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه للمالك أو موكله أو أي شخص معني، بغرض تعيين حقوقهم في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية"¹

ثانياً: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

1. مرحلة تقديم طلب شهادة التعمير: يقوم المالك أو موكله أو أي شخص معني بتقديم

ملف يتضمن ما يلي:

- طلباً خطياً ممضياً من طرف صاحب الطلب؛
- اسم مالك الأرض المعنية؛
- تصميماً حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية؛
- تصميماً يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته، والملاحظ في هذا الإطار أن المشرع الجزائري قد قلص عدد النسخ الواجب إيداعها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19

¹. عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الطبعة الأولى، سنة 2011،

مقارنة بالمرسوم التنفيذي السابق رقم 91-176 الذي حدد عدد النسخ الواجب إيداعها بخمسة نسخ، وذلك تخيا منه على عبء طالب الشهادة.

2. مرحلة دراسة ملف شهادة التعمير: بعد تقديم طلب شهادة التعمير إلى الجهة الإدارية المختصة، تتم دراسة طلب شهادة التعمير من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها، وتجدر الإشارة أن دراسة شهادة التعمير بالإضافة إلى بطاقة المعلومات تتم على مستوى المصالح التقنية للعمران على مستوى البلدية على عكس باقي الرخص والشهادات التي تتم دراستها على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، ذلك أن دراستها لا تحتاج لدراسة تقنية مخصصة كباقي الرخص والشهادات وإنما هي عبارة عن شهادة تتضمن معلومات هي في الأصل متوفرة من قبل في مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب أداة التعمير المعمول بها، فهي توضح ما هو مسموح للمباني فقط دون تقييده لكل ما هو فيها، بمعنى أنها تحدد حقوق البناء دون أن ترخص به، ويمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية، ويقصد بأداة التعمير المعمول بها مخطط شغل الأراضي الذي تجاوزت حالة تقدم أشغاله مرحلة التحقيق العمومي بالمنطقة محل طلب الشهادة والتي تقع ضمن مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غيابه يتم الاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعطي القطعة محل الطلب، وفي حالة غيابه يتم الاعتماد على قواعد التعمير في دراسة ملف طلب شهادة التعمير.

3. مرحلة تسليم شهادة التعمير: تعتبر مرحلة تسليم شهادة التعمير هي آخر مرحلة في إجراءات تسليم الشهادة، حيث أنه إذا توفرت الشروط المنصوص عليها قانونا في القطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير، مع تقديم الملف المذكور سابقا، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره المختص لوحده بذلك يصدر قرارا إداريا بتسليم الشهادة لطالبيها، وباستقراء المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أنها قد حددت مدة تبليغ شهادة التعمير لخمسة¹

1 - عابدة ديرم، المرجع السابق ص 100.

عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، والملاحظ على هذه المادة أنها قلصت مدة التبليغ مقارنة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-176 التي حددت المدة بشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.¹

وتعتبر تقليص المدة إلى 15 يوم، إجراء إيجابي وسلبى في آن واحد فيعتبر إيجابي من منظور طالب شهادة التعمير، من ناحية أنه يسمح له الحصول على الشهادة في وقت وجيز مقارنة بالمرسوم السابق مما يسهل له عملية البناء، ويمنع عرقلة أموره ويعتبر أنه سلبي من جانب إدارة التعمير التي ترى بأن مدة 15 يوم هي مدة غير كافية لدراسة ملفات قرارات التعمير.

الفرع الثالث: شهادة المطابقة

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة المطابقة سواء بموجب القانون رقم 90-29، أو حتى المراسيم التنفيذية الصادرة فيما بعد وبالأخص المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث بينت المادة 63 منه أنه يتعين على كل مستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء والتهيئة إستخراج شهادة تسمى بـ"شهادة المطابقة" حيث تثبت مطابقة الأشغال المنتهية لأحكام الرخصة المسلمة، كما عرفت كذلك على أنها "تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية اللاحقة، وتتأكد من خلالها من مدى إحترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص، بناءا على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء ومدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة"².

ثانياً: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

1. طلب الحصول على شهادة المطابقة:

- **طلب شهادة المطابقة:** عند إنتهاء المستفيد من أشغال البناء يتوجب عليه في أجل 30 يوما إيداع تصريح في نسختين يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبناءات

¹. صليحة زغلول، سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعتها، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، -فسنطينة-، الجزائر، 2020، ص (1061-1062)

². عبد الله لعويجي، الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة، سبتمبر 2013، ص (276).

ذات الإستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال مقدم من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات الجماعية والبنائيات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل إليه بعد ذلك نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة، أما إذا لم يودع الباني تصريحاً بذلك حسب الشروط والآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الإستناد إلى تاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يمكن إدراج المطابقة تلقائيا ووجوبا بناءا على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر وتسلم شهادة المطابقة وفقا للمواد من 63 إلى 69 من نفس المرسوم.

● **الملف الواجب إرفاقه بالطلب:** الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة والمتمثلة في:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة؛
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية؛
- مخطط الكتلة للبنائة كما إكتملت بسلم 1/500؛
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الإعتبار طبيعة الأرض؛
- المخططات لكل طابق والواجهات كما إكتملت بسلم 1/50؛
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات

2. كيفية إجراء المطابقة

- **حالة التصريح بإنهاء الأشغال:** بعد إيداع المعني بشهادة المطابقة التصريح بإنهاء¹ الأشغال في الآجال المقررة في المادة 66 من المرسوم التنفيذي 91-176 وهي 30يوما، أوجب المشرع على رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة قانونا بالإضافة إلى ممثل القسم الفرعي على مستوى الدائرة مطابقة الأشغال المنجزة من أحكام رخصة البناء، حيث يستدعي رئيس

¹ - عبد الله لعويجي نفس المقال ص 277.

المجلس الشعبي البلدي هذا اللجنة وذلك في أجل 15 يوما عند إيداع التصريح بإنهاء الأشغال عند الإقتضاء ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارات بالمرور يخطر فيها المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة وذلك قبل 08 أيام على الأقل،¹ بعد عملية مراقبة المطابقة يعد محضر الجرد ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويسند رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعينون على هذا المحضر في نفس اليوم، في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.

- **حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:** في حالة عدم تصريح المستفيد بإنهاء الأشغال تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي فعند تسليم رخصة البناء لطالبا تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البناءات علما أنه في حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط، وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الإستناد لتاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة ي رخصة البناء تتم المطابقة بنفس الكيفيات في حالة التصريح بإنهاء الأشغال، فهنا يقع إلتزام قانوني على السلطات الإدارية، وهذا راجع إلى مسؤوليتها في مجال العمران والبناء بإعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر وقائي وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويولي أعمال البناء المرغوب فيها، والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير.

¹. سعاد ميمونة، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد الرابع، العدد 02، العدد التسلسلي 14، جامعة تلمسان، جوان 2020، ص(61-64).

خلاصة الفصل الأول :

لتنظيم حركية العمران وسيط الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير وضع المشرع في يد الإدارة آليات ووسائل قانونية لتجسيد رقابة إدارية فعالة تضمن التصدي لكل توسع عمراني غير منضم حيث تتمثل هذه الرقابة أولا عن طريق مخططات التهيئة والعمران حيث تتضمن القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والمتمثلة في:

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فهو مخطط مركزي من أهم الخطط العشرية و التي تشكل رهانا وطنيا و تحديا للبناء و التنمية فهو يشمل كامل التراب الوطني يترجم و يطور الترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، كما يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية في مجال التعمير حيث تتم المبادرة بإعداده من قبل الدولة أي الإدارة المركزية المكلفة بالتعمير و التهيئة و التنمية المستدامة للإقليم حيث تعده بالعلاقة مع الجماعات الإقليمية كما يساهم المواطنون في إعداده و تنفيذه طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما و من الناحية العملية تعتبر الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم من بين المؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي و التجاري التابعة للدولة التي تعمل لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و كذلك نجد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فهو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ،يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم و مخططات التنمية و بضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ،و نجد أيضا مخطط شغل الأراضي فهو أداة يتم بموجبها تحديد التوجيهات الأساسية في مجال البناء على مستوى بلدية أو جزء منها تحدد فيها و بصفة مفصلة قواعد و حقوق إستخدام الأراضي و البناء من حيث الشكل الحضري للبنىات ثم تنتقل للرقابة عن طريق الرخص و الشهادات فهذه الرقابة يجب أن تكون من بداية المشروع إلى نهايته ، فتكون المراقبة الأولية عن طريق رخصة البناء أما الرقابة النهائية فتكون بموجب شهادة المطابقة و عليه يمكن القول أن الرقابة على أشغال العمران ، قد تكون في مرحلة سابقة لعملية البناء ، كما قد تكون رقابة لاحقة لعملية البناء حيث تتمثل الرخص فيما يلي : رخصة التجزئة فهي تلزم في كل

تقسيم لوحدة عقارية إلى عدة أجزاء و وحدات عقارية مهما كان موقعها و يجب أن تكون الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله . أما بالنسبة لرخصة البناء فهي قرار إداري مسبق بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء فبدونه لا يمكن البناء . فهي قرار إنفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونيا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير. ويترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري. فهي أداة لمراقبة إحترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير فهي كذلك وسيلة ناجعة لتنظيم وتأطير التطور العمراني، كذلك نجد رخصة الهدم فهي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنع بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف فهي تتميز بالطابع العام فهي تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي سواء كان من القانون العام أو القانون الخاص. و كذلك في إطار تنظيم عملية البناء و ضبط النشاط العمراني أكثر فرص المشرع الجزائري مجموعة من الرخص العمرانية كرخصة البناء ، التجزئة و رخصة الهدم ، بالإضافة إلى مجموعة من شهادات التهيئة و التعمير لما لها من دور فعال في توفير محيط عمراني متجانس حسب مواصفات و مقاييس معمارية مرخص بها من طرف الإدارة و هي كالاتي : شهادة التقسيم فهي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام فالغرض منها هو تقسيم الملكية العقارية المبنية و ليست الأراضي الشاغرة التي تستوجب رخصة التجزئة و هو جوهر الاختلاف بينهما أما بالنسبة لشهادة التعمير فهي شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانية إستغلال الأراضي بالبناء عليها و الإرتقاقات الخاضعة لها ، فهي لا تنشئ حقوق عليها بل لها دور إعلامي فقط. كذلك توجد شهادات المطابقة التي تثبت مطابقة الأشغال المنتهية لأحكام الرخصة المسلمة وبالتالي يمكن القول إن المشرع الجزائري أوكل للإدارة آليات لبسط رقابتها في مجال العمران.

الفصل الثاني:

أجهزة الرقابة الإدارية وإجراءات
التسوية القانونية في مجال التعمير

يعتبر العمران من المشاكل المسلم بها في كافة المجتمعات المتحضرة، كما يبين مدى تطورها ومدى الحضارة فيها. لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات وتكون وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة، والجزائر لا تخرج عن هذا النسق، حيث فرضت الحكومة الجزائرية جملة من القيود على تشييد البناءات، حيث أي بناء عمراني جديد يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس ولقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشروع. من أجل ذلك منحت القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني للإدارة مجموعة من الآليات القانونية تتدرج ضمن نظام الرقابة القبلية من أجل التحكم في هذا المجال. أما النظام الثاني يتمثل في النظام الردعي. إذ تخضع ممارسته لحرية الرقابة الجدية تمارسها هيئات إدارية وقضائية مؤهلة. ولقد نص المشرع الجزائري على وسائل وآليات الرقابة البعدية من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها من خلال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. وتعمد الإدارة في بعض الحالات إلى مساعدة المواطن في إيجاد حل للعقار الذي يحوزه وذلك من خلال إجراء التسوية القانونية الذي يعمل على تسهيل العمل للمواطن في استصدار وثائق للعقار الذي يحوزه أو يملكه سواء كان أرضا أو بناية أو غير ذلك ولدراسة هذا الموضوع تم تقسيمه إلى

مبحثين:

المبحث الأول: دور الهيئات الإدارية في مجال التهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: التسوية القانونية لمعالجة وضعيات البناءات اللاشريعة.

المبحث الأول: دور الهيئات الإدارية في مجال التهيئة والتعمير:

تعد مباشرة أعمال البناء خلافا لما تقتضيه قواعد العمران المنصوص عليها في قوانين التعمير والبناء مخالفة للتشريع العمراني، فهذه المخالفات تتخذ أشكالا متعددة كالبناء بدون رخصة أو عدم مطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء... إلخ، وفي ظل محاولة بسط الرقابة على عمليات البناء والوقوف أمام حقيقة التجاوزات التي سجلت على أرض الواقع عمد المشرع الجزائري إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال منذ البدء فيها إلى غاية إنهاؤها للتحقق من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة بشأنها¹. وهذه الرقابة التي تمارسها الهيئات المختصة ينبغي أن ينظر لها بمفهومها الإيجابي أي على أساس أنها عامل من عوامل ترقية التعمير، ومنه يساهم هذا النمط في تطور الطابع الحضاري للمنطقة ويعمل على المحافظة على نسق منظم للجانب العمراني في المدينة، ولا ينظر لها بمفهومها السلبي بقهر الأفراد ومنعهم من استغلال ممتلكاتهم، أو وضع حد للتوسع العمراني²، وبذلك سنتناول في هذا المبحث ما يلي:

المطلب الأول: هيئات الضبط العمراني على المستوى المركزي**المطلب الثاني: هيئات الضبط العمراني على المستوى اللامركزي (المحلي)****المطلب الأول: هيئة الضبط العمراني على المستوى المركزي**

أفصح المشرع عن إرادته لضبط النشاط العمراني بتوكيله المهمة للسلطة العامة لما تتوفر عليه من وسائل كفيلة لوضع حد للانتهاكات العديدة في المجال العمراني وكبحا لمخالفات العمرانية كما أتاح المشرع الجزائري لبعض السلطات التدخل في ذلك وهذا ما سيتم تناوله كآلاتي:

الوزارة المختصة بالعمران (الفرع الأول)**الهيئات ذات صلة (الفرع الثاني)**

¹ صيربينة تونسي، المذكرة السابقة، ص 288.

² عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، 2009، ص 587.

الفرع الأول: الوزارة المختصة بالعمران

استحدثت هذه الوزارة منذ السنوات الأولى للاستقلال وقد تم الربط بين السكن والعمران بموجب عدة مراسيم آخرها المرسوم التنفيذي رقم 189/08¹، وقد تعززت هذه الوزارة بإلحاق المدينة بها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 312/13²، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، لتصبح حالياً تحت مسمى " وزارة السكن والعمران والمدينة" إذ تعد الجهة الإدارية الممثلة للدولة في مجال السياسة الوطنية العمرانية والتي تسعى لتحقيق التنمية المستدامة. تتكون الوزارة من عدة مديريات تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 190/08³، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 151/13، حيث تشكلت من أمين عام ورئيس ديوان ومفتشية عامة ومفتشية عامة للعمران والبناء، بالإضافة إلى ست مديريات، والذي تم تعديله وإتمامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 394/13⁴، الذي أضاف للمديريات الأخرى المديريات التالية: المديرية العامة للمدينة، المديرية العامة للسكن، المديرية العامة للعمران والهندسة المعمارية، المديرية العامة للبناء ووسائل الإنجاز.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 189_08 فقد أقر بموجب مادته الأولى عدة صلاحيات لوزير السكن والعمران والمدينة وذلك حسب كل قطاع وهي: السكن والإسكان، والعمران، الهندسة المعمارية، مراقبة التهيئة والبناء والمدينة⁵، كما أوكلت له مهمة تحديد السياسة الوطنية في مجال الامتصاص والقضاء على السكن الهش المسألة التي تعد من أولويات سياسة تهيئة الإقليم، وبهذه الصفة يكلف الوزير على وجه عام:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 189_08 المؤرخ في 6 جويلية 2008، يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، الجريدة الرسمية، العدد 37، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13_393، الجريدة الرسمية، العدد 62، سنة 2013.

² المرسوم الرئاسي رقم 13_312، المؤرخ في 11 سبتمبر 2013، و المتضمن تعين أعضاء الحكومة (ج.ر) عدد 44. الصادرة بتاريخ 15 سبتمبر 2013.

³ المرسوم التنفيذي رقم 08_190، المؤرخ في 06 جويلية 2002، والمتعلق بالإدارة المركزي في قرارات السكن والعمران ، (ج.ر) عدد 37. الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 13-151 ج.ر ، العدد 22.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 13_394، المؤرخ في 25 سبتمبر 2013، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 13-151 (ج.ر) عدد 62. 15 سنة 2013.

⁵ المادة 1 من المرسوم التنفيذي 189-08 ، تنص على مايلي يتولى وزير السكن و العمران في اطار التشاور تنفيذ السياسة العامة للحكومة و برنامج عملها في ميدان السكن و الاسكان و العمران و الهندسة المعمارية و المدنية و السهر على تطبيقه وفقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها و هذا بهدف الى تلبية الطلب الوطني في هذا المجال .

إعداد واقتراح وتنفيذ التشريع والتنظيم المعمول بهما والمتعلقين بالقضاء على السكن الهش والحد منه، بالإضافة إلى دراسة واقتراح كل التدابير الوقائية سواء كانت تشريعية أو إدارية من شأنها محاربة توسع مواقع السكنات الهشة وانتشارها باعتبار أن السكن الهش من حركات البناء غير منظم فهو لا يخدم المصلحة العامة، ناهيك عن افتقاره للحس الجمالي إذ أنه لا يحترم مقاييس الهندسة العمرانية، وبذلك فهو يشكل فوضى عمرانية يتم فيه التعدي على المساحات الخضراء، كما أنه يفقد للتجانس والانسجام مع المحيط.¹

يبادر بالتدخل في إطار التشريع والتنظيم بغرض استرجاع الأوعية العقارية المفرغة بعد القضاء على السكن الهش وامتصاصه، كما أنه يتخذ جميع التدابير اللازمة _ إنجاز دراسات تقنية وأعمال التهيئة _ بهدف إعادة تأهيل الأوعية المسترجعة والمحافظة عليها. أما على النحو الخاص فيتمتع الوزير بصلاحيات واسعة في مجال العمران تتعلق أغلبها بكل ما يخص النشاطات المتعلقة بتخطيط القضاء الحضري أو تهيئته أو إعادة تهيئته باعتباره إطارا معيشيا للتبادل ويقوم بالخصوص:

- _ يبادر باقتراح وتحديد السياسة الوطنية في ميدان العمران، والسهر على تنفيذ أحسن لها.
- _ يساهم باقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية التي تضبط وتنظم النشاط العمراني
- _ يشرف على إعداد أدوات التعمير ويسهر على تنفيذها في أرض الواقع.
- _ تنظيم مهنة المهندس المعماري ومكاتب الدراسات من خلال اعتمادهم وتأهيلهم، بالمقابل يتخذ التدابير التخطيطية لوقف نشاط المهندس المعماري مؤقتا في حالة ارتكابه لمخالفة وإعلام نقابة المهندسين المعماريين بذلك.
- _ يشارك في الأعمال التي تدخل في إطار البرامج السنوية الخاصة بالعمران والتسيير الحضري.

¹ - ابراهيم غربي ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق سنة 2012/2011 ، ص (36).

- _ يقدم تصورات فيما يتعلق بالمعايير والقواعد المتعلقة بحجز واستعمال الأراضي المخصصة لبرامج السكن والهياكل الخاصة بالتجهيزات العمومية والبرامج ذات الطابع الاقتصادي.
- _ يأمر بإنجاز الدراسات الاستشرافية الكفيلة بتطوير النشاطات المتعلقة بالتنمية الحضرية.
- _ تشجيع واقتراح التدابير التي من شأنها حماية الإطار المهني.
- _ يبادر بالاتصال مع القطاعات المعنية بتدابير الدعم لنشاطات العمران، ويسهر على تنفيذها وفق لتوجيهات أدوات التخطيط الحضري على كل المستويات في إطار التنمية المستدامة للإقليم.
- _ يعمل على اقتراح مخططات التنمية على المدى الطويل والمتوسط والقصير في مجال التهيئة وإعادة بعث التهيئة الحضرية.
- _ يساهم في إعداد القواعد والتعليمات التقنية التي تطابق مختلف أشكال البناء ينفذها ويراقب تطبيقها.
- _ يسعى لترقية ظهور الحركات الجمعوية ويشجعها على المشاركة في الحماية والمحافظة على الوسط الحضري والتراث الثقافي والعمراني.¹
- وبالحاق المدينة بوزارة السكن أصبح للوزير صلاحيات في مجال تسيير المدينة والمدن الجديدة، حيث كلف بالمبادرة في الأدوات المؤسساتية النوعية وكذا الإجراءات وهياكل تنفيذ سياسة المدينة وتصورها واقتراحها، حيث تعتبر من أولويات سياسة تهيئة الإقليم.
- من خلال ما سبق ذكره من الصلاحيات والمهام الممنوحة بوزارة السكن والعمران والمدينة ممثلة في وزيرها، نستخلص أن هذه الأخيرة تسهر على تنفيذ أي إجراء لضمان التنمية المستدامة والمتوازنة في المناطق العمرانية _ الحضرية _ وتفصيل أكثر تتم دراسة كالاتي:

¹صبرينة تومي، المذكرة السابقة، ص(300_301).

أولاً: الهياكل المركزية لوزارة السكن والعمران والمدينة

لتحديد الاستراتيجيات العامة المتعلقة بالسكن والعمران والمدينة والعمل على تطويرها وإعداد السياسة العامة في مجال تصميم وإنجاز هياكل السكن ومراقبته التقنية والنوعية والتي من شأنها أن تحمي البيئة العمرانية، وقد تم إنشاء ووضع هياكل إدارية مركزية لوزارة السكن والعمران والمدينة بغرض ترجمة السياسة البيئية والعمرانية إلى واقع ملموس، إذ أنه من ضمن أولويات هذه الوزارة الأخذ بالبعد البيئي في جميع نشاطاتها، وتتشكل الإدارة المركزية الموضوعية تحت سلطة الوزير من الأمين العام، رئيس الديوان، المفتشية العامة، بالإضافة إلى مديريات المركزية وفقاً للمرسوم التنفيذي 13-151 المتضمن الإدارة المركزية لهذه الوزارة، وقد خص المشرع المفتشية العامة بمرسوم تنفيذي رقم 13-151 يحدد مهامها وتنظيم عملها كما تم ذكره سابقاً¹.

1_ وزير السكن والعمران والمدينة: يعد وزير السكن والعمران والمدينة المتصدر الأول للهرم التنظيمي لوزارته، وأوكل له المشرع صلاحيات واسعة في مجال السكن والعمران والمدينة، إذ يعمل إعداد السياسة العامة في مجال تصميم وإنجاز هياكل السكن، كما يقترح التشريعات والتنظيمات الملائمة لذلك ويسهر على مدى تطبيق التشريعات والتنظيمات المتعلقة، ويعمل تحديد السياسة العامة للقضاء على السكن الهش باعتبار حركات البناء غير المنظم بكل أنواعها أنها لا تعير المصلحة العامة، بالإضافة إلى افتقارها للحس الجمالي، إذ أنها لا تحترم المقاييس الهندسية العمرانية، وبذلك فهي تشكل فوضى عمرانية يتم فيها التعدي على المساحات الخضراء كما أنها تفتقد للتجانس والانسجام مع المحيط.

كما يساهم وزير السكن والعمران والمدينة في حماية البيئة العمرانية لصلاحياته في مجال الهندسة المعمارية، إذ له فيها صلاحية اقتراح التشريع والتنظيم في مجالها، وكذا المحافظة على الإطار المعيشي، كما منحت له صلاحية تنظيم مهنة المهندس المعماري ومكاتب الدراسات، إذ يقوم الوزير المكلف بالسكن والعمران باعتمادهم وتأهيلهم²، وذلك ما يجعل من مظاهر البناءات

¹ -المرسوم التنفيذي 13_151، السالف الذكر.

² محمد معيفي، المرجع السابق، ص 134_135.

متماشيا مع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91_175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير¹، والذي ينص في المادة 27 منه على إمكانية رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بشروط إذا كانت البناءات والمنشآت التي سيتم بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع العمراني وبأهمية الأماكن المجاورة والمناظر الطبيعية والمعالم الأثرية، كما أن له صلاحية حماية المحيط المبني والحفاظ عليه بموجب المادة 46 من المرسوم 94_07² المعدل بالقانون رقم 04_06 التي تخوله صلاحية أن يتخذ التدابير التخطيطية لوقف نشاط المهندس المعماري مؤقتا في حالة ارتكابه لمخالفة وإعلام نقابة المهندسين المعماريين بذلك وبذلك فإن من صلاحياته العمل على زيادة القدرات التكنولوجية في مجال البناء وتحسينها، وتطوير البرامج والعمل على التشاور مع القطاعات ذات صلة، والعمل على تحقيق الأهداف المرتبطة بهذه الوزارة ذات صلة مباشرة بحماية البيئة العمرانية.

2_ الأمين العام ورئيس الديوان: تنظم الإدارة المركزية في إدارة السكن والعمران لتشمل:

_ الأمين العام للوزارة: الذي يساعد مدير الدراسات ويلحق به مكتب البريد والاتصال والمكتب الوزاري للأمن الداخلي للوزارة.

_ رئيس الديوان: الذي يقوم بتحضير مشاركة الوزير في أعمال الحكومة، وفي ميدان العلاقات الدولية والتعاون، ومتابعة العلاقة مع الشركاء الاجتماعيين والجمعيات، فإن من مهامه أيضا: متابعة البرامج التنموية الكبرى للقطاع، ومتابعة الحصائل المدعمة لنشاطات القطاع وإحصاءاته ومتابعة برامج البحث القطاعي، وتحضير ومتابعة الدراسات الاستشراعية³.

3_ المفتشية العامة: يتجلى دور المفتشية العامة لوزارة السكن والعمران والمدينة في حماية البيئة العمرانية من خلال أن مهامها تتدرج في إطار الرقابة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم

¹- المرسوم التنفيذي 91-175 مؤرخ في 8 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ج ر مؤرخة في 1/6/1991.
²- المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994 ، المتعلق بشروط الإنتاج العمراني و ممارسة مهنة الهندسة المعمارية ، (ج ر عدد 32 مؤرخة في 25/05/1994) ، المعدل بقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أغسطس 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 ، (ج ر 51 مؤرخة في 15/08/2004)
³- محمد معيفي المرجع السابق ، ص 135-137.

ومتوازن للنسيج العمراني وتحدد مهام المفتشية العامة بناءا على المرسوم التنفيذي رقم 13-

152¹ المحدد لمهام المفتشية العامة تحت سلطة وزير السكن والعمران.²

وتوكل لها مهام تصور ووضع التدابير والوسائل الضرورية لتقييم واقتراح التدابير والتوجيهات لتحسين عملها، كما أنها تقوم بكل الدراسات أو مهمة مراقبة ملفات محددة أو عرائض تدخل ضمن صلاحيات الوزير المكلف بالسكن والعمران، كما يمكن لهذه المفتشية أن تقوم بصفة فجائية بكل مهمة تحقيق بطلب من الوزير، مع العلم أنها تعمل على أساس برنامج سنوي تعده وتعرضه للوزير للموافقة عليه، ويساعد المفتش العام مجموعة من المفتشين يحدد التنظيم عددهم وكيفية عملهم.

4_ **المديرية العامة:** وهي عديدة منها: المديرية العامة للسكن، المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية، المديرية العامة للبناء ووسائل الإنجاز، وقد تم التطرق إليها آنفا ولهذه المديريات دور كبير في حماية البيئة العمرانية تتجلى في المهام العديدة لهذه المديريات والتي منها: أن المديرية العامة للسكن تتكفل بالتعريف بالسياسة الوطنية من خلال الأهداف والنشاطات، وإعداد مؤشرات أثر تنفيذ سياسة السكن على المستوى الوطني، والسهر على وضع القواعد التقنية ومعايير البناء.

ومن ضمن ما تختص به المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية: إعداد وتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير والهندسة المعمارية، إذ تقترح التشريعات والتنظيمات في هذا المجال، وتعمل على مساعدة الجماعات الإقليمية في إعداد أدوات التعمير، وإنجاز الدراسات بهدف تهيئة وتنمين المواقع المسترجعة في إطار السكن الهش، واقتراح التشريعات لإتمام البناءات وتشجيع الإبداع في مجال الهندسة المعمارية، وإن إلحاق المدينة بوزارة السكن والعمران تكريس لما نص عليه القانون 06_06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة³، والذي ينص على أن سياسة المدينة

¹ - المادة 2_3_4_5_7_8_9_10 من المرسوم التنفيذي رقم 13_152 المؤرخ في 15 أبريل 2013، المحدد لمهام المفتشية العامة لوزارة السكن والعمران وتنظيم عملها.

² - حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة العامة، جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص 121.

³ - المادة 8-9-10 من القانون 06/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ج ر ، المؤرخة في 2006/03/12 .

تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة بصفتها إطارا متكاملًا متعدد الأبعاد والقطاعات وتبادر الدولة بسياسة المدينة وتديرها وتحدد أهدافها وإطارها وأدواتها، ومن خلال ذلك تتم حماية البيئة العمرانية من خلال العمل على المحافظة على البيئة الطبيعية والثقافية والمعمارية، والاستغلال العقلاني للثروات، وتصحيح الاختلالات¹.

ثانيا: المؤسسات التابعة لوزارة السكن والعمران والمدينة

إن نوعية البناءات وشكلها ومراعاتها لقواعد البناء والعمل على تحقيق رغبات المجتمع المتزايدة للسكن مع احترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي مع ربط الأبنية بالشبكات المختلفة²، وتوفير الخدمات اللازمة، كل ذلك وغيره دفع بالمشروع الجزائري إلى إنشاء مؤسسات تحت وصاية وزارة السكن والعمران والمدينة تعمل على تحقيق ذلك في الواقع من خلال عمل هذه المؤسسات المتباين، ومنها:

1_ دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI): وهي مؤسسات عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي 91_147 المؤرخ في 12_05_1991، وهي مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري إداريا وماليا، وتخضع لقواعد القانون التجاري، ومن ضمن أهدافها الحماية والمحافظة على العمارات وملحقاتها والإبقاء عليها في حالة صالحة للسكن، كما أنها تتولى تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة وترقية الخدمة العمومية في مجال السكن، وتأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار لها وصيانتها.

2_ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL): وهي كذلك مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة السكن والعمران، تقوم بخدمة المرافق العمومية، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 91_148 المؤرخ في 12 ماي 1991، ومن أهدافها التي تنصب على البيئة العمرانية ما يلي: القضاء على السكن

¹ - محمد معيني، المرجع السابق، ص 137_138.

² جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2003، ص 307.

الغير صحي، وتحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها وإنشاء مدن جديدة، وإعداد أساليب بناء مستحدثة وتعميمها وتطويرها. كما أن لها وكالات منتشرة عبر ربوع الوطن وتقوم بالأعمال التي أوكلتها لها الوزارة، مثل مشروع المدينة الجديدة لبوغزول وامتصاص السكن الهش في إطار البرنامج الوطني المخصص لذلك، ومن خلالها يمكن محاربة البناءات الفوضوية، إذ أن الخاصية المشتركة للبناءات الفوضوية تقوم أساساً على مخالفتها لقواعد التعمير ومراسيمه التنفيذية، ولقد عمدت وزارة السكن والعمران إلى تكليف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بوضع المرصد الوطني للسكن سنة 1996.¹

_ المرصد الوطني للسكن: له أهداف عديدة منها توفير المنشورات ووضع بذلك المعطيات بالقيام بالعديد من الدراسات وبرمجتها في مجال سياسة السكن، وجمع وتحليل ومعالجة المعلومات ونشرها، ووضع المعلومات المضبوطة في متناول الدولة والجمعيات وذلكما يتماشى مع أهداف حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة لا سيما منها تدعيم الإعلام والتحسيس ومشاركة الجمهور ومختلف المتدخلين في تدابير حماية البيئة.²

3 الصندوق الوطني للسكن (CNL): وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري نشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 308_94 المؤرخ في 04_10_1994، وله أهداف عديدة منها تسيير المساهمات والإعانات التي تقدمها الدولة لصالح السكن فيما يخص الإيجار وامتصاص السكن الغير لائق، وإعادة الهيكلة العمرانية، وإعادة تأهيل الإطار المبنى، وترقية السكن الاجتماعي، واقتراح الدراسات الرامية إلى تحسين السكن، خاصة الاجتماعي منها وله مديريات مركزية مقسمة إلى مصالح وخدمات ومديريات جهوية موزعة في بعض الجهات الوطنية، ويسعى الصندوق إلى تغطية مجمل الولايات بشبكة الصندوق الوطني للسكن، وتلحق بالمديرية العامة لهذا الصندوق.

¹ محمد معيقي، المرجع السابق، ص 138_139.

² المادة 02 من القانون 10_03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المعدل بالقانون 06_07 المؤرخ في 13 ماي 2007 بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتتميتها.

4_ بعض المؤسسات الأخرى: هناك مؤسسات أخرى موضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران والمدينة ومنها:

_ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: هو هيكل ذو طابع تعاوني، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، يعمل على ضمان الدفعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشتريين المستقبليين للمساكن في إطار البيع على المخطط.

_ المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة: تتمثل مهمته في مباشرة كل الأشغال العلمية والتقنية المتصلة بضبط التقنيات وتطويرها والتحكم فيها، من أجل تنمية جهاز إنتاج قطاع البناء، إذ يقوم بدراسة وضبط مواد البناء والمركبات والأدوات والأنظمة¹ التي تتكيف مع الإطار الاقتصادي، بالإضافة إلى التجارب المرتبطة بأشغال البحث، وبأداء الآراء التقنية في المواد ومركبات البناء، وإعداد وثائق تقنية تستخدم لقواعد النصوص التنظيمية، إلى غير ذلك من الأعمال.

_ مركز هندسة الزلازل: تتمحور أهدافه في التقليل من أثر الزلازل حيث تقوم بدراسات من أجل معرفة حركة الزلازل، وتصرف الهياكل وتفاعل الأرض والهياكل من أجل صياغة التنظيم التقني للبناء وتحسينه، ومحاولة الوقاية من خطر الزلازل، تكوين الإطارات التقنية في ذلك بتنظيم المؤتمرات والتربصات والتطبيق الصارم للتنظيم التقني للبناء والتخطيط الملائم لاستعمال القضاء ووضع المخططات الاستعجالية ووسائل التدخل للتقليل من خطر الزلازل في الجزائر بفضل ما تحتوي من إطار بشري وأجهزة وتجهيزات فنية ومخاطر علمية وفي ذلك تماشي مع المرسوم 91_175 المادة الثالثة منه، التي تنص على رفض منح رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بشروط إذا كان بشروط إذا كان البناء معرضا إلى من الأخطار والتي منها خطر الزلازل، لأن اختيار الموقع يحدد درجة مقاومة البناية مستقبلا ويترتب على سوء التخطيط ونقص الرقابة والمتابعة الإدارية أخطار تسبب أضرار مادية وبشرية حاسمة.² وفي ذلك أيضا

¹ محمد معيني، المرجع السابق، ص 139_140.

² محمد معيني، نفس المرجع السابق، ص 140_141.

مسايرة وتماشيا مع أحكام قانون 20_04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.¹

الفرع الثاني: الهيئات ذات الصلة

ولقد وضعت في هذا الصدد هيئات إدارية مركزية فاعلة في مجال تهيئة الإقليم والعمران، وذلك من أجل ضبط والتحكم في القطاع العمراني، كل ضمن ما يسمح به تخصيصها، ذلك بالتعاون مع الوزارة المختصة المذكورة أعلاه، باعتبار أنها تعمل وفق سياسة حكومية منسجمة واحدة وتتخلص صلاحيات هذه الجهات الإدارية المركزية المتمثلة في الوزارات ذات صلة بقطاع البناء والتعمير² وهي كالتالي:

1_ وزارة البيئة والطاقات المتجددة: مبدئيا يظهر أن أهداف وزارة البيئة وأهداف وزارة التعمير تتضارب مصالحها، من منطلق أن مسألة التعمير تقام أساس على استهلاك الأراضي دون تحديد، أما الموضوع البيئي فهو يسعى إلى تقليص هذا الاستهلاك للحفاظ على المناطق الطبيعية غير أن الواقع عكس ذلك أين أصبحت قواعد التعمير تأخذ بعين الاعتبار الاهتمامات البيئية الممثلة في وزيرها تسعة في مجال تهيئة الإقليم والتعمير إلى إعداد دراسات من شأنها إزالة التلوث في الأوساط الحضرية.

رغم الفوارق الموجودة بين مجال البيئة والتعمير إلا أن غايتها متكاملة فلا يمكن تجسيد التهيئة الإقليمية إلا من خلال تهيئة والتعمير كآلية لتجسيد السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، كما أنه لا يمكن إقامة أي دراسة في إعداد التراب الوطني بغض الطرف عن التعمير.

2_ وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية: تساهم وزارة الداخلية والجماعات المحلية باعتبارها الوزارة الوصية على الجماعات المحلية التي تصدر مختلف وثائق التعمير بالإضافة إلى الدور الفعال في تنفيذ برامج التهيئة والتعمير والبيئة على المستوى الوطني وذلك

¹ قانون رقم 20_04 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84 بتاريخ 2004/12/29.

² صبرينة تونسي، المذكرة السابقة، ص301.

عملا بالمرسوم التنفيذي رقم 14_104 والمرسوم التنفيذي رقم 18_331، والمراسيم اللاحقة، وفي هذا الصدد يكلف الوزير في مجال التهيئة العمرانية وفقا للمادة 16 منه:

- _ إعداد الإستراتيجية الوطنية لتهيئة الإقليم واقتراحها وتنفيذها.
- _ يوجه وينسق مع القطاعات المعنية، التثمين الأمثل لجميع الهياكل الأساسية والطاقات الوطنية، وكذا ترقية الفضاءات الحساسة والهشة وتميئتها المستدامة.
- _ تنظيم وترقية إطار أو إطارات التشاور واعتماد اختيارات توجيه وأهداف تهيئة الإقليم وتنمية المستدامة على المستويات القطاعات والجهوية.
- _ تنشيط ومتابعة إعداد وتنفيذ أدوات التهيئة الإقليمية وضمان تقييمها ومراجعتها.
- _ تحديد مع القطاعات المعنية، الشروط المتعلقة بتطوير وتحديد مواقع الهياكل الأساسية الكبرى والتجهيزات المهيكلة والمدن الجديدة وإعادة تنظيم الهيكل العمراني الوطني.¹
- _ المساهمة في السياسات والأعمال والإجراءات المتعلقة بترقية الأوساط الريفية والفضاءات الحساسة والمناطق الخاصة، والتثمين الملائم لجميع أنماط فضاءات التراب الوطني.
- _ تحضير وتوفير شروط التنفيذ المنسق والمتكامل للأشغال الكبرى لتهيئة الإقليم وتثمينه.
- _ اقتراح تدابير لتشجيع ولمساعدة على ترقية الاستثمار وتوجيهه القضائي بما يشجع تحقيق أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم.

3_ وزارة السياحة والصناعات التقليدية ووزارة الثقافة:

تلعب هذه الهيئتين الوزائيتين دورا هاما في حماية البيئة العمرانية وذلك من خلال اشتراكهما في مهمة الحفاظ على التراث العمراني باعتباره إرث ثقافي يعبر عن الهوية الوطنية وفي نفس الوقت معلم سياحي تاريخي جاذب للسواح لما يحتويه من آثار عمرانية تعود للعصور الغابرة. بحيث يشكل العمل الإنساني أساس تدهور التراث التاريخي الأثري وقد لوحظ في الآونة الأخيرة الاعتداء والامتداد العمراني على أساس الحظائر الأثرية والتاريخية، إن وجد فيها تخصيصات

¹ صبرينة تونسي، المذكرة السابقة، ص 301_302.

للبناء وجب التصدي إليها وضبطها ويكون ذلك من خلال التعاون بين الوزارات المعنية ووزارة العمران. ويهدف الحفاظ على التراث الثقافي عامة والعمراني خاصة تم وضع تصنيف يبرز المواقع الأثرية المصنفة على قائمة اليونسكو كمواقع وتراث ثقافي تاريخي إنساني لتعزيز حمايته وتنميته. وفي الأخير يمكن القول أن هذا التداخل المؤسساتي يطرح مشكل عدم التجانس في التدخلات والصلاحيات بين الوزارات فنجد إلى جانب الوزارة المختصة بالتعمير، هناك وزارة الداخلية والجامعات المحلية باعتبارها الوزارة الوحيدة على الجماعات المحلية، التي تسهر على تنظيم مختلف وثائق التعمير، كما تتدخل وزارة الفلاحة التي تعود لها مهمة الحفاظ على الأراضي الفلاحية للحد من التوسع العمراني وزحف المدن... إلخ، وبهذا فكل وزارة تتدخل في حدود القطاع الذي يدخل ضمن مسؤوليتها، فتتداخل المسؤوليات وتتنازع الصلاحيات.¹

المطلب الثاني: هيئات الضبط العمراني على المستوى اللامركزي (المحلي):

إن الجماعات المحلية جزء لا يتجزأ من الدولة أي أنها تابعة لها، وهي أسلوب من أساليب التنظيم الإداري وتعني توزيع الوظيفة الإدارية بين السلطات المركزية واللامركزية، فنظام الإدارة المحلية هو نظام يعبر عن الدولة الحديثة وهو مظهر من مظاهرها، كما أن هذا النظام يرتبط ارتباط مباشر باللامركزية الإدارية، حيث أصبحت كل الدول العربية تأخذ به ومن بينها الجزائر فالجماعات المحلية في الجزائر هو مصطلح للتعبير عن اللامركزية الإقليمية وتتكون هذه الأخيرة من وحدتين أو مستويين أساسيين هما البلدية والولاية². حيث تعمل هذه الوحدات المحلية على إدارة شؤون المواطنين المحليين على مستوى الإقليم في حدود اختصاصاتها وذلك في كل المجالات خاصة مجال التهيئة والتعمير الذي يعتبر أساس تقدم ورقي المجتمع المحلي،

¹صبرينة تونسي، المذكرة السابقة، ص 302، 303.

²عبد الناصر صالح، الجماعات الإقليمية بين الاستقلالية والتبعية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، بن عكنون، 2009_2010، ص 02_03.

وبالتالي تحسين حياة الأفراد وتحقيق مطالبهم، وذلك باعتبار أن الجامعات المحلية هي بمثابة الهيئات الأساسية لتنظيم الإداري في الدولة،¹ وهذا ما سيتم تناوله كآآتي:

_ دور الولاية في مجال التهيئة والتعمير (الفرع الأول)

_ دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير (الفرع الثاني)

الفرع الأول: دور الولاية في مجال التهيئة والتعمير

تعد الولاية وحدة إدارية مهمة في التنظيم الإداري في الجزائر، تأتي تطبيق لنظام الجماعات الإقليمية التي تسعى لتحقيق عدة لذا فهي جماعة مشخصة إدارية وسياسية مستقلة في التسيير والإدارة تساهم في إحداث التنمية وتطبيق الديمقراطية على المستوى المحلي.²

فالولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة وبها اختصاصات سياسية واقتصادية واجتماعية وثقافية، كما تعتبر الولاية وحدة إدارية لامركزية تتوفر فيها مقومات لا مركزية وهي تمثل السلطة الوحيدة على البلدية حيث تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتقوم بنشاطات في مختلف المجالات.³

أولا: دور المجلس الشعبي الولائي في حماية البيئة العمرانية:

يمثل القانون 07_12 الإطار التشريعي للمجلس الشعبي الولائي بموجب الأحكام التي تقررها مواد من 101 ويعد المجلس الشعبي الولائي مظهرا من التعبير عن اللامركزية وطلب من متطلبات الديمقراطية لأنه جهاز جماعي منبثق عن الاقتراع العام وهو هيئة المداولة في الولاية، وللمجلس الشعبي الولائي اختصاصات عديدة تدخل ضمن أعماله، وهي ذات علاقة وطيدة لحماية البيئة العمرانية، إذ يشكل ضمن لجانة الدائمة وهي عديدة منها لجنة للصحة والنظافة وحماية البيئة، ولجنة تهيئة الإقليم والنقل، ولجنة التعمير والسكن ولجنة الري والفلاحة

¹ - نصر الدين بن شعيب، مصطفى شريف، الجماعات الإقليمية ومفارقات التنمية المحلية في الجزائر، مجلة الباحث، جامعة تلمسان، الجزائر، العدد 10، 2010، ص161.

² إسماعيل فريجات، نظام الولاية في القانون الإداري الجزائري، مجلة طينة، المركز الجامعي بركة، الجزائر، ص 132.

³ سمية علمي، تشخيص نظام الإدارة المحلية والمالية في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، عدد4، عنابة، 2013، ص267.
المادة 100-101 من القانون 07-12 المتعلق بالولاية ج ر عدد 12 بتاريخ 21-02-2012

والغابات والصيد البحري والسياحة، ويمارس في إطار الصلاحيات المخولة للولاية بموجب القوانين والتنظيمات، ويتداول في مجالات عديدة منها:

_ المجالات ذات علاقة بحماية البيئة العمرانية الموالية: الصحة العمومية والسياحة والسكن والتعمير وتهيئة إقليم الولاية والفلاحة والري والغابات والتراث الثقافي المادي والغير مادي والتاريخي، وحماية البيئة ويساهم في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، ويراقب تطبيقه ويتداول قبل المصادقة على كل أداة مقررة في هذا المجال. وتحدد المادة 100 والمادة 101 بأنه يمكن للمجلس الشعبي الولائي أن يساهم في إنجاز برامج السكن وفي عمليات تجديد وإعادة تأهيل الحظيرة العقارية المبنية، وعلى الطابع المعماري، والقضاء على السكن الهش وغير الصحي ومحاربه¹. كما يتولى التنسيق بين نشاطات ومبادرات البلديات واتخاذ القرارات لكونه هيئة تداولية، ما يتولى التنسيق بين نشاطات ومبادرات واتخاذ القرارات لكونه هيئة تداولية، إلا أن مهامه يطغى ويغلب عليها الطابع الاستشاري لوجود جهاز تنفيذي في الولاية تحت سلطة وإشراف الوالي².

ثانيا: دور الوالي في حماية البيئة العمرانية: يعد الوالي سلطة إدارية، ويعتبر السلطة الأساسية في الولاية، فهو ممثل للدولة ومفوض الحكومة³. والممثل المباشر لكل وزير في الوزارة، وينفذ قرارات وتعليمات الحكومة التي يتلقاها من الوزراء، وفي الوقت ذاته وهو الممثل بصفته الهيئة التقنية للمجلس الشعبي الولائي، ويتمثل دور الوالي في مجال التهيئة والتعمير وفق القانون 90_29 في ماورد في أحكام المواد 12_17_66_76 مكرر إذ تنص على أنه " يحدد الوالي المختص إقليميا في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء البلديات بعد مداولة من المجالس الشعبية مخطط تدخل المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض، ويصادق الوالي على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار منه بالنسبة للبلديات أو

¹ - محمد معيني، المرجع السابق، ص169_171.

² سعيد بو شعير، النظام السياسي الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 1990، ص81.

³ المادة 110 من القانون 07_12 المتعلق بالولاية، السالف الذكر.

مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن، كما تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء في حالة: البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية، ومنشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية، واقتطاعات الأرض والبنائات التي لا يحكمها مخطط شغل الأرض الممثلة في الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الجيد، وفي حالة عدم إنجاز البناء دون رخصة فإن للوالي أن يصدر قرار لهدم البناء وفق إجراءات يحددها القانون.¹

الفرع الثاني: دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير

تعتبر البلدية الخلية الأساسية في التنظيم الإداري، وتشكل نقطة الانطلاق في تنمية الاقتصاد والإصلاح الإداري، ويعد المجلس الشعبي البلدي إطار للتعبير عن الديمقراطية محليا ويمثل قاعدة اللامركزية ويعالج من خلال مداولاته صلاحيات كثيرة مستندة للبلدية²، وتطرق إليها القانون 10_11 المتعلق بالبلدية فهي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، كما هي مكان لممارسة المواطنة وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية حيث تمارس صلاحياتها في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون.³

حيث نجد أن القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وقد أعطى للبلدية دورا محوريا في حماية البيئة العمرانية من خلال دورها في إعداد المخططات العمرانية التي تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي وتضبط قواعد توقعات التعمير وفوائده، ويمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض أن يضم مجموعة من البلديات، ويعد المخطط التوجيهي

¹ محمد معيفي، المرجع السابق، ص 171، 173.

² فريدة مزياي، المجالس المحلية في ظل نظام التعددية السياسية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه دولة في القانون، جامعة قسنطينة، 2005، ص 200.

³ مواد 1_2_3 من قانون 10_11، المتعلق بالبلدية المؤرخ في 22 يونيو 2011، جريدة رسمية عدد 37 سنة 2011.

_ المواد 12_17_16_66_76 مكرر من القانون 90_29، السالف الذكر .

أداة التخطيط المالي والتسيير الحضري، ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات ويضبط الصيغ المرجعية للمخطط شغل الأرض ويتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعنية كل الإجراءات الضرورية لحسن الإنجاز المستقبلي له، كما يحدد مخطط شغل الأرض في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأرض والبناء، ويحضر بمبادرة من رئيس البلدية المعنية، وتراعي البلدية حماية الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية وتاريخية بارزة، وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي الجيد، وذلك ما تنص عليه المادة 43، ويتجلى دور البلدية في حماية البيئة العمرانية في أن حق البناء يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية التنظيمية، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، وذلك ما تنص عليه المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير 90_29 كما أوكل نفس القانون بموجب المادة 73 منه أنه يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي زيارة كل البنايات في طور الإنجاز، والقيام بالمعاينات الضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها، وذلك في إطار مراقبته المستمرة التي خولها له التشريع والتنظيم المعمول به.¹

أولاً: دور المجلس الشعبي البلدي في حماية البيئة العمرانية

يشكل المجلس الشعبي البلدي من بين أعضائه لجانا دائمة تمس البيئة العمرانية بصورة مباشرة أو غير مباشرة منها: لجنة الصحة والنظافة وحماية البيئة، لجنة تهيئة الإقليم والتعمير والسياحة والصناعات التقليدية والري والفلاحة والصيد البحري كما يمكنه أن يشكل لجانا خاصة لدراسة موضوع محدد بناء² على اقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة مصادق عليها، ويحدد موضوع وتاريخ انتهاء مهمة اللجان الخاصة، وبذلك فإن المجلس الشعبي البلدي دورا فعالا في حماية البيئة العمرانية، على اعتبار أن البلدية تشكل همزة وصل بين الإدارة

¹ محمد معيفي، مرجع سبق ذكره، ص 183_184.

² المادة 31 والمادة 33 من القانون رقم 11_10، السالف الذكر

المواد 11 و 12 و 16 و 31 من القانون 90-29 ، السالف الذكر .

المركزية وانشغالات المواطنين اللصيقة بمهامها لضمان الصحة العمومية وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين.¹

ثانيا: دور المجلس الشعبي البلدي في حماية البيئة العمرانية

باعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ضابطا للشرطة القضائية، فهو مطالب بالالتزام بالمراقبة لجميع الأنشطة العمرانية، سواء قبل تنفيذها من خلال منح مختلف الرخص والشهادات العمرانية أو الرقابة أثناء التنفيذ أو عند الانتهاء والمغزى من ذلك الوقوف على مدى مطابقة الأشغال للرخص المعنية بها.

يمكن تلخيص مهام رئيس م.ش.ب في جانبين أساسيين هما: الجانب الخاص بالخدمة العمومية والآخر خاص بالتعمير،² والتمثل في تنظيم الإقليم البلدي وحسن تسييره ونموه ويتم ذلك من خلال السهر على احترام مقاييس وتعليمات في ميادين التعمير، السكن، العقار، وحماية التراث الثقافي العمراني، والعمل على تطبيق التشريع والتنظيم المتعلق بهم السعي لتكثيف وسائل التعمير بما يتماشى والرهنات المتعددة للتهيئة والتنمية المحلية، ومنه يتضح أن المشرع الجزائري يحرص على تأكيد مسؤولية رئيس م.ش.ب في السهر على تطبيق واحترام القوانين المتعلقة بالتعمير والسهر على حسن تنفيذها.

فمن خلال هذه الفقرة نستخرج أهم ما نصت عليه أحكام هذه القوانين فيما يخص اختصاص البلدية في هذا المجال، فقد منح المشرع لرئيس البلدية صلاحيات مراقبة أشغال التعمير قبيل بداية التنفيذ باعتباره سلطة ضبط إداري في مجال التعمير، حيث يجب على رئيس م.ش.ب القيام بما يلي:

— المبادرة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تحت مسؤوليته بالإضافة إلى طرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق عليه من قبل م.ش.ب للتحقيق

¹ . محمد معيني، المرجع السابق، ص: 186

² . زهرة أبرياش، الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، سنة

2018_2019، ص: 89

العمومي وعلى الأجهزة التابعة للدولة والجماعات المحلية أن تأخذ كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من يعد أدوات التهيئة والتعمير وتسهر على تنفيذها، بحيث تكمن هنا مسؤولية رئيس م.ش.ب باتخاذ كل الإجراءات الضرورية لحسن إنجاز هذه المخططات ابتداء من المبادرة إلى الإعداد والموافقة انتهاءً بمسؤولية متابعة التنفيذ؛

— حرص المشرع للارتقاء بمستوى هذه الأدوات وأصر على إشراك المواطنين والمجتمع المدني في إعدادها، فعلى رئيس م.ش.ب أخذ جميع التدابير اللازمة لإعلام المواطنين بشؤونهم واستشاراتهم حول خيارات وأولويات التهيئة والتنمية في كافة الميادين بما فيها التعمير وهو ما يصلح عليه "التعمير التشاركي" حيث يسعى رئيس م.ش.ب من جانبه إلى ضمان إخضاع المواطنين لتعليمات أدوات التهيئة والتعمير؛

— يمنح رئيس م.ش.ب رخصة البناء أو التجزئة فيما عدا الحالات التي تسلم فيها من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، إما بصفته ممثلاً للبلدية أو بصفته ممثلاً للدولة، بالإضافة إلى تسليمه لرخصة الهدم ورخصة الأشغال لإقامة سياج في المناطق المشار إليها في المواد 44،46،48،49 من القانون رقم 90_29 المعدل والمتمم¹، كما منح المشرع العمراني رئيس م.ش.ب صلاحيات مراقبة أشغال البناء والتعمير أثناء تنفيذها باعتباره سلطة ضبط إداري في مجال التعمير، وذلك من خلال:

_ لا يقتصر دور رئيس م.ش.ب على مجرد منح التراخيص وإنما تمتد الرقابة أثناء عملية تنفيذ الأشغال للتحقق في مدى احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، كما يعمل جاهداً على ديمومة المراقبة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها؛

_ في ذات الإطار يتعين على رئيس م.ش.ب المختص إقليمياً مرافقة الأعوان المؤهلين قانوناً عند قيامهم بزيارة الورشات والمنشآت والبنائيات في طور الإنجاز، بالإضافة إلى الفحص والمراقبة التي يرونها ضرورية، كما يمكن أثناء الزيارة الميدانية طلب وثائق المشروع للاطلاع

¹المواد 44،46،48،49 من القانون رقم 90_29، السالف الذكر

عليها من المالك أو موكله أو صاحب المشروع، فإذا ثبت مخالفته الأشغال للوثائق وعدم مطابقتها¹ يحرر محضر بالمخالفة المرتكبة ضد المعني.

كما أقر المشرع الجزائري لرئيس م.ش.ب. صلاحيات في مراقبة أشغال التعمير عند انتهائها بصفته سلطة ضبط إدارية على النحو التالي:

_ على رئيس م.ش.ب. وأعوانه المؤهلين قانونا القيام بالمراقبة الميدانية في المدة المحددة من أجل معاينة إتمام الإنجاز والانتهاء من أشغال البناء والتعمير وفق المخططات والتصاميم التي سبق منحها لصاحب البناء أو المالك؛

_ عقب إجراء المعاينة والتأكد من مطابقة أشغال البناء للرخص الممنوحة يقوم رئيس م.ش.ب. بتسليم شهادة المطابقة، حيث لا يجوز استغلال البناء إلا بعد الحصول على الشهادة باعتبارها آلية رقابة بعدية تمكن رئيس م.ش.ب. مراقبة ما تم إنجازه من أشغال البناء وهذا ما يعطيها طابعا خاصا، وفي حالة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء المسلمة يتم عرض الأمر على الجهات القضائية المختصة للنظر والفصل فيها إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كلياً؛

_ خول للبلدية تسخير القوة العمومية في ميدان تنظيم ومراقبة العمران، لتمكينها من إخضاع كل عمليات التعمير والتهيئة لتدقيق قانوني صارم وردعي، واستناد لذلك حصر المشرع سلطة منح كل الرخص والشهادات العمرانية بيد رئيس المجلس الشعبي البلدي، ما عدا تلك المتعلقة بمشاريع البناء لصالح الدولة أو الولاية، وامتداد هذه السلطة إلى مراقبة ومتابعة عمليات البناء إلى غاية الإنجاز الكلي للمشروع. وبالتالي يمكن القول أن القانون رقم 90_29 أسس بالفعل للبلدية كسلطة ضبط حقيقية وفاعل أساسي في مجال التعمير خاصة التخطيطي أو المتعلق برخص التعمير، اختصاصات مقرونة برقابة وقائية وصائية قوية في كثير من الحالات خاصة عند عدم تغطية المنطقة المعنية بخطط لشغل الأراضي.²

¹ - صبرين تونسي ، المذكرة السابقة ، ص (307-308)

² . صبرينة تونسي، نفس المذكرة السابقة، ص: 308_309

المبحث الثاني: التسوية القانونية لمعالجة وضعيات البناءات اللاشعرية

تعتبر التسوية الودية للنزاعات أمام القضاء طريقة سليمة لأنها ترفع عن المتخاصمين الكثير من الأعباء، من جهة، وتبعد العداوة والضغينة بينهم من جهة أخرى، فالتشريعات الوضعية الحديثة على اختلاف مصادرها تضمنت في موادها مسألة الصلح والتسوية القضائية فالمشرع الجزائري حرص على الوصول إلى الحقيقة وأحاط عملية التقاضي بكثير من الإجراءات، فعوض التعقيد المرتبط بتقصي الحقيقة، سمح المشرع بالصلح والتسوية في المسائل الجزائية ومنها التسوية في جرائم التعمير قبل إقامة الدعوى العمومية¹. حيث حتى يتمكن حائزو البناءات دون سندات تثبت وضعية الملكية العقارية من التسوية تكفل القانون رقم 15_08 باستحداث إجراءات جديدة لتسوية وضعية البناءات غير القانونية المشيدة² على الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية العامة والخاصة منها، دون أن يشير إلى إمكانية تسوية البناءات المشيدة على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للغير، وهو ما سنحاول تحليله من خلال التطرق لجملة من التعليمات والمذكرات الصادرة عن السلطات الإدارية المكلفة بالعملية وعلى رأسها المديرية العامة للأمولاك الوطنية³. وعليه سيتم تقسيم هذا المبحث كآلاتي:

المطلب الأول: تسوية وضعية الملكية العقارية للبناءة غير القانونية المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة

المطلب الثاني: تسوية وضعية الملكية العقارية للبناءة غير القانونية المشيدة على الأملاك الوطنية العامة

¹ . عبد المجيد بوالسيلو، التسوية القانونية في مخالفات التعمير، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد 32 ديسمبر 2012، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة باجي مختار _عنابة_، ص: 91.

² القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتماماتجاز هاج ر عدد 44.

³ عبد العالي يالة الدليل العلمي إجراءات تسوية البناءات غير القانونية النشر الجامعي الجديد تلمسان- الجزائر ج ر عدد 44

المطلب الأول: تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير القانونية المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة

بالرغم أن مخالفة شغل والمساح بالأملاك الوطنية الخاصة تعد صارمة وواضحة في هذه الحالة لأن صاحب البناء غير القانوني لا يحوز على سند يبرر شغله لهذه القطعة الأرضية إلا أن أحكام القانون رقم 15_08 وبالتحديد نص المادة 40 منه أجازت تسويتها ونصت على ما يلي: إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة والولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية، ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به...¹.

أولا: شروط التسوية

من خلال نص المادة 40 من القانون رقم 15_08، يمكن القول أن المشرع الجزائري قيد عملية التسوية عن طريق التنازل بجملة من الشروط تتمثل أساسا في:

1. تشييد بناية متممة أو غير متممة بطريقة غير قانونية، بذلك يكون المشرع قد قيد عملية التسوية بشرط البناء بطريقة مخالفة للأحكام المتعلقة بالبناء والتعمير سواء كانت هذه البنايات مكتملة الإنجاز أو غير مكتملة؛
2. شرط طبيعة الوعاء العقاري، حيث يجب أن تكون البناية غير القانونية المراد تسويتها مشيدة فوق أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والولاية أو البلدية²، ويخرج عن نطاق التسوية في هذه الحالة البنايات المشيدة فوق أوعية عقارية تابعة للملكية الخاصة للغير والأملاك الوطنية العمومية، والأملاك الوقفية، بالإضافة إلى المستثمرات الفلاحية حتى ولو

¹. عبد العالي بالة، الدليل العملي في إجراءات تسوية البنايات غير القانونية، المرجع السابق، ص: 80-84

². عائشة مزياي، القانون رقم 15_08 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي، صعوبات تطبيقية وإنعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 02، جوان 2017، ص: 244

كانت تابعة للخواص وهو ما أكدته المادة 39 من القانون رقم 15_08¹ لأن أراضي المستثمرات الفلاحية بطبيعتها هي أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للمادة 18 فقرة 11 من القانون رقم 90²_30 ومن ثم لا يمكن تسوية الوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناية بسبب الحظر القانوني الوارد بنص المادة 39 من القانون رقم 15_08 ويكون مآلها الهدم³.

تجدر الإشارة إلى أنه في حالة إلغاء تصنيف هذه الأراضي أو جزء منها أو تغيير وجهتها فإنه من الممكن تسوية الوعاء العقاري وهو ما يستنتج من عبارة "مع مراعاة أحكام المادة 37"، كما أن الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية إذا أعيد تصنيفها من الأملاك الوطنية العامة فإنه لا يجوز تسوية وضعيتها أو عيبتها العقارية لعدم قابلية التصرف فيها.

وعليه فإن عملية تسوية وضعيتها البنائيات غير القانونية متوقفة على شرط تشييدها وإقامتها في ملكية خاصة تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية.

يجب كذلك ألا تخرج هذه البنائيات عن نطاق ومجال تحقيق المطابقة المنصوص عليها بموجب المادة 16 من القانون رقم 15_08، حيث لا تتم عملية التسوية إلا إذا كانت البنائيات قابلة للتسوية عن طريق إجراء تحقيق مطابقتها، وألا تدخل ضمن البنائيات التي أخرجها المشرع بموجب أحكام القانون رقم 15_08 من مجال التسوية كالبنائيات المشيدة في المناطق المحمية والتاريخية والمعارضة للزلازل والفيضانات، وكذا البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن... إلخ.

بالإضافة إلى شرط إلزامية تناسب المساحة المبنية مع المساحة المعنية بإجراء التنازل، وعندما تكون مساحة القطعة الأرضية محل طلب التسوية معتبرة ويمكن أن تكون قابلة للتخفيض مما يسمح بخلق قطعة أرضية قابلة للبناء تتماشى مع قواعد التعمير المطبقة في المنطقة فإن

¹ المادة 39، المادة 40 من القانون رقم 15_08، السالف الذكر

² قانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الملاك الوطنية معدل و متمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

³ ميلود مزغاوي تسوية وضعيتها البنائيات المشيدة على الأراضي التابعة للملاك الخاصة بالدولة في ظل القانون رقم 08-15 مجلة البحوث و العلوم

التحديد والقوام النهائي للقطعة الأرضية محل التسوية يتم بالتنسيق مع مصالح التعمير، وكذا الموافقة على طلب التسوية من طرف مديرية أملاك الدولة.¹

ثانيا: إجراءات التسوية

تطبيقا لأحكام القانون رقم 15_08 صدرت تعليمة وزارية عن وزارة السكن والعمران تحت رقم 1000.خ.و.و.س.ع/2009، المتعلقة بكيفيات تطبيق أحكام القانون رقم 15_08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

حيث بينت كيفية تسوية وضعية البناءات غير القانونية المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، وأكدت أن آلية التسوية تكون عن طريق ما سمته بالبيع بالتراضي (التنازل)، بناء على سعر يقدر من طرف مصالح أملاك الدولة للعقار موضوع التسوية الذي يتم تحديده من طرف مختص في مسح الأراضي معتمد بالتشاور مع مصالح الأملاك الوطنية وباقتراح من المهندس المعماري

خلافا لأحكام القانون رقم 15_08 الذي لم ينص على حالة البناءات غير القانونية المشيدة فوق أراضي تابعة للأملاك الخاصة للغير، فإن التعليمة رقم 1000 أشارت إلى هذه الحالة تحت عنوان الأراضي الخاضعة للقانون الخاص، حيث أكدت على أنه يجب على أصحاب البناءات التي أقيمت على أراضي خاضعة للقانون الخاص أن يقدموا عقد ملكية كما ينص عليه التنظيم وهو ما يؤكد عدم قابليتها للتسوية القانونية.

كذلك الأمر بالنسبة للبناءات المشيدة فوق أراضي تابعة للأوقاف حيث لم يتصرف لها القانون رقم 15_08، وأشارت إليها التعليمة رقم 1000 ضمن أحكامها، لكن لم تدرجها ضمن الحالات التي يمكن تسويتها من خلال إحالتها للنصوص والأحكام التشريعية الخاصة بها، كون أنها أملاك تخضع لقاعدة عدم قابلية التصرف فيها، فهي محاطة بحماية إدارية تختص بها الإدارة بما تملكه من امتيازات وصلاحيات لقمع المخالفات والتجاوزات التي من شأنها المساس

¹. المذكرة رقم 3476، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة

البناءات وإتمام إنجازها، ص: 06

بالمالك الوقفي أو تعطيل وظيفته سواء كان هذا الوقف عقارا حضريا (بناء أو أرض قابلة للبناء) أو عقارا فلاحيا¹.

التعليمة حددت كذلك مجموعة من البنائيات التي لم يتطرق لها القانون رقم 15_08 وجعلت بعضها قابلة لتحقيق مطابقتها، والأخرى أرجعتها للقوانين والأحكام التشريعية التي تحكمها ومن هذه البنائيات على سبيل المثال البنائيات الواقعة في التجزئة لكنها غير مطابقة، هذه البنائيات حسب التعليمة يمكن أن تكون موضوع دراسة من أجل مطابقتها حيث يمكن تعديل حقوق البناء والتثبيتات المحددة في دفتر الشروط ومخطط التهيئة²، من أجل التكفل بالتجاوزات المسجلة ويجب كذلك تسليم دفتر الشروط المعدل من طرف السلطة المختصة بمبادرة من صاحب التجزئة أو الملاك المشتركين، كذلك أوردت التعليمة نوع آخر من البنائيات سمتها البنائيات المجمعة ذات الاستعمال السكني المنجزة بطريقة عشوائية، أين أكدت أن عملية تسويتها موكلة للوكالة العقارية الولائية التي تقوم باقتناء أو تسوية القطع الأرضية التابعة لكل سكن، بعد إعداد مخطط التهيئة التي يجب أن يوضح فيه الطرق العمومية والمساحات المشتركة الأخرى، وعند الضرورة تبرمج أشغال الوضعية في إطار التحسين الحضري.

أما البنائيات المعزولة فحسب التعليمة يجب أن تكون مطابقة لاستعمال الأراضي التي تنص عليه أدوات التعمير بالإضافة إلى التقيد بتقييم مدى إدماج هذه البنائيات في الموقع.

صدرت بعد ذلك تعليمة عن الوزير الأول تحت رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011 المتضمنة تدابير تبسيط الإجراءات والملفات الإدارية لفائدة المواطنين.³

وتطبيقا لهذه التعليمة صدرت تعليمة وزارية مشتركة بين وزارة السكن والعمران ووزارة الداخلية والجماعات المحلية وكذا وزارة المالية تحت رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها لفائدة المواطنين هي الأخرى

¹ . صورية زدوم، النظام القانوني للملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009_2010، ص: 20

² . التعليمة رقم 1000.أ.خ.و.س.ع/2009، المتعلقة بكفاءات تطبيق أحكام القانون رقم 15_08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها 09_07

³ . تعليمة صادرة عن الوزير الأول تحت رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011 المتضمنة تدابير تبسيط الإجراءات والملفات الإدارية لفائدة المواطنين القانون رقم 25_90 المؤرخ في 1 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 منقح بالاستدراك الوارد بالجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخ في 19 ديسمبر 1990، الصفحة معدل بالأمر رقم 50-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق ل 25 سبتمبر 1995

تضمنت مجموعة من الأحكام الخاصة بتسوية وضعية الأوعية العقارية للقطع الأرضية المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، كما أكدت التعليمية على أن عملية التسوية عن طريق التنازل يجب أن تأخذ بعين الاعتبار موقع بالبنائية، حالة الشيكات وطبيعة البناية المنجزة حيث تجرى تسوية الوعاء العقاري المشغول التابع للأمالك الخاصة للدولة عن طريق تسديد قيمة مالية في فترة عشرة (10) سنوات، بدون فائدة ويمنح تخفيض للبنائيات التي تستفيد من تخفيض في السعر، وأكدت التعليمية على أن القطع الأرضية المخصصة لفائدة المواطنين قبل صدور القانون رقم 25_90 المتضمن التوجيه العقاري، يحدد سعر التنازل عنها من خلال تطبيق المعدلات المحددة بموجب المرسوم رقم 20_86 المؤرخ في 07 جانفي 1986¹.

وفي هذا الصدد كذلك ألزمت مصالح الأملاك التابعة للولاية بالقيام عند الضرورة بتجديد حدود القطع الأرضية التي بها بنايات منجزة، حيث تشمل تركيبة القطعة الأرضية المتنازل عنها على أرضية البناء، واحتمالا مدخل وفضاء محيط ضروري لاستغلالها.²

كما بينت التعليمية الأشخاص المؤهلين دون سواهم والمكلفين بتجديد المساحة النهائية لقطعة الأرض المتنازل عنها وهم المديرين المكلفين بالتعمير والأملاك الوطنية، وهو ما أكدته المذكرة رقم 03476، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 08 أبريل 2013 المحددة لمجال تدخل أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، حيث تتم عملية التنازل عن القطعة الأرضية محل عملية التسوية بسعر القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة، عندما تكون هذه القطعة الأرضية موضوع التسوية تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية. في نفس السياق بينت المذكرة أنه هناك عدد هام من المواطنين الذين استفادوا من قطع أرضية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية يمكنهم الاستفادة من تسوية بناياتهم ضمن هذا الإطار، وكذا المواطنين الذين يشغلون عقارات تابعة للدولة (أملاك شاغرة) ولم تتم تسوية وضعية شغلهم في الوقت المناسب من طرف مصالح

1 - القانون رقم 25-90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990 منقح بالاستدراك الوارد ب ج ر عدد 55 مؤرخة في 19 ديسمبر 1990 ص (1743) معدل بالأمر 26-95 مؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995

2. التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 6 ديسمبر 2012، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها لفائدة

أملاك الدولة والذين قاموا بتهديم بناياتهم القديمة التي تعود إلى الحقبة الاستعمارية، وشيدوا بنايات جديدة مع محافظتهم على البنايات القديمة.

في هذه الحالة أكدت المديرية العامة للأملاك الوطنية على أنه يجب على مصالحها على المستوى المحلي التأكد من ما إذا كان المعني قد استفاد من القطعة الأرضية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، أو يحوز على هذا العقار المبني (ملك شاغر سابقا) قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990.

في هذا الإطار يتم تحديد القيمة التجارية لهذه القطعة الأرضية من طرف مصالح أملاك الدولة حسب القيمة التجارية وبدون تخفيض من أجل الازدحام إذا تعلق الأمر بشغل هذه الأراضي بعد تاريخ 18 نوفمبر 1990، وحسب جدول الأسعار المعمول به في إطار الاحتياطات العقارية للبلدية المنصوص عليه بالمرسوم رقم 02_86 المؤرخ في 07 جانفي 1986، مع زيادة 50% عندما يكون المعني حائز على وثيقة تثبت منح هذه القطعة الأرضية لفائدته في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو وثيقة تثبت عملية المنح لفائدته قبل تاريخ صدور الأمر رقم 26_74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، كذلك يمكن تحديد سعر التنازل (القيمة التجارية) على أساس جدول الأسعار المنصوص عليه بالمرسوم رقم 02_86 السالف الذكر مع زيادة 50%، لما يثبت أن المعني كان يشغل قبل 18 نوفمبر 1990 عقارا مبنيا في الأصل وكان على مصالح أملاك الدولة تسويته آنذاك في الوقت المناسب¹. أشارت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال هذه المذكرة إلى حالة التسوية الجزئية للقطعة الأرضية محل التعدي أو منح إضافي، بإعتبار أن المعني بالأمر يحوز على عقد ملكية للقطعة الأرضية الأساسية ففي هذه الحالة وبما أن الأمر يتعلق بتسوية جزئية يمكن أن تشمل على مساحات صغيرة أو ذات طبيعة قانونية خاصة (محصورة، تصفيف، ... إلخ) وعندما تكون القطعة الأرضية الإضافية قابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، أو كانت في الأصل عقار مبني عبارة عن ملك شاغر فإنه يتعين تطبيق الأسعار المحددة في المرسوم رقم 02_86 مع زيادة 50%.

¹. المذكرة رقم 3476، المؤرخة في 08 أبريل 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتضمن مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ص: 04

أما في حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية غير قابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية أو على أنها ملك شاغر في السابق، فإن عملية تسويتها تكون على أساس القيمة التجارية مع الأخذ بعين الاعتبار الوضعية الخاصة بتطبيق تقنيات التقييم المحددة بالتعليمية رقم 1005 المؤرخة في 03 فيفري 2011 المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات للأراضي محل التسوية¹ في إطار المادة 47 من قانون المالية لسنة² 2005، المتممة بالمذكرة رقم 2948 المؤرخة في 25 مارس 2013، من أجل تسهيل عملية وبهدف تخفيف الأعباء المالية على المواطنين، وبما أن السوق العقاري في الجزائر يشهد تقلبات متكررة إضافة إلى أنه يتميز في كثير من الأحيان بعدم الانسجام، أكدت المصالح المكلفة بتقييم القطع الأرضية محل التسوية على أن العبرة في تحديد القيمة التجارية تكون بتاريخ إيداع الملف من طرف طال التسوية على مستوى مصالح البلدية المختصة إقليميا مقابل وصل إيداع، وأنه يجب الأخذ بالسعر الوحدوي الأقل الملاحظ على مستوى البلدية³ في كل الحالات ولما يكون سعر التنازل قد تم تسديده بكامله فإنه لا يمكن إعادة النظر في السعر وبالتالي يتعين استبعاد كل إجراء واسترجاع المبلغ. لقد تطرقت المذكرة 03476 لحالة خاصة تتعلق بتسوية وضعية الأراضي المستعملة لإنجاز برامج ترقية عقارية، حيث أكدت على أنه في جميع الحالات باستثناء حالة موافقة اللجنة على التسوية على أساس رأي ممثل أملاك الدولة، وخاصة إذا كان الجزء موضوع طلب التسوية غير مبني ويمكن إنقاظه ليشكل قطعة أرض قابلة للبناء، فإنه يتعين اتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل استرجاع هذه القطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويجب أن يتضمن سعر التنازل عن الأوعية العقارية الممنوحة لإنجاز عمليات ترقية عقارية ذات طابع اجتماعي التخفيضات اللازمة⁴. كما أوضحت التعليمية كذلك أن الأوعية العقارية التي استعملت في إنجاز مشاريع استثمارية طبقا للأمر رقم 04_08 المؤرخ في

1. التعليمية رقم 1005، المؤرخة في 09 فيفري 2011، المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات للأراضي محل التسوية.

2. المادة 47 من القانون رقم 21_04، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد رقم 85 .

3- المذكرة رقم 3190 مؤرخة في 2014/03/27 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تتضمن تنقيح القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها ص (02-05)

4. المذكرة رقم 3476، السالفة الذكر، ص: 05

01 ديسمبر 2008¹، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، يتم تسويتها على أساس منح امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، أما في حالة ما إذا كان المستثمر المعني حائز مسبقا على حق امتياز بمنح له الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما عند تاريخ منح الامتياز في هذه الحالة يمكن للمستثمر الاستفادة مباشرة من تنازل عن مجمل الوعاء العقاري المتمثل في القطعة الأرضية محل الامتياز، بالإضافة إلى المساحة الزائدة، وذلك على أساس رأي مسبق بالموافقة من طرف لجنة تسمى لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، مع الإشارة إلى أن التنازل عن المساحة الزائدة يكون على أساس القيمة التجارية الملاحظة عند تاريخ منح الامتياز، فيما يخص المساحات الواجب التنازل عنها والمشار إليها في عقد التنازل يجب أن تتناسب مع المساحة المبنية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية وعندما تكون مساحة القطعة الأرضية محل طلب تسوية معتبرة ويمكن أن تكون قابلة للتخفيض مما يسمح بخلق قطعة أرضية قابلة للبناء تتماشى مع قواعد التعمير، المطبقة في المنطقة فإن التحديد والقوام النهائي للقطعة الأرضية محل طلب التسوية يتم بالتنسيق مع مصالح التعمير، أكدت المديرية العامة لأمالك الدولة من خلال التعليم رقم 3190 أنه بالرغم من التدابير التحفيزية في مجال تسوية وضعية الأوعية العقارية للبنىات غير القانونية إلا أن العملية تبقى دائما تواجه عائق مستوى سعر التسوية الذي يعتبر جد معتبر والذي من شأنه عرقلة إرادة السلطات العمومية في تطهير هذه الوضعية، فالكثير من المواطنين أصحاب طلبات التسوية الذين تحصلت ملفاتهم على الرأي بالقبول من طرف لجان الدائرة امتنعوا عن مواصلة تسوية وضعية القطع الأرضية المعنية بمجرد تبليغ سعر التنازل الذي يتجاوز القدرات المالية للمعنيين، بالرغم من الدفع بالتقسيم الممنوح لمدة عشر سنوات، وأرجعت المديرية العامة لأمالك الدولة أن الأسباب الحقيقية التي ساهمت كثيرا في رفع أسعار التنازل تتمثل في عدم تطبيق تخفيض مقابل الازدحام المحدد في المذكرة رقم 04-13 المؤرخة في 16 أبريل 2012، وكذا عدم الأخذ بعين الاعتبار تاريخ منح القطعة الأرضية، وما دام أن الأمر يتعلق بأوعية عقارية مبنية أو في طور البناء ولا يمكن استرجاعها من طرف الدولة لأن

¹. الأمر رقم 04_08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49.

القانون ينص على إلزامية تسويتها، كان لزاما على المصالح المعنية تدارك هذا الوضع وتجنب أسباب عزوف المواطنين عن تكملة إجراءات التسوية عن طريق التنازل. من خلال تطبيق تخفيض مقابل الإزدحام مع تحديد هذه النسبة ب 30% بدلا من 40% كما هو متداول في التقييم الكلاسيكي¹، وهذا بسبب أن وضعية الإزدحام تعد ناتجة عن فعل المستفيد من التسوية. وعليه أكدت التعليمات رقم 3190 على أنه يجب العمل على تمديد سعر التنازل طبقا للمنهجية والكيفيات التطبيقية الموضحة في المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 03 فيفري 2011 إلى الأخذ بنسب التخفيض التالية:

- 30% تخفيض إذا كانت مساحة الأرض المبنية أو التي سيتم إنجازها تساوي أو تتجاوز 40% من المساحة الإجمالية للوعاء العقاري؛
- 20% تخفيض إذا كانت مساحة الأرض المبنية أو التي سيتم إنجازها تقل عن 40% من المساحة الإجمالية للوعاء العقاري.

بالإضافة إلى التخفيض مقابل الإزدحام يتعين الاخذ كذلك بالتخفيض على شغل الأرضية غير القابلة للإسترجاع والذي تكون نسبته محددًا إنصافا ب 10%.

وبهدف تسهيل الإجراءات أكثر وتطبيق التخفيضات الجديدة 3190 وتسريع وتيرة التسوية أمرت المديرية العامة للأموال الوطنية مصالحتها بضرورة إتخاذ الترتيبات اللازمة وميزت بين حالتين، الحالة الأولى تخص أصحاب طلبات التسوية الذين لم يدفعوا المبالغ المحددة مقابل تسوية وضعيتهم للأسباب الذي ذكرناها سابقا، حيث أكدت التعليمات على ضرورة إعادة التقييم حالا على أساس التحفيزات والتخفيضات الجديدة، وتبلغ مبالغ التسوية مع إعلام المواطنين حالة بحالة بإمكانية الدفع بالتقسيط لمدة عشر سنوات وبدون فوائد طبقا لأحكام المادة 20 من قانون المالية التكميلي سنة 2011، أما الحالة الثانية تخص المواطنين الذين سويت وضعيتهم وقاموا بدفع جزء من مبالغ الحصة الأولية و إحتمالا جزء من التقسيط، في هذه الحالة يتعين على مصالح أملاك الدولة إعادة تقييم وتحديد المبلغ الجديد وتبليغه للمواطن مرفوقا بجدول التقسيط التعديلي المعد تبعا لذلك، وفقا لما جاءت به

¹. المذكرة رقم 3190، السالفة الذكر، ص: 02

المذكورة رقم¹ 3190، وفي حالة ما إذا كانت العقود معدة فإنه ليس بالضرورة إعادة العقود. وإنما يتعين فقط الإعتماد على جدول الدفع بالتقسيط الجديد بإعتبار أنه عند إعداد شهادة رفع اليد بعد دفع مبلغ التنازل كلية، فإن شهادة رفع اليد هذه يجب أن تتضمن المبلغ الأصلي كما تم تبيانه في العقد والمبلغ المصحح وفقا للمنهجية الجديدة مع الإشارة إلى كل التقسيطات المستحقة والمسددة، أما عن كفاءات التسديد فقد حددتها المادة 20 من القانون رقم 11_11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011²، حيث نصت على أن تسديد القيمة التجارية للقطع الأرضية القابلة للتسوية في إطار المادة 40 من القانون رقم 15_08 يمكن أن يكون بناءا على طلب المعني بالأمر، محل التسديد بالتقسيط بدون فوائد لمدة أقصاها، أين يتعين العمل طبقا للتعليمات الواردة ضمن التعليمات رقم 1703 المؤرخة في 22 فيفري 2012 المتعلقة بالتسديد بالتقسيط للأسعار المتعلقة بفارق المساحة الملاحظة أثناء عمليات مسح الأراضي العام³. حيث بينت التعليمات أنه يمكن لمالكي العقارات التي تشهد فارق في المساحة بسبب تعدي أو بسبب خطأ إداري تسديد القيمة المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة على أساس جدول دفع بالتقسيط للمدة السالفة الذكر شريطة تقديمهم طلب صريح وفق نموذج معين، لدى مصالح أملاك الدولة ليتولى بعد ذلك مدير أملاك الدولة إعداد شهادة الدفع بالتقسيط، بناءا على جدول الدفع وتسديد الحصة الأولى التي يجب أن تساوي على الأقل 10% من المبلغ الإجمالي وإرسالها إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا. بمجرد استلام المحافظ العقاري لهذه الشهادة يقوم بإدراج بند ضمن العقد الإداري (الدفر العقاري) يقضي بعدم قابلية التنازل عن العقار المعني إلى غاية التسديد الكلي للمبلغ المستحق للخرينة مع ضرورة الإشارة إلى ذلك ضمن البطاقية العقارية المتعلقة بالعقار المعني، بعد التسديد الكلي للقيمة المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد شهادة تتضمن رفع اليد، تسلم نسخة منها للمعني بالأمر وترسل نسخة ثانية إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا للقيام بشطب الشرط السالف الذكر من الدفر العقاري لتمكين الملاك من التصرف في العقار محل

1. المذكورة رقم 3190، السالفة الذكر، ص: 03

2. القانون رقم 11_11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40.

3. المذكورة رقم 1703، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 22 فيفري 2012، تتضمن الدفع بالتقسيط لقيمة فارق المساحة الملاحظ أثناء أشغال المسح.

التنازل أما فيما يخص المستفيدين من التسوية عن طريق التنازل على أساس أسعار الاحتياطات العقارية البلدية المضاف إليها 50% فإن هؤلاء ليسوا معنيين بهذا التحفيز المالي كون الأمر يتعلق بأسعار إدارية¹.

وكمرحلة أخيرة وبعد تسديد المبلغ المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة مقابل تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء غير القانونية، يتم إعداد عقد التنازل بناء على مقرة لجنة الدائرة المتعلقة بتسوية البناءات، أو نسخة من المقرة المسلمة للمواطن شرط أن تكون مطابقة لمحضر اجتماع لجنة الدائرة، تجدر الإشارة أن التعليم رقم 3476 أكدت إن إعداد عقود التنازل على سبيل التسوية تطبيقاً لأحكام المادة 40 من القانون 08_15 تتم من طرف مصالح أملاك الدولة بصفتها موثقاً (محرر العقد) كذلك بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للولاية والبلدية، وعمدت الإدارة المركزية للأملاك الوطنية إلى توحيد العقود الإدارية المعدة في هذا الإطار وفق نموذج واحد، يسمى بعقد بيع وفقاً للقانون رقم 08_15، مرقم ضمن سجل العقود الإدارية حسب السنة، أطرافه هم مدير أملاك الدولة (البائع) المتصرف باسم ولحساب الدولة وفقاً لترتيبات القرار الوزاري المؤرخ في 20 يناير 1992² المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، والشخص المعني صاحب طلب التسوية (المشتري). أما موضوعه فيتمثل في بيع قطعة أرض صالحة للبناء ذات مساحة محددة مع تحديد موقعها بالتدقيق (ذكر اسم الحي، البلدية، وتحديد الحدود إذا كانت ممسوحة) هي في الأصل ملك خاص للدولة، كما أن العقد يتضمن جملة من الأعباء والشروط منها:

_تصريح المشتري بأنه اطلع على كافة الأعباء والشروط وعلى أنه يلتزم بها؛

_يتحمل المشتري ابتداء من تاريخ البيع النهائي الضرائب المترتبة عن بيع العقار؛

¹. نفس المذكرة رقم 1703، ص: 02.

². القرار الوزاري المؤرخ في 20 يناير 1992، المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، جريدة رسمية العدد 30.

ينتفع المتنازل له بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية؛

لا يمكن للمشتري إعادة بيع العقار موضوع هذا العقد إلا بعد التسديد الكلي لمبلغ التنازل في حالة التسديد بالتقسيط.

المطلب الثاني: تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير القانونية المشيدة على الأملاك الوطنية العامة

رغم أن المشرع الجزائري في جميع التشريعات المتعلقة بالأملاك الوطنية أقر مبدأ عاما مفاده عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتصرف أو التنازل أو التقادم لعدة اعتبارات، إلا أنه أورد استثناءا عن هذا المبدأ بموجب أحكام القانون رقم 08_15 وجعل هذه البنائيات غير القانونية المشيدة على الأملاك الوطنية العمومية قابلة للتسوية وهو ما يؤكد نية المشرع وإصراره في القضاء على ظاهرة البنائيات غير القانونية التي أصبحت تشكل هاجس الدولة.

أولا: المبدأ العام (عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتصرف فيها)

إن الصفة العمومية تضي على الأموال خاصة تتمثل في قواعد متميزة لضمان المحافظة عليها وحمايتها من أي خطر يهددها بالإضافة إلى عدم جواز التصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم أو الحجز عليها¹. تعتبر قاعدة عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتصرف من أهم القواعد الخاصة لحماية المال العام طالما أنه مخصص للمنفعة العامة، حيث يترتب عن هذه القاعدة منع جميع التصرفات المدنية كالبيع الرهن والهبة على الأموال العامة، ولعل الهدف الأساسي من ذلك هو حماية المال العام لتعلقه بالنفع العام².

لكن هذا الخطر ليس مطلقا وأبديا بل هو نسبي وقائم طالما بقي المال محتفظا بصفته العامة بسبب تخصيصه للنفع العام، إذ يكفي للشخص الإداري أن يجرد المال من صفته العامة بإنهاء تخصيصه للنفع العام، ونقله إلى نطاق الأموال الخاصة، كما أن هذا الحظر مقصور على التصرفات المدنية دون التصرفات الإدارية، حيث يجوز أن تكون هذه الأموال محلا لتصرفات

¹. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا: المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2015، ص: 113

². عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص: 19.

تقوم بها الإدارة مع الأفراد كان ترخص لهم باستعمال المال العام أو الانتفاع به على أن تبقى هذه التراخيص ذات طابع مؤقت يجوز للإدارة سحبها في أي وقت¹.

ثانيا: الإستثناء (قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتصرف فيها)

إن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية مرتبطة أساسا بصفته العمومية للمال العقاري المكتسب بسبب طبيعته ووظيفة الأرض التي حتمت إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية، فبمجرد فقدان الملك لهذه الخصائص تعين إلغاء تصنيفه بنفس أسلوب الإدراج ضمن الأملاك الوطنية العمومية طبقا لنص المادة 72 من القانون رقم 3990 المعدل والمتمم ويترتب عن إلغاء التصنيف كعمل إداري تجريد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية، وإدراجه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الجماعة الإقليمية التي كانت تحوزها أول مرة، وانتقال تسيير القطعة الأرضية إلى الجماعة الإقليمية بموجب قرار بسيط طبقا لنص المادة 73 من القانون رقم 90_30، وبالتالي تصبح قابلة للتصرف فيها من طرف الجماعات الإقليمية²، والأكثر من ذلك يمكن تسوية وضعية البناءات غير القانونية المشيدة فوقها وفقا لإجراء تحقيق المطابقة، وهو ما نصت عليه المادة 37 من القانون رقم 08_15 "لا تكون البناءة المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية بإستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و 36 أعلاه"³ من خلال نص المادة يتضح أن المشرع الجزائري جعل من حالة البناءات المشيدة فوق الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية قابلة للتسوية بشرط أن يتم إعادة إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة⁴، لكن لم يبين الإجراءات المتبعة في ذلك وأحالنا على التشريع والتنظيم المعمول

¹. عثمان معيوف، حماية الأملاك العقارية التابعة للدولة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع قانون المنازعات الإدارية،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 26 جوان 2016، ص: 88

². المادة 31، 73 من القانون رقم 90_30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08_14 المؤرخ في 20 يوليو 2008،

الجريدة الرسمية العدد 52

³. التعليمات الوزارية المشتركة لعام 1995 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع ص 1202

⁴. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ص: 07.

بهما، فبالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07_364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007¹ المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية وبالتحديد نص المادة 08 منه نجد إلغاء التصنيف يأذن به الوزير المكلف بالمالية أو الوالي كل فيما يخصه بعد إستشارة المصلحة التقنية وهي المديرية الفرعية للأملاك العمومية. بالرغم من ذلك تبقى عملية إعادة تصنيف الأملاك الوطنية العمومية غامضة من حيث الإجراءات، حيث بينت المادة 38 من القانون 08_15 على أنه في حالة قابلية إعادة التصنيف تأمر لجنة الدائرة بإجراء تحقيق عقاري دون تحديد الإجراءات الأخرى حتى تكتمل عملية إعادة التصنيف، وهو ما لم يتم تداركه في النصوص التطبيقية للقانون ولا حتى المذكرات في هذا الشأن، الأمر الذي يجعل من التسوية عن طريق إجراء تحقيق المطابقة وفقا لنص المادة 37 من القانون رقم 08_15 أمرا صعبا إن لم نقل مستحيلا.

¹. المرسوم التنفيذي رقم 07_364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007، بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية العدد 75.

خلاصة الفصل الثاني

منحت القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني للإدارة ومجموعة من الآليات القانونية تندرج ضمن نظام الرقابة القبلية من أجل التحكم في هذا المجال. أما النظام الثاني يتمثل في النظام الردعي إذ تخضع ممارسته لحرية الرقابة البعدية تمارسها هيئات إدارية وقضائية مؤهلة. و لقد نص المشرع الجزائري على وسائل و آليات الرقابة البعدية من حيث التهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها حيث هذه الرقابة التي تمارسها الهيئات المختصة ينبغي أن ينظر لها بمفهومها الإيجابي أي على أساس أنها عامل من عوامل ترقية التعمير ، و منه يساهم هذا النمط في تطور الطابع الحضاري للمنطقة و يعمل على المحافظة على نسق منظم للجانب العمراني في المدينة و لا ينظر لها بمفهومها السلبي بقهر الفرد و منعهم من إستغلال ممتلكاتهم أو وضع حد للتوسع العمراني حيث أوضح المشرع عن إرادته لضبط النشاط العمراني بتوكيله لمهمة للسلطة العامة لما تتوفر عليه من وسائل كفيلة لوضع حد للإنتهاكات العديدة في المجال العمراني و كبح المخالفات العمرانية كما أتاح المشرع الجزائري لبعض السلطات التدخل في ذلك و هي كالاتي : يمكن أن نطلق عليها هيئات الضبط العمراني على المستوى المركزي و متمثلة في الوزارة المختصة بال عمران و الهيئات ذات الصلة كوزارة البيئة و الطاقات المتجددة ، وزير الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية ، وزارة السياحة و الصناعات التقليدية و وزارة الثقافة و يوجد هيئات الضبط العمراني على المستوى اللامركزية تعمل هذه الوحدات المحلية على إدارة شؤون المواطنين المحليين على مستوى الإقليم في حدود إختصاصاتها ، و ذلك في كل المجالات خاصة مجال التهيئة و التعمير الذي يعتبر أساس تقدم و رقي المجتمع المحلي ، و بالتالي تحسين حياة الأفراد و تحقيق مطالبهم و ذلك بإعتبار أن الجماعات المحلية هي بمثابة الهيئات الأساسية للتنظيم الإداري في الدولة و تتمثل هذه الجماعات في كل من الولاية و البلدية حيث يشكلان دورا هاما في مجال التهيئة و التعمير كما تم التطرق له بالتفصيل و كذلك تعمد الإدارة في بعض الحالات إلى مساعدة المواطن في إيجاد حل للعقار الذي يحوزه أو يملكه سواء كان أرضا أو بناية متممة أو غير ذلك تعتبر التسوية الودية

للنزاعات أمام القضاء طريقة سلمية لأنها ترفع عن المتخاصمين الكثير من الأعباء من جهة و تبعد العداوة و الضغينة في موادها مسألة الصلح و التسوية القانونية ، فالمشرع الجزائري حرص على الوصول إلى الحقيقة و أحاط عملية التقاضي بكثير من الإجراءات فعوض التعقيد المرتبط بتقصي الحقيقة سمح المشرع بالصلح و التسوية في المسائل الجزائية و منها التسوية في جرائم التعمير قبل إقامة الدعوى العمومية . وهذا ما تم التطرق له سابقا بالتفصيل.

الخطاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتبين لنا أن سياسة التهيئة و التعمير في الجزائر تهدف إلى إنشاء مدن عصرية وفقا للمقاييس المنصوص عليها قانونا في هذا المجال و يتضح ذلك من خلال أن المشرع الجزائري منح للإدارة سلطات و صلاحيات واسعة لإقامة عمران نظامي و للمحافظة على المحيط و عناصره الطبيعية و مكافحة البناءات الغير قانونية و العشوائية و كذلك يسمح لها بمراقبة أعمال البناء و ذلك بغية التحكم أكثر و وضع ضوابطه باعتبارها سلطة ضبط إداري ، و التوازن بين مصلحتي إستعمال الملكية العقارية و إستغلالها و إحترام النظام العام في بعده الجمالي أو ما يعرف بجمال الرنق فوضع المشرع مخططات مختلفة للتهيئة و التعمير و فرض رخص و شهادات قبل و بعد الشروع في تلك العمليات و ذلك للتفرقة بين البناءات الشرعية و غير الشرعية إلا أن الواقع غير ذلك فهذه الوسائل غالبا ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق و غير مواكبة للتحول الذي يعرفه مجال التعمير مما أنتج نسيج عمراني غير متناسق و ما التوسع العشوائي على الأراضي الفلاحية و المناطق غير القابلة للتعمير لخير دليل على مخالفة قوانين العمران و ضعف المراقبة و اللامبالاة المسؤولين إزاء التوجيهات الخاصة بالميدان

أولا : نتائج الدراسة

1- استحدثت الجزائر عدة أدوات للتهيئة العمرانية أو ما يسمى بالتخطيط العمراني و على جميع المستويات (الوطنية و الجهوية و المحلية) و هذا ضمن إستراتيجية كاملة بالرغم من كل ذلك نستنتج غياب العلاقة التكاملية التي تربط بين الأدوات و وجود تداخل في المهام المنوطة بكل منها مما يؤدي في الأخير إلى وجود العديد من الثغرات و الغموض و التكرار و التعارض في أخذ القرارات الخاصة بالتهيئة العمرانية لمنطقة أو مدينة واحدة ، خاصة عندما تتم دراستها بواسطة مخططات متعددة في نفس الوقت

2- المشرع الجزائري باعتماده على مجموعة من السندات العمرانية لتنظيم مجال التهيئة و التعمير حقق إلى حد ما بعض النتائج في الجانب القانوني ، إلا أنه في الجانب الميداني لم يضمن الحماية التامة لقواعد التهيئة و التعمير

3- أطلق المشرع الجزائري على الضبط الإداري في مجال العمران مصطلح عقود التعمير و التي تتمثل في الرخص العمرانية (رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، رخصة الهدم و شهادات التهيئة و التعمير (شهادة التعمير، شهادة التقسيم و شهادة المطابقة)) وكذا عقود التعمير المستحدثة

4- نص المشرع على الصبغة الإلزامية للمخططات دون وضعه لآليات ردعية في حالة مخالفتها

5- ألزم المستفيد من رخصة التجزئة ، طلب إثبات مطابقة الأشغال للرخصة المسلمة بموجب شهادة قابلية الإستغلال

6- المشرع إعتد على التعداد السكاني كمييار لتحديد الجهة المختصة في المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، غير أنه أغفل الحالة التي يكون فيها عدد السكان يساوي 200.000 ساكن

7- لم يحدد المشرع المهلة الممنوحة للوالي للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مما يفسر العمل بالأحكام العامة المتعلقة بالمصادقة على أعمال المجلس الشعبي البلدي الواردة بقانون البلدية و المتمثلة في مدة 21 يوما
ثانيا : المقترحات

1- وضع المشرع أدوات عدة لحماية البيئة العمرانية و المجسدة في مختلف الرخص و الشهادات الإدارية إلا أنه كثير ما يكون مماثلة و تأخير في إنجاز و منح هذه الشهادات و الرخص مما يدفع بالمواطن إلى الإستغناء لطول مدتها و تعقد إجراءاتها و بذلك ضرورة تبسيط إجراءات الحصول عليها لتسهيل عمليات البناء الشرعية و تحترم الشروط و دفع المواطنين و حثهم على ذلك

2- تزويد الإدارة بكل الوسائل و على الخصوص البلديات لأن مسؤوليتها كبيرة في مجال التهيئة و التعمير لمكافحة مظاهر التشوه العمراني و البناءات الفوضوية سواء أكانت هذه الوسائل مادية من خلال تخصيص الدولة مساعدات مالية للإدارة للقيام بهذا الدور الفعال و تزويد مصالحها التقنية باختصاصيين في مجال التسيير العمراني للمدينة

- 3-ينبغي على المشرع الجزائري تجميع القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير في مصدر تشريعي واضح ، و عدم تركها مبعثرة في عدة نصوص
- 4- ضرورة تقييد السلطة الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار القرارات المتعلقة بالرخص و الشهادات و ذلك للحد من الإهمال و التعسف الصادر منه
- 5- يجب محاولة نشر الثقافة العمرانية بين الأفراد بالقيام بحملات تحسيسية و زيادة الوعي لمخاطر البناء الفوضوي و يجب الإعتماد على العقوبات المالية

قائمة المصادر و المراجع

I- قائمة المصادر :

أولاً: الأوامر

- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في واحد سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفية منع الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، عدد 49

ثانياً: القوانين

1- القانون رقم 90 25 المؤرخ في 1 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية لعدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 95 26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 55 لسنة 1995

2- القانون رقم 90 29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير (ج ر عدد 52 مؤرخ في 02 12 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 0405 مؤرخ في 14 اغسطس 2004) (ج ر عدد 51 مؤرخ في 15/08/2004) ، إستدراك (ج ر عدد 71 مؤرخة في 10/11/2004)

3- القانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية (متدل و متمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008) .

4- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستمرة (ج ر عدد 77 / 2001) .

5- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05_02_2002 المتعلق بحماية الساحل و تشمينه

6- القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 19 يوليو 2003 المعدل بالقانون 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها

7- القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2005، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة (ج ر عدد 84 بتاريخ 29-12-2004) .

- 8-القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 الجريدة الرسمية عدد 85
- 9-القانون رقم 06-06، مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، (ج ر 15 مؤرخة في 12-03-2006).
- 10-القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 2008
- 11-القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 يوليو 2010 يتضمن المسابقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (ج ر 61 بتاريخ 21 أكتوبر 2010).
- 12-القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الحريدة الرسمية عدد 40.
- 13-القانون رقم 11-10 متعلق بالبلدية المؤرخ في 22 يونيو 2011، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 2011 .
- 14-القانون رقم 12-07، مؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بالولاية، (ج ر عدد 12، بتاريخ 29-02-2012).

ثالثا: النصوص التنظيمية

أ/ المراسيم الرئاسية :

- 1-المرسوم التشريعي رقم 04-07 مؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج العمراني وممارسة مهنة الهندسة المعمارية (ج ر عدد 32 المؤرخة في 25/5/1994 المعدل بالقانون رقم 04-06 مؤرخ في 14 أغسطس 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 (ج ر 51 مؤرخة في 15/08/2004
- 2-المرسوم الرئاسي 13-312 المؤرخ في 11 سبتمبر 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 15 سبتمبر 2013

ب/ المراسيم التنفيذية :

- 1-المرسوم التنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 8 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر 26 مؤرخة في 1/6/1991
- 2-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم والتسليم ج ر عدد 26 صادر 31 05 1991 معدل متم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 ج ر عدد 01 الصادر بتاريخ 08/01/2006 المعدل و المتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 ج ر عدد 55(ملغى)
- 3-المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ فيه 28 05 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر العدد 26 لسنة 1991
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إعداد مخططات شغل الأرض والمصادقة عليها، و محتوى الوثائق المتعلقة بها، (ج ر 26 بتاريخ 1/6/1991، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 05 318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج ر 62 بتاريخ 11 /09 /2005) متم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 مؤرخ في 4 أبريل 2012 (ج ر 21 بتاريخ 11/04/2012)
- 5-المرسوم التنفيذي رقم 97-239 مؤرخ فيه 30/06/1997 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم، ج ر عدد 45 الصادر بتاريخ 02/07/1997.
- 6-المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتم للمرسوم التنفيذي رقم 91 177 يجد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج ر العدد 62 الصادرة في 11 سبتمبر 2005
- 7-المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.

8-المرسوم التنفيذي رقم 08 -189 المؤرخ في 06 2008 يحدد صلاحيات وزير السكن وال عمران الجريدة الرسمية العدد 37 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13 393 الجريدة الرسمية العدد 62 لسنة 2013

9- المرسوم التنفيذي رقم 08- 190 المؤرخ في التجويد 2008 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في قرارات السكن وال عمران ج ر العدد 37 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-151 ج ر العدد 22

10-المرسوم التنفيذي رقم 12- 148 المؤرخ فيه 28/03/2012 يتم المرسوم التنفيذي رقم 91 177 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتم الوثائق المتعلقة به ج ر العدد 19 لسنة 2012.

11-المرسوم التنفيذي رقم 13-152 المؤرخ في 15 ابريل 2013 المحدد لمهام المفتشية العامة لوزارة السكن وال عمران وتنظيمها وعملها

12-المرسوم التنفيذي رقم 13 -394 مؤرخ فيه 25/09/2013 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 131 ج ر عدد 62 لسنة 2013

13-المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المؤرخ في 25 /01 /2015 المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها عدد 7 المؤرخ فيه 12 2 2015

رابعا : القرارات الوزارية

-القرار الوزاري المؤرخ في 20 يناير 1992 المتضمن منع تفويض لمدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تضم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة الجريدة الرسمية عدد 30.

خامسا : التعليمات

1-التعليمات الوزارية المشتركة لعام 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع.

2-التعليمة الوزارية رقم 70/05 المؤرخة في 20 /05 /2005 الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمتعلقة بإنجاز إطار مبني كامل منسجم و ملائم.

3-التعليمة رقم 1000 أ.خ.و/و.س.ع 2009 المتعلقة بكيفيات تطبيق أحكام القانون 08 15 الذي يحدد قواعد مطابقه البناءات وإتمام إنجازها.

4-التعليمة رقم 1005، المؤرخة في 3 فيفري 2011، المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات للأراضي محل التسوية.

5-تعليمة صادرة عن الوزير الأول تحت رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011 المتضمنة تدابير تبسيط الإجراءات والملفات الإدارية لفائدة المواطنين.

6-التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 6 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كيفية تحقيق مطابقه البناءات وإتمام إنجازها لفائدة المواطنين.

سادسا : مذكرات المديرية العامة للأملاك الوطنية

1-المذكرة رقم 1703 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 22 فيفري 2012 تتضمن الدفع بالتقسيط لقيمه فريق المساحة المحاطة أثناء أشغال المسح.

2-المذكرة رقم 3476 المؤرخ فيه ثمانية ابريل 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تتضمن مجال تدخل اداره أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البيانات وإتمام إنجازها.

3-المذكرة رقم 3190 المؤرخ فيه 27 مارس 2014 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تتضمن تقويم القطاع الأرضية المزمع تشويها تسويتها في إطار القانون رقم 08 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقه البيانات و إتمام إنجازها.

II- قائمة المراجع :

أولا : الكتب العامة

باللغة العربية :

-سعيد بوشعير، النظام السياسي الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 1990

ثانيا : الكتب المتخصصة

باللغة العربية :

1-الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع طبعه أولى، القاهرة، 2005.

2-خير الدين بن مشرنن ، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عملية تثمين و حفظ الملك الوقفي العقاري العام ، دار هومه للطباعة و النشر ، الطبعة الثانية ، طبعة منقحة 2017.

3-صافية أفلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري اهداف حضارية ووسائل القانونية، دار حومه للطباعة والنشر، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2016 2017.

4-عابدة دريم، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دارقانة، الجزائر الطبعة الأولى، 2011.

5-عبد العالي يالة، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021.

6- عبد العالي يالة، الدليل العملي في اجراءات التسوية البنائيات غير القانونية ، النشر الجامعي الجديد ، تلمسان الجزائر 2021.

7- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، دار هومه ، الجزائر 2015

8- عمر حمدي باشا، منازل التعمير، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، جوان 2018.

9- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازل العقارية في منواخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2015.

10- ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة منشأة المعارف، دون صبغة، مصدر، 2017.

11- محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، دار المجد للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة، دون سنة نشر.

ثالثا : أطروحات الدكتوراه

1- جمشة مكي، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمه لنيل شهاده الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال جامعه الحاج لخضر باتنة 2017 2018.

2- زهرة أبرياش، الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، رسالة الدكتوراه في القانون العام جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، سنة 2018 2019.

3- صبرين تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران كلية الحقوق، جامعه الجزائر 1، يوسف بن خده، 2018 2019.

4- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون 2007.

5- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء القانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة الحاج لخضر باتنة، 2014 2015.

6-فريدة مزياني، المجالس المحلية في ظل نظام التعددية السياسية في التشريع الجزائري مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الدولة في القانون، جامعة قسنطينة 2005.

7-مجدوب قوراري، الحماية القانونية للحوار بين متطور عمرانبي بيئي دراسة مقارنة أطروحة الدكتوراه علوم تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2014 2015.

8-مسعودة ديراسو، رقابة الجماعات المحلية على عمليه التهيئة والتعمير التشريع الجزائري، أطروحة مقدمه لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص إدارة محلية جامعة الحاج لخضر، باتنة 1 5-2020 2021.

رابعاً : مذكرات الماجستير

1-إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر مذكرة ماجستير في القانون العقاري جامعة الجزائر واحد، كلية الحقوق سنة 2011 2012.

2-الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون الإداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر كلية الحقوق والعلوم السياسية باتنة، 2011 2012.

3-بن حمادة عيسى، المخالفات وممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوريقسنطينة 2009.

4-حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، شهادة الماجستير القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق جامعة منتوري، قسنطينة، 2011 2012.

5-صورية زردوم، النظام القانوني للأماكن الوقفية في التشريع الجزائري مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة 2009 2010.

6- عبد العزيز عقاقية، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر باتنة نموذجا مذكره مقدمه لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية تخصص السياسات عامة وحكومات مقارنة جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية باتنة 2009 2010.

7- عبد الناصر صالح، الجماعات الإقليمية بين الاستقلالية والتبعية، مذكرة ماجستير في القانون فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر واحد كلية الحقوق بن عكنون 2009 2010.

8- عثمان معيوف، حماية الاملاك العقارية التابعة للدولة مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع القانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون جامعة مولود معمري تيزي وزو، 26 جوان 2016.

9- كاهنة مزوزي، ماذا فعلت قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر مذكرة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون الإداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011 2012.

10- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة كلية الحقوق الجزائر 2007.

خامسا : المقالات العلمية

1- أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل احكام المرسوم والتنفيذي رقم 15 19 مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع جامعة ابن خلدون تيارت ديسمبر 2017.

2- بوبكر برغيش، مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة والتعمير المحلية الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17 العدد 01 2018.

3- إسماعيل فرحات، نظام الولاية في القانون الإداري الجزائري، محلية المركز الجامعي ببيركة، الجزائر.

4- جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير، الجزائري مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة سبتمبر 2013.

- 5- زروار معزورة، دور ادوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام، محلية التشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع ديسمبر 2017 جامعة تلمسان.
- 6- سعاد ميمونة، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، محلية والبناء المجلد ربع العدد 02 العدد التسلسلي 14 جامعة تلمسان، جوان 2020.
- 7- سمية عولمي، نظام الإدارة المحلية والمالية في الجزائر محلية اقتصادية شمال افريقيا، عدد 04 عنابة 2018.
- 8- سورية دبش، ادوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، المحلية التشريعات التعمير والبناء عدد 03 جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017.
- 9- سارة عبايدية، شهادة التقسيم كأهليه رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 مجلة التشريعات التعمير والبناء العدد الثالث، جامعة ابن خلدون تيارت سبتمبر 2017.
- 10- صليحة زغلول، سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعاتها مجلة قسنطينة الجزائر 2020. جامعة الامير عبد القادر للعلوم الإسلامية
- 11- عائشة ميزياني، القانون رقم 08 15 اليه لتطهير العقاري والتسيير المجاري صعوبات تطبيقية وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن مجلة التشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 02 جوان 2017.
- 12- عبد الله لعويجي ، الرقابة القبلية و البعدية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي ، مجلة الحقوق و الحريات بسكرة ، سبتمبر 2013.
- 13- عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15 19 مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية العدد التاسع كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 01 جوان 2016.

- 14- عبد المجيد يوالسيلو، التسوية القانونية في مخالفات التعمير مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد 32 ديسمبر 2012 كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باجي مختار عنابة.
- 15- عيسى بن دوحه، القيود القانونية الواردة على عملية البناء، محلية الحقوق والعلوم السياسية المجلد واحد العدد اثنين جامعة عباس لغرور خنشلة أكتوبر 2014.
- 16- غنية سطوطح، رخصة التجزئة كأداة التهيئة والتعمير مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، والعدد الثالث معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي عبد الله مرسللي بتبازة سبتمبر 2017
- 17- محمد بلفضل، التخطيط العمراني والبيئية من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية العدد السادس الجزائر، سنة 2016.
- 18- محمد بلفضل، أحكام رخصة تجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة المجلد 08 العدد 14 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن بن خلدون تيارت 2020.
- 19- ميلود مزواغي، تثبيت وضعيه البناءات المشيدة على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة في ظل القانون رقم 08 15 مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية عدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت أكتوبر 2016.
- 20- كمال تيكراشات، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15 19 مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر باتنة.
- 21- نصر الدين بن شعيب، مصطفى شريقي، الجماعات الإقليمية ومفارات التنمية المحلية في الجزائر، مجلة الباحث جامعة تلمسان الجزائر العدد 10 2010.
- 22- نور الدين براي، نعيمة معامرة، التخطيط العمراني آلية تنظيمية للتسيير والتنمية الحضرية مخطط شغل الاراضي نموذجا، مجلة الفكر القانوني والسياسي العدد الرابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي بن مهدي، ام البواقي.

23-نور الدين يوسف، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة و
عصرنة المدن، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية سبتمبر 2013.

24-وردية العربي، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني،مجلة التشريعات التعمير
والبناء، العدد الأول، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس 2017.

سادسا : المداخلات العلمية

-عبد الكريم بودروية، إعتبرات البيئة في مخططات التعمير المحلية مجلة الحقوق والحريات
المنطقة الوطنية حول إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر المتعددة يومي 17
18 فيفري 2013 كلية الحقوق في العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة سبتمبر 2013.

فهرس الموضوعات

الصفحة	المحتوى
	شكرو عرفان
	الإهداءات
	قائمة المختصرات
	ملخص
1	مقدمة
6	الفصل الأول: آليات الرقابة الإدارية على تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري
7	المبحث الأول: الرقابة عن طريق مخططات التهيئة والعمران
7	المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
9	الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
10	الفرع الثاني: إجراءات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
10	الفرع الثالث: البعد القانوني للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم
11	المطلب الثاني: المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير
12	الفرع الأول: أهداف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير
15	الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير
17	الفرع الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير
18	المطلب الثالث: مخطط شغل الأراضي
19	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

19	الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي
21	الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
24	المبحث الثاني: الرقابة عن طريق الرخص والشهادات
25	المطلب الأول: الرقابة عن طريق رخصة التهيئة والتعمير
25	الفرع الأول: رخصة التجزئة
30	الفرع الثاني: رخصة البناء
31	الفرع الثالث: رخصة الهدم
33	المطلب الثاني: الرقابة عن طريق شهادات التعمير
33	الفرع الأول: شهادة تقسيم
36	الفرع الثاني: شهادة التعمير
38	الفرع الثالث: شهادة المطابقة
41	خلاصة الفصل الأول
43	الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية وإجراءات التسوية القانونية في مجال التعمير
44	المبحث الأول: دور الهيئات الإدارية في مجال التهيئة والتعمير
44	المطلب الأول: هيئة الضبط العمراني على المستوى المركزي
45	الفرع الأول: الوزارة المختصة بالعمران
54	الفرع الثاني: الهيئات ذات الصلة
56	المطلب الثاني: هيئات الضبط الإداري على مستوى اللامركزي (المحلي)

57	الفرع الأول: دور الولاية في مجال التهيئة والتعمير
59	الفرع الثاني: دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير
64	المبحث الثاني: التسوية القانونية لمعالجة وضعيات البناءات الأشرعية
65	المطلب الأول: تسوية وضعية الملكية العقارية للبناءة الغير قانونية المشيدة على الأملك الوطنية الخاصة
65	أولاً: شروط التسوية
67	ثانياً: إجراءات التسوية
76	المطلب الثاني: تسوية وضعية الملكية العقارية للبناءة غير القانونية المشيدة على الأملك الوطنية العامة
76	أولاً: مبدأ العام لعدم قابلية الأملك الوطنية العمومية للتصرف فيها
77	ثانياً: الاستثناء لقابلية الأملك الوطنية العمومية للتصرف فيها
79	خلاصة الفصل الثاني
81	الخاتمة
84	قائمة المصادر والمراجع
96	فهرس الموضوعات