



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة العربي التبسي - تبسة -



## عنوان المطبوعة

# محاضرات في التهيئة والتعمير

مطبوعة تتضمن مجموعة المحاضرات المقدمة لطلبة السنة

الأولى ماستر - السداسي الثاني

-تخصص قانون عقاري-

للدكتورة: بن طيبة صونية

2021/2020

## مقدمة:

يعد التعمير في الجزائر من أهم المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي، الاقتصادي، التقني أو القانوني، فالتعمير هو عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق يشمل مختلف متطلبات السكان وحاجياتهم على صعيد إعداد البنايات السكنية وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدمائية والإدارية والرياضية والثقافية أو المساحات الخضراء، وكل ما يتعلق بالبنايات التحتية الحيوية من طرق وشبكات للتطهير وربط كهربائي ومائي وشبكة للنقل الحضري.

ولقد كانت سياسة التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات مجرد تصورات محدّدة في المخطّطات الوطنية، ولم يكن في الحسبان أنها ستدخل حيّز التطبيق بعد صدور نصوص قانونية تضي عليها الطابع التنظيمي، وبالفعل فقد عرف شغل المجال صدور أهم قانونين يحدّدان أدوات التهيئة العمرانية، وهما القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية -الملغى- والقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمراسيم التنفيذية المطبقة له.

وبالموازاة مع ذلك، فقد فرضت الحكومة الجزائرية جملة من القيود على تشييد البنايات، حيث أن أي بناء في محيط عمراني أو منطقة عمرانية جديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية، وفي ذات الإطار فإن أي توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء المدن الجديدة يكون وفقا لمخططات تقنية تسهر عليها الجهات الإدارية، أهمها على المستوى المحلي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك مخطط شغل الأراضي، لتأتي بعد ذلك عملية البناء مع ما يتبعها من تراخيص وشهادات عن طريق القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية، كل هذا بغرض إقامة عمران نظامي ومخطط في إطار التنمية المستدامة والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية، ومن اجل مكافحة البناء الفوضوي وما يصاحبه من أخطار وكوارث، ومن أجل تحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية الحضرية

ونظرا لأهمية التعمير في اي نظام فقد كان لزاما ادراجه في منظومة الدراسات الاكاديمية، ونخص بالذكر الطور الثالث اكايمي، وعلى اعتبار ان موضوع التهيئة العمرانية من المواضيع ذات الصلة الوثيقة بتخصص القانون العقاري، فقد تم اعتماده كمقياس اساسي وهام في هذا التخصص.

وبغرض الاحاطة بكل المسائل القانونية الهامة والاساسية في موضوع التهيئة والتعمير، فقد خصصنا ثلاث محاور في هذا المقياس، قمنا بتفصيلها كدروس متتابعة ومتسلسلة.

المحور الاول: تطور قانون التعمير في الجزائر

المحور الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المحور الثالث: مخططات التهيئة والتعمير

المحور الرابع: الرخص والشهادات

المحور الخامس: المخالفات المقررة في مجال التعمير

**المحور الأول : التعمير في الجزائر(المفهوم والتطور)**

لمعالجة هذا المحور والمتضمن التعمير في الجزائر لبد من الإحاطة بمجموعة من العناصر الهامة، يتم التطرق اليها من خلال مبحثين أساسيين :

**المبحث الأول: مفهوم التعمير****المبحث الثاني: تطور قانون التعمير في الجزائر****المبحث الأول: مفهوم التعمير**

سنتناول من خلال المبحث التعريف بالتعمير لغة واصطلاحا، خصائصه، ويلي ذلك التطرق الى اهداف التعمير وتميز قانون العمران عن ما يشابهه من قوانين .

**المطلب الأول: تعريف وخصائص قانون التعمير**

ان الحديث عن تعريف التعمير يقتضي التطرق أولا لتعريفه لغة واصطلاحا، ثم التطرق لخصائصه .

**الفرع الأول: تعريف التعمير:****أولا: تعريف التعمير لغة:**

التعمير لغة هو السكن والإقامة بالمكان والاستقرار به، فيقال: عمر المرء المنزل بأهله: كان مسكونا والدار: بناها، ويقال: عمر عمورا وعمارة وعمرانا الرجل بيته: لزمه. والعمران من الناحية اللغوية مشتق من كلمة لاتينية (URBS) والتي تعني المدينة، فلفظة urbanisme تحيل إلى العلم الذي يهتم بدراسة التقنيات الكفيلة بضمان التوزيع المتوازن للأنشطة البشرية المختلفة على المجال العمراني، فهي كلمة حديثة العهد غير أن العمران كفن وأسلوب لبناء المدن له جذوره التاريخية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> -احمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، الجلد 01، عالم الكتب، القاهرة ، 2008.

و جبران مسعود، معجم الرائد "المعجم اللغوي الاحداث والاسهل"، دار العلم للملايين، المجلد 01، طبعة 01، سنة 2013.

## ثانيا: تعريف التعمير اصطلاحا:

أما المعنى الاصطلاحي للعمارة فيقصد به: "البيئة التي يغلب عليها ويميزها إضافات الإنسان في صراعه المستمر مع البيئة الطبيعية لتحقيق أهدافه وغاياته وتمتد من المسكن إلى المدينة".

وعرف أيضا بأنه: "مجموعة قواعد متعلقة بالتهيئة والتوسع العمران"، كما عرف بأنه:

"مجموعة قواعد متعلقة بالتهيئة والتوسع العمراني"، يمكن من خلال التعاريف السابقة أن ندرج التعريف الآتي: "قانون العمران هو مجموعة القواعد القانونية والتقنية المنظمة للنشاط العمراني"<sup>1</sup>.

باعتبار قانون العمران فرع من فروع القانون العام والمتعلق أساسا بالقانون الإداري فيقصد به "مجموعة القواعد المتعلقة بتنظيم وتهيئة المجال"، وهو أيضا: "القواعد التي تنظم الأهداف العامة وتراقب استعمال المساحات أو الفضاءات لأجل البناء الضروري شغله"<sup>2</sup>.

هذا ويمكن من خلال التعاريف السابقة أن ندرج التعريف الآتي: "قانون العمران هو مجموعة القواعد القانونية والتقنية المنظمة للنشاط العمراني"، وبذلك فقانون العمران هو مجموعة القواعد القانونية والتقنية المنظمة للنشاط العمراني، وبالتالي تحكم تصرفات الأفراد والجماعات في مجال العمران لتحقيق الأهداف التي تنشدها مشروعات التخطيط والتعمير وضمان إقامة المباني طبقا للمعايير والاشتراطات التي تكفل أمن السكان وراحتهم، وتوفير مستلزمات الصحة العامة بالإضافة إلى تحقيق جمال الرونق والرواء.

<sup>1</sup>- Roger Saint Alary et Corine Saint Alary-Hocin, Droit de la construction, Dalloz, 3<sup>ème</sup> édition, Paris 1991, p 01

<sup>2</sup> - إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية 2015، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 28.

## الفرع الثاني: خصائص قانون التعمير

يتميز قانون العمران ببعض الخصائص نوجزها فيما يلي:

\* يعد فرع قانون التهيئة والتعمير تخصصا قانونيا حديثا إذا قورن بغيره من فروع القانون الأخرى، فقد ارتبط بشكل وثيق مع مواجهة ظاهرة التصنيع التي شهدتها المجتمعات البشرية المعاصرة والتي كانت من بين أهم انعكاساتها السلبية على نظام العمران وتهيئة الإقليم وإفراغ الأرياف من سكانها والهجرة نحو المدن طلبا لفرص أحسن للعيش مما ينجم عنه في الوقت ذاته زيادة سريعة في الكثافة السكانية للمدن، الأمر الذي دعا إلى التفكير في ضرورة إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة لدرجة أصبح معها موضوع البناء مسألة جوهرية يعبر عنها بـ "سياسة التهيئة والتعمير".

\* يطبق قانون العمران عن طريق وسائل وأدوات قانونية كرخصة البناء والتجزئة والهدم، وشهادة المطابقة في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

\* يلتقي قانون العمران بالعديد من فروع القانون سواء كانت عامة كالقانون الإداري والجنائي، أو خاصة كالقانون المدني والعقاري والتجاري، كما له علاقة بقوانين أخرى كقوانين البيئة والمياه.

\* لتنفيذ قانون العمران، يلزم تدخل عدة جهات تتعاون لأجل الرقابة على عمل الأفراد وتنفيذ العمليات العامة.

\* يشكل قطاع التعمير مجالا خصبا للمنازعات نظرا لتعدد القواعد الموضوعية والشكلية التي تؤطر هذا النظام القانوني الأمر الذي يترتب عليه وجود الكثير من المنازعات، فإذا كانت خاصة تخضع للقضاء العادي كالقضاء المدني أو التجاري، وإذا كانت نزاعات عامة فإنها تخضع للقضاء الإداري.

\* يمزج قانون العمران بين الأحكام القانونية الخاصة ومن بينها المسائل المتعلقة بالملكية الخاصة كالبناء الفردي، وبين الأحكام القانونية العامة باعتبار قانون العمران يتناول بالتنظيم دور ومجال تدخّل الهيئات الإدارية العامة (الدولة، الولاية والبلدية) في مجال العمران.

\* قانون التهيئة والتعمير ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية، ففي الجزائر أصدر المشرع العديد من النصوص القانونية بغرض تنظيم العمران ومنحه النسق الجمالي، نظرا لأهمية وضرورة التنظيم في المجال العمراني نتيجة المتغيرات العديدة في التركيبة الاجتماعية والزيادة الضخمة في عدد السكان وتزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة كَمَا ونوعا، ومن ثم متابعة سير المرافق العامة والخدمات المحلية بانتظام وباضطراد مع التنسيق بين الجهات المعنية على حل مشاكلها أو التطلع على تطويرها وتحديثها<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: أهداف قانون التعمير وتميزه عن ما يشابهه من قوانين

#### الفرع الأول: أهداف قانون التعمير

يهدف قانون التعمير او العمران إلى:

\* تحديد القطع الأرضية القابلة للتعمير في نوعيتها وموقعها وتنظيم كفاءات استغلالها، وكذا تحديد القواعد العامة التي يجب أن يستجيب لها تشييد بنائي في المواصفات التي يكون خاضعا لها أو الاشتراطات التي يجب أن يستجيب لها.

\* وضع قواعد وإجراءات لتنظيم وحماية مجالات الاستعمال، حيث يحدد قانون العمران مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لاستغلال الأراضي، إلا أن مراقبة احترام هذه المقاييس تضمنها آليات كشهادة التعمير وشهادة التقسيم، ورخصة التجزئة، ورخصة البناء ورخصة الهدم، وهي وثائق إدارية تسلمها الإدارة المحلية.

\* تنظيم حركة التوسع العمراني للمدن والقضاء على البناء الفوضوي.

\* تحقيق التوازن الجهوي والمحلي في التمركز العمراني في مناطق دون الأخرى وبالتالي القضاء على الاختلال العمراني ومحاربة اكتظاظ المدن على حساب الأرياف.

عموما، فإن قانون التهيئة والتعمير يهدف إلى حفظ النظام العام العمراني والنظام العام الجمالي (جمال ورونق المدينة)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - Jacqueline Morand deviller, droit de l'urbanisme, Dalloz, 7<sup>ème</sup> édition, Paris, 2006, p 01.

<sup>2</sup> - إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص ص 29-30

## الفرع الثاني: تميز قانون التعمير عن ما يشابهه من قوانين

يشارك قانون العمران في كثير من المبادئ مع بعض فروع القانون المتخصصة بهذا المجال، كقانون البيئة، قانون البناء، قانون تهيئة الإقليم، والقانون التوجيهي للمدينة.

### أولا/ قانون التعمير وقانون البيئة

استنادا إلى القانون رقم 03-87 والقانون 29-90 والقانون رقم 01-20<sup>1</sup> والقانون رقم 08-15<sup>2</sup> والقانون رقم 03-10<sup>3</sup>، أدخل المشرع المعيار البيئي في مجال العمران، فتظهر مساهمة قانون التعمير في حماية البيئة عن طريق أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي كذلك رخصة التجزئة ورخصة البناء التي تعتبر تجسيدا فعليا لقواعد العمران.

إن من أهم المجالات المرتبطة والمؤثرة في البيئة يحتل التعمير الصدارة بحكم تقاسمهما نفس نطاق التدخل، فإذا كانت مهمة قواعد التعمير هي ضبط وتنظيم عمليات شغل الأراضي بمختلف مظاهرها، فإن البيئة هي الوعاء الذي يحوي هذه العمليات ويتأثر بها مما يستوجب وضع اختيارات عمرانية تلتزم بالضوابط البيئية بمراعاة استعمال الفضاءات الطبيعية والحضرية بشكل متوازن والحفاظ على الأنظمة البيئية والمساحات المخصصة للنشاطات الفلاحية والغابية والوقاية من التلوث<sup>4</sup>.

يمكن الكشف عن هذه العلاقة التبادلية بين القانونين من خلال التخطيط العمراني كونه يقوم على جملة من الدراسات المتكاملة البيئية وهي تشمل الخصائص الطبيعية للمواقع وتتناول طبيعة سطح الأرض والخصائص الجيولوجية والهيدرولوجية ومراعاة المجالات ذات العلاقة بالبيئة بمراعاة الفترة الزمنية اللازمة لتجديد موارد البيئة والمجال الجغرافي، وكذا مجال

<sup>1</sup> -القانون رقم 01-20، المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، جريدة رسمية رقم 77، لسنة 2001.

<sup>2</sup> -القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، جريدة رسمية، عدد 44، لسنة 2008.

<sup>3</sup> -القانون رقم 03-10 المؤرخ في 2003/07/19، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية، عدد 43 لسنة 2003.

<sup>4</sup> - Livet-veaux Georges Thuillier Andrée, droit de la construction 11<sup>ème</sup> édition, Litec, Paris 1994, p. 41.



الصحة والسكن، كما أنه عند البدء في دراسة تخطيط منطقة معينة لا بد أن يكون العامل الأساسي في بداية الدراسة التخطيطية هو جمع المعلومات البيئية لتلك المنطقة وما حولها وتقويم تراثها البيئي والمكونات النوعية له وتحليل ذلك التراث ومراحل الأزمنة التي مرت به وما طرأ عليه من تغيرات<sup>1</sup>.

فمن المؤكد أن التنمية المستدامة في مجال التعمير أضحت تأخذ معنى التناظر الوثيق بين متطلبات حماية البيئة والتخطيط العمراني الذي يراعي التوازنات بين النشاطات الاقتصادية والحفاظ على المساحات المخصصة للنشاطات الزراعية والغابية والتوفيق بين مشاريع البناء والسكن والمحافظة على الوسط الحضري والمواقع الطبيعية والتراث التاريخي والثقافي للمدن والوقاية من التلوث<sup>2</sup>.

### ثانيا/ قانون التعمير وقانون البناء

إذا كان قانون العمران هو مجموعة القواعد العامة المحددة للتطور العمراني وذلك بتحديد مقاييس ومعايير التعمير وشغل الأراضي والبناء عليها ومراقبتها وضبط البناءات، فقانون البناء هو المحدد لشروط ومقاييس البناء وهيكله البناءات وتجديدها.

كما أن قانون البناء ذو علاقة بالقانون الخاص إذ يرتبط بملكية الأرض؛ بينما قانون العمران فرعا من فروع القانون الإداري، ورغم ذلك فإنه لا يمنع من وجود علاقة متداخلة بين القانونين، إذ أن قواعد قانون البناء متضمنة داخل قانون العمران وغير مستقلة عنه، ذلك أن الحق في البناء يلزم باحترام الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة باستعمال الأراضي كشرط الحصول على رخصة البناء التي تضمن احترام قواعد حقوق البناء على الأرض، إضافة إلى الشهادات والرخص العمرانية الأخرى التي وضعها المشرع كآليات لمراقبة احترام مقاييس شغل الأراضي المحددة في قانون العمران، وبالتالي يمكن القول أن البناء عملية من عمليات التعمير وقانون البناء جزء من قانون العمران متضمن داخله<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مدحت محمد أبو النصر: التخطيط الاستراتيجي المتميز. المجموعة العربية للتدريب والنشر القاهرة. مصر. طبعة 01. سنة 2009. ص 26.

<sup>2</sup> -- Livet-veaux Georges Thuillier Andrée, op.cit, p42.

<sup>3</sup> - إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 32.

### ثالثاً/ قانون التعمير وتهيئة الإقليم

تتمثل سياسة تهيئة الإقليم في أنها سياسة تتبناها الدولة في إطار ما يسمى بالسياسة العامة لتقليل التنمية المتباينة ومراعاة الاختلاف والخصائص الاقتصادية والاجتماعية والمكانية في الإمكانيات المادية والبشرية بين الأقاليم في الدولة وتحقيق العدالة الاجتماعية والعمل على الاستفادة الكاملة من الموارد المتاحة وبالتالي تحقيق التنمية.

فعملية التهيئة الإقليمية باعتبارها ترشيد خاص تسترشد به الدولة للتنظيم وتحقيق التكافؤ في الفرص فهي تخطيط تنموي ذو أبعاد إستراتيجية وفق برامج عمل إقليمية فيما بين مختلف القطاعات عبر التراب الوطني بمراعاة الانسجام والتكامل قصد النهوض بالإقليم وفق معايير وأسس لتحقيق أهداف التنمية<sup>1</sup>.

وعلى الرغم من أن كل من قانون العمران وتهيئة الإقليم يسعى لحل مشاكل التهيئة لكن ليس على المستوى الجغرافي نفسه، فقانون التعمير يختص بمشاكل الأرض حدوده وتنظيم الشغل العقلاني للأرض، أما قانون تهيئة الإقليم فيختص بتهيئتها بما يضمن توزيع متساو للنشاطات في كافة تراب الإقليم الوطني<sup>2</sup>.

عموما فإن قانون تهيئة الإقليم يبحث ويختص في تنظيم أكثر ما يمكن وفي الإطار الجغرافي للدولة في توزيع السكان على الإقليم بالتناسق مع الموارد الطبيعية والإمكانات المتوفرة والتي يمكن توفيرها والنشاطات التي ستخلق الثروة، ويضع القواعد والتدابير التأشيرية والتوجيهية، ومن ثمة فهو إذن قانون التوقعات والتخطيط والبرمجة على المدى المتوسط والبعيد، في حين قانون التعمير يضع القواعد التقنية والإلزامية الأمره لوضع مثل هذه الأهداف والتوقعات موضع التطبيق والتنفيذ في أرض الواقع وبخاصة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير مثلما يقضي به قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 ونصوصه التطبيقية وقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ومما لاشك فيه أن أحكام قانوني التهيئة والتعمير وتهيئة الإقليم ستتقاطع وتتكامل

<sup>1</sup> - Henri Jacquot et François Priet, droit de l'urbanisme, Dalloz, 3<sup>ème</sup> édition, Litec, Paris 1998, p. 11.

<sup>2</sup> -مدحت محمد أبو النصر، مرجع سابق، ص26.

بمناسبة إعداد وتنفيذ تصاميم ومضامين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخططات الجهوية والمحلي خاصة بمناسبة تخصيص الأرض لإنجاز مشاريع بعينها<sup>1</sup>.

#### رابعاً/ قانون التعمير والقانون التوجيهي للمدينة:

إن المستهدف الأول والمباشر من قانون التنظيم العمراني والبناء هي المدينة وهذا في إطار سياسة التنظيم العمراني والتهيئة والتعمير التي يعتمد عليها في فترة معينة من خلال المخطط العمراني سواء من حيث إنشاء مدن جديدة أو تطوير الموجود منها وترقيتها عبر أدوات وتقنيات التعمير والبناء المستحدثة ومواد البناء المطورة والمكتشفة<sup>2</sup>.

وقد بدأ الاهتمام بسياسة المدينة والتخطيط لإرساء المدن الجديدة بصدر القانون رقم 08-02 المؤرخ في ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، وقد استند المشرع في سنة لهذا القانون ومن بين مرجعياته إلى قانون التهيئة والتعمير وهو مانصت عليه المادة 02 من القانون 08-02 أنه " تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية جديدة ، تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز " على أن يتكفل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتحديد موقع المدينة الجديدة ووظيفتها مثلما أشار إليه القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 الذي يتضمن القانون التوجيهي للمدينة<sup>3</sup> .

والذي يهدف إلى التعريف بسياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، أما قانون العمران فلا بد أن ينظم في إطار سياسة المدينة لأن سياسة العمران لم يعد الهدف منها إعطاء شكل عمراني فقط وإنما تشمل كذلك جانب التنمية الاجتماعية، الحضرية، الاقتصادية، هذا ما ينظمه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

<sup>1</sup> -أحمد لكل: دور الجماعات المحلية في حماية البيئة. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. بدون ط. سنة 2014، ص46.

<sup>2</sup> - Henri Jacquot et François Priet,op.cit,p12.

<sup>3</sup> - القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة جريدة رسمية، العدد 15، لسنة 2006.

## المبحث الثاني: تطور قانون التعمير في الجزائر

يعتبر العمران فن وعلم يحدد بموجبه كيفية تنظيم المدن وانجاز التجمعات السكنية العمرانية فسياسة التهيئة والتعمير بالجزائر عرفت عدة مراحل حاولت الدولة من خلالها التحكم في قواعد التعمير والتوسع العمراني، إذ نجد أنّ الجزائر حالياً تشهد تطور ديموغرافي متواصلًا مما إنجر عنه في المقابل تطور عمراني سريع، وبهذا لجأت الدولة إلى التهيئة العمرانية كأساس لتحقيق أهداف ملحة في جميع المدن الجزائرية.

هذا وقد مرت المنظومة العقارية وخاصة المتعلقة بالتنظيم العمراني بعدة مراحل وتعديلات تضمنتها نصوص وتنظيمات قانونية متعددة ومتفاوتة.

وعموماً فإن الحديث عن المحطات والتطورات التي مرت بها قواعد وادوات التعمير بالجزائر، يقتضي الإحاطة أولاً بالتطور التاريخي للإطار التنظيمي لقواعد وادوات التهيئة والتعمير في الجزائر، ثم التطور التشريعي لهذه الأخيرة.

### المطلب الأول: التطور التاريخي للإطار التنظيمي لقواعد وأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر

مرّت إستراتيجية وسياسات التهيئة والتعمير في الجزائر بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، ورغم أنّه كان لها الأثر الإيجابي في تغيير نوعاً من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية، إلا أنّ هذه القواعد ظلّت ناقصة وغير كافية ولم تواكب ما توصلت إليه الحضارات الإنسانية المقارنة لأسباب قانونية أهمها عدم التنظيم المحكم لقواعد التهيئة والتعمير وأخرى موضوعية ترتبط بالتخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديموغرافي المفرط وكذلك عدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في مجال التهيئة والتعمير، مع العلم ان سياسة التعمير تأثرت بمرحلة تواجد الاحتلال الفرنسي بالجزائر<sup>1</sup>، وتغيرت تدريجياً بعد الاستقلال.

<sup>1</sup> -PIERRE MERLIN, les techniques de l'urbanisme, presse universitaires de France, Paris, 1995, p 120.

## الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاستعمار

طبقت في هذه الفترة سياسة عمرانية تهدف الى استنزاف الثروات الوطنية و تشويه التاريخ و الثقافة الجزائرية<sup>1</sup>، حيث لم تراعي الأنماط المعمارية و العمرانية التاريخية، بالإضافة إلى اهمال الجوانب الاقتصادية و الاجتماعية الجزائرية من تقاليد و قيم، و هو ما يلاحظ بشكل واضح في الانقطاع الموجود بين الأنماط القديمة و الأنماط المستوردة خاصة في المدن الكبرى حيث في سنة 1958<sup>2</sup>، حاول الفرنسيون تغليب الرأي العام العالمي و الوطني بخصوص الحرب التحريرية باعتبارهم أن الثورة الجزائرية لا تهدف الى الحرية بل قامت من أجل الرفع من المستوى المعيشي للمواطنين و محاربة ما يسمى بالجهل و الفقر و تجسدت هذه السياسة في انجاز أكبر مشروع تنموي ألا و هو مشروع قسنطينة الذي يرمي إلى انتهاج سياسة تنموية على مستوى كبريات المدن بالإضافة إلى و ضع قانون التخطيط الحضري في الجزائر و الذي لم يطبق في سنة 1960 و اشتمل هذا القانون على<sup>3</sup> :

- المخطط التوجيهي العمراني الذي وضع كمشروع برنامج لتوجيه التهيئة و التنمية في البلديات.
- المخطط العمراني المفصل الذي وضع من أجل توضيح و تطبيق التوجيهات الأساسية الموجودة في المخطط الأول .

## الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال :

وجدت الجزائر نفسها بعد الاستقلال مباشرة أمام مجال عمراني و اقتصادي موروث تسوده الفوضى العقارية و قلة المرافق و إهمال من طرف الجزائريين، و من بين الخطوات الأولى التي انتهجتها الجزائر. هي إنشاء ما يسمى بالمخطط العمراني المبدئي للبلديات، التي يزيد عدد سكانها 10 آلاف نسمة و لم تأخذ بعين الاعتبار في الفترة الاستعمارية و في سنة

<sup>1</sup>-HENRI JACQUET, FRANCOIS PRIET – Droit de l'urbanisme, 4ème édition Dallof, Paris, 2002, p3.

<sup>2</sup> -MAOUIA SAIDOUNI, Eléments d'introduction à l'urbanisme, Edition Casbah, Alger, 2000, P 202.

<sup>3</sup> -عباس ارضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 18.

1965 تزايد الاهتمام بهذا المجال و ذلك بإنشاء وزارة الاشغال العمومية و البناء للاهتمام بهذا المجال حيث قامت بإنشاء مكتب الدراسات العمومية و الهندسة المعمارية و البناء سنة 1968، ثم تلتها مكاتب الدراسات و هيئات أخرى تسهر على تطوير و تنظيم العمران في الجزائر، حيث أوكلت إليها مهمة انجاز مخططات توجيهية حضرية لكل المدن الجزائرية نذكر من بينها (CADAT) و التي أنشأت سنة 1970 واستمرت إلى الثمانينات ومكتب (COMEDOR) وهو مكتب وطني أوكلت إليه مهمة إنشاء المخطط العمراني التوجيهي لمدينة الجزائر 1970-1976 وقد اعتمد على بعض الأفكار والدراسات الخارجية<sup>1</sup>، أين حاولوا تطبيقها على الجزائر من بينها مناطق التعمير الأولية و المناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZUHN)<sup>2</sup>، و نظرا للتغيرات الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية التي حدثت في الجزائر و انتهجت سياسة التخطيط الحضري إلى نمط حديث و دراسة المدينة بالعلاقة مع المحيط و تجسد ذلك بصدور قانون التهيئة و التعمير 1990 و التوجيه العقاري في نفس السنة و تم تطبيقه عن طريق المراسيم التالية :

- عقود التعمير "المرسوم التنفيذي" رقم 91-176، المعدل والمتمم.<sup>3</sup>

-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير "PDAU" المرسوم التنفيذي 91-176

-مخطط شغل الأراضي POS المرسوم التنفيذي 91-178

1 -ميدني شايب زارع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، مدنية بسكرة نموذجاً، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه 2 في علم الاجتماع، تخصص بيئة، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم العلوم الاجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص ص 14-20.

2 -مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدنية ورقلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية، قسم الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص ص 12-15.

3 -المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك ، تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 08-01-2006 الذي عدل وتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22-09-2009، ثم إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

## المطلب الثاني: التطور التشريعي لقواعد التهيئة والتعمير منذ الاستقلال إلى غاية 1990

قبل الاستقلال كان التنظيم العمراني مبينا على التضامن الاجتماعي والتكامل بين كل مناطق الوطن ليمحي المستعمر هذا المنطق ويكيّف بناءا وعمرانا حسب ما تقتضيه ظروف الاحتلال ليصل سنة 1962 إلى عمران ريفي مدمّر، وورثت الجزائر بعد الاستقلال قاعدة إقليمية مختلة نجد فيها السهول الساحلية ومناطق الاستغلال المكثف للسكان الأوربيين تتمركز فيها معظم الهياكل الأساسية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد باقي البلاد موزّع بين مناطق ذات استغلال فلاحي تقليدي والجهات المصدّرة لليد العاملة الفلاحية الجزائرية المهمشة والضعيفة.

فأول ما واجه الدولة الجزائرية هو إعادة التوازن والتكامل بين كامل ربوع الوطن وفق نظام عمراني جديد، وذلك من خلال أحكام جديدة تتلاءم مع بلد مستقل حديثا، وعليه سنتناول القوانين الصادرة في مجال التهيئة والتعمير في الفترة الممتدة بين 1962 إلى غاية 1978، والمرحلة من 1978 إلى غاية 1990 أي صدور قانون التهيئة والتعمير وما تلاه من تعديلات إلى غاية يومنا هذا<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: مرحلة التوازن الجهوي (1962 إلى غاية 1978)

بموجب الأمر 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 قرّر المشرع الجزائري تمديد العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري، وبذلك تمّ الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31 الذي دخل حيّز التطبيق في الجزائر بموجب المرسوم رقم 60-650 الصادر بتاريخ 1960/09/06 وصادر الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20<sup>2</sup> أين كان مخطط التعمير الأصلي الخاص بعمران البلدية يضعه المجلس الشعبي البلدي ويصادق عليه الوزير المكلف بالبناء

<sup>1</sup> - مدونة العمران في الجزائر: تم الإطلاع عليه بتاريخ 20021/05/18 على الموقع :

[www.digiurbs.blogspot.com](http://www.digiurbs.blogspot.com)

<sup>2</sup> - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج.ر عدد 19.

حسب المادة 156 من الأمر رقم 67-24<sup>1</sup> المؤرخ في 18/01/1967 ومخطط التعمير المؤقت PUP كأدوات عمرانية تظهر في شكل مخططات إعلانية<sup>2</sup>، والتي تم التخلي عنها بسبب الفشل في تطبيقها لعدة أسباب أهمها ضعف أجهزة تسيير المدن والنسيج العمراني بصفة عامة من جهة، وإطغاء القرار السياسي على النظرة التقنية والمعمارية على المستوى المحلي من جهة أخرى<sup>3</sup>، وبعدها صدر الأمر 75-67 المؤرخ في 26/09/1975<sup>4</sup> وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في مجال التهيئة والتعمير.

وقد اعتمد المشرع الجزائري سياسة التوازن الجهوي الذي نصت عليه المادة 18 من دستور 1976 حيث تقضي بأنه: "تشكل الثورة الثقافية والثورة الزراعية والثورة الصناعية والتوازن الجهوي والأساليب الاشتراكية للتسيير المحاور الأساسية لبناء الاشتراكية" وفصلت فيه المادة 22 حيث أقرت أنه: "سياسة التوازن الجهوي اختيار أساسي وهي ترمي إلى محور الفوارق الجهوية وبالدرجة الأولى إلى ترقية البلديات الأكثر حرمانا من أجل تأمين تنمية وطنية منسجمة".

فالتوازن الجهوي هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية يهدف بالأساس إلى تحقيق العدالة الاجتماعية بين كافة أفراد الشعب، وذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني وتوفير فرص الترقية بكيفية متساوية للجميع والقضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن، وبالأخص بين مناطق الشمال والهضاب العليا والجنوب. وقد شهدت هذه المرحلة ظهور المخطط العمراني الموجه PDU بموجب الأمر رقم 73-29 المؤرخ في 08/07/1973، ثم دور المنشور الوزاري المؤرخ في 16/10/1974 الذي أسس رسميا المخطط العمراني الموجه وحدد إجراءات إعداده والمصادقة عليه<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18/01/1967 المتضمن القانون البلدي ج.ر. عدد 06.

<sup>2</sup> - Chaabane Ben Akzouh, de la loi d'orientation foncière du droit de l'urbanisme, Revue IDARA, N° 22, 2001, Alger, P05.

<sup>3</sup> - ديرم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار فائنة، باتنة، 2011، ص 13.

<sup>4</sup> - الأمر 75-67 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء ج.ر. عدد 83.

<sup>5</sup> - خصص المخطط العمراني الموجه للمدن الكبرى والمتوسطة وهو يرسم الحدود العمرانية للمدينة ويهدف إلى توضيح مجالات التوسع العمراني ويحدد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني ويعد هذا المخطط العمراني الموجه أول مخطط وأداة قانونية لتنظيم المجال على مستوى كل بلدية مدته الزمنية من 10 إلى 15 سنة ويصبح بمثابة قانون عمراني بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية.



تميّزت هذه المرحلة بأن الإصلاحات تركّزت على المناطق الساحلية والتلية وبالتالي دعمت وبصورة غير مباشرة التوجّه العمراني والاقتصادي الموروث عن الفترة الاستعمارية وزادت في حدّة الفوارق بين المناطق الشمالية والجنوبية للبلاد وعمّقت الفجوة، وهذا يدل على غياب إستراتيجية واضحة المعالم للتهيئة العمرانية في الجزائر آنذاك وأنّ كل الإجراءات المتخذة كانت تتسم بغياب خطة متكاملة للتهيئة العمرانية ومن سلبيات هذه الإجراءات كذلك أنّها مسّت المدن الكبرى فقط واستهلكت أراضي زراعية خصبة لتوقيع الأقطاب الصناعية مثل سهول متيجة، عنابة، وهران، وقد فشلت هذه الأقطاب في لعب الدور المنوط بها، فعوض أن تحقق التنمية في محيطها تحوّلت إلى مناطق استقطاب وجلب للسكان خاصة النازحين من المناطق الداخلية وزيادة تضخم المدن وانتشار البيوت القصدية على حواف المدن والتي تحوّلت فيما بعد إلى بؤر للفقر والحرمان والتهميش.

### الفرع الثاني: مرحلة سياسة التهيئة والتعمير من 1978 إلى 1990

نتيجة السلبيات السابقة ومع بداية الثمانينات زاد الوعي بالمخاطر التي أنتجتها الإختلالات الموجودة بين أرجاء الوطن، فظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية، وذلك بإحداث فرارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1980، وتم إنشاء المركز الوطني للدراسات والبحث العمراني وفقا للمرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 1980/11/12 قصد تأطير ووضع سياسات للتهيئة والتعمير من شأنها التغيير من الأوضاع المجالية السائدة آنذاك، وقد تزامن هذا مع وضع المخطط الخماسي الأول (1980-1985) الذي يهدف إلى تنمية المناطق الداخلية للبلاد وكذا إعادة هيكلة القطاع الصناعي.

وفي سنة 1981 تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية وتمّ تعديل قانوني الولاية والبلدية بموجب الأمر رقم 81-09 المؤرخ في 1981/07/04 وتضمن التعديل صلاحيات الجماعات المحلية وتزويدها بأدوات خاصة للتهيئة متمثلة في كل من المخطط الولائي للتهيئة PAW<sup>1</sup>،

<sup>1</sup> -مخطط التهيئة الولائي PAW باعتباره الإطار المرجعي للتنمية المحلية، فإن الولاية تعتبر إطار التماسك الطبيعي الذي يساعد على تنمية الأقاليم حسب التوجهات المحددة في مخطط SNAT وخطط SRAT ويهدف إلى توضيح التوجيهات في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية أما مخطط التهيئة البلدي PAC باعتبار أن البلديات مجالات قاعدية فهي المجالات التي ينبغي أن تنفذ وتتجسّد فيها الأساسيات التي تحملها إستراتيجية التهيئة العمرانية

والمخطط البلدي للتهيئة PAC وهذا من أجل تخطيط النمو على مستوى كل الوحدات الإدارية وضبط عمليات التهيئة على المستوى المحلي للولاية والبلدية.

لكن هذه المخططات فشلت في علاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم والبناء الفوضوي، فتدخل المشرع الجزائري وأصدر القانون رقم 02-82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة<sup>1</sup>، والذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له، والملاحظ أنّ هذا القانون جاء لظروف ملحة وهي تنظيم مسألة جزئية في مجال التعمير والتحكم نسبيا في الوعاء العقاري.

ثم صدر المرسوم رقم 304-82 المؤرخ في 09/10/1982 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 02-82<sup>2</sup>، وكذا القانون رقم 03-83 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة<sup>3</sup>.

وبعدها حدّد المشرع الجزائري انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي حدّد قواعد وأحكام انتقالية<sup>4</sup>، وريثما تنسجم القواعد الإدارية والتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة العمرانية.

ليصدر في نفس التاريخ المرسوم رقم 85-211 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء، والمرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها في إطار تسوية البناءات الفوضوية لتلبية التلبية التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985

<sup>1</sup> - القانون رقم 02-82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة ج.ر عدد 06 (ملغى)

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 304-82 المؤرخ في 09/10/1982 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 02-82، ج.ر عدد 41.

<sup>3</sup> - القانون رقم 03-83 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة، ج.ر عدد 6 (ملغى)، والذي حل محله القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المؤرخ في 19-جويلية 2003، الجريدة الرسمية، العدد 43، سنة 2003.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13/08/1985 يحدّد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، جريدة رسمية، عدد 34.

المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع ليظهر اتجاه المشرع الجزائري إلى قطاع البناء بشكل أكثر شمولاً مما كان عليه في القانون رقم 82-02.

ثم صدر القانون 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>1</sup>، الذي حدّد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية الواردة في الميثاق الوطني، وبموجب هذا القانون تشكل التهيئة العمرانية الإطار الاستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته واستعماله وتقييم علاقة بين نشاطات القطاعات المختلفة للاقتصاد الوطني وتهدف التهيئة العمرانية بموجب هذا القانون إلى الاستعمال الأمثل للمجال العمراني الوطني من خلال الهيكلية والتوزيع المحكمة للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية. وأخيراً صدور المرسوم تنفيذي رقم 12-148 ليعدل المرسوم رقم 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به<sup>2</sup>، ثم المرسوم تنفيذي رقم 12-166 يحدد إجراءات مخطط شغل الأراضي والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به<sup>3</sup>، وبعدها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وقد جاء هذا القانون بأداتين جديدتين هما المخطط الوطني للتهيئة العمرانية<sup>4</sup> SNAT والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT، وقد كلفت الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية التي أسست سنة 1981 بإعداد هذين المخططين<sup>5</sup>.

1 - القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر. عدد 05 (ملغى).

2 - مرسوم تنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012 معدل ومنتم للمرسوم رقم 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية، عدد 19، سنة 2012.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05 افريل 2012 يحدد إجراءات مخطط شغل الأراضي والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، العدد 21، سنة 2012.

4 - وهو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للتهيئة والتعمير من أجل إيجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني ويحدّد توجيهات أساسية في مجال تنظيم التراب الوطني وتنمية وتحديد الإستراتيجية العامة لعملية شغل التراب الوطني لتحديد أماكن المناجم والحقول البترولية وتفرض المشاريع نفها على المخططات الأخرى جهوية كانت أو ولائية.

5 - يعتبر أداة إستراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية يتولى شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المخطط لها في المخطط الوطني، ويبين كل مخطط جهوي تفاصيل الصور المستقبلية للإقليم أو الجهات وهذا حسب المعطيات

والملاحظ أن هذا القانون رغم أنه حاول وضع وتنظيم سياسة جديدة للتعمير إلا أنه فشل في تنظيم عملية البناء في ظل تزايد عدد السكان والانتشار الواسع للأحياء القصدية المخالفة لأحكام هذا القانون لعدم وجود الرادع القوي للالتزام بتطبيق أحكام القانون في ظل غياب المراقبة لأعمال البناء والمخالفات وكذا إشكاليات تنفيذ وتطبيق مخططات التعمير، مما استدعى وجود قانون أكثر فعالية يتماشى مع متطلبات البناء والتعمير وتجلّى هذا في صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

---

الجهوية لكل منطقة حيث يجمع عدة ولايات ذات طابع اقتصادي واجتماعي موحد لهدف تامين الإقليم الجهوي وتفرض المشاريع نفسها على مخططات ذات البعد الولائي والمحلي

**المحور الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير**

القواعد العامة للتهيئة والتعمير هي عبارة عن قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير، ومقاييس البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء، أو في حالة غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها والمصادقة عليها قانونا.

**المبحث الأول : القواعد العامة المقررة في قوانين التهيئة والتعمير**

سنتطرق في هذا المبحث الى القواعد المقررة في قوانين التهيئة والتعمير، ابتداءا بالقانون رقم 90-25، ويليه القواعد المقررة في قانون 90-29. والمرسوم التنفيذي رقم 91-175.

**المطلب الأول: القواعد العامة المقررة في القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري**

تضمن هذا القانون مبادئ و قواعد قانونية جديدة تتماشى مع التوجه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط اقتصاد السوق بموجب دستور 1989، حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة و تحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات، وكذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها، وكذلك التصنيف التقني للأراضي و تعريفها.

وعليه فقد تعرض إلى تعريف الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير في إطار تحديد عناصرها التقنية، ودون أن يغفل التعرض إلى المساحات والمواقع المحمية والاعتبارات التي تقوم عليها، ووسائل حمايتها وهذا بموجب أحكام تشريعية خاصة<sup>1</sup>.

وفي إطار التهيئة والتعمير فقد تنطرق القانون رقم 90-25 الى الأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير من حيث:

- التعريف بأدوات التعمير والأسس التقنية التي تقوم عليها.
- إجراءات إعدادها والمصادقة عليها، والقوة الإلزامية لها.
- إنشاء هيئات التسيير والتنظيم للمحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية.
- إنشاء حق الشفعة للدولة ومؤسساتها.

<sup>1</sup> -الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، نشر اعمال الملتقى الدولي الخامس، يومي 03-04 ماي 2009، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2009، ص 30.

- القيود الخاصة في استعمال الأراضي وكيفية التحويل إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.

### المطلب الثاني: القواعد العامة المقررة في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

تضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المباني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة، وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمساحات والمواقع المحمية على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

وقد حدّد هذا القانون أيضاً الأحكام القانونية والتنظيمية كحد أدنى، والخاصة بالنشاط العمراني وفي غياب أدوات التعمير:

-كتعريف القطع الأرضية القابلة للبناء والمواصفات ومقاييس البناء عليها.

-التعريف بأدوات التعمير من حيث تشكيلها والوظائف المسندة لها وإجراءات إعدادها والمصادقة عليها.

-تحديد الجهات الإدارية المختصة بالاستشارة وكذلك الأهداف التي ترمز تحقيقها.

-تحديد المناطق المحمية و التعريف بها و قواعد وإجراءات حمايتها، كالساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والغابات.

- تحديد الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة و وضع المخالفات و العقوبات المقررة لها واختصاصات الجهات الفضائية في ذلك.

-النص على مختلف الشهادات والرخص الإدارية وطرق تسليمها وكذا الطعن فيها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - صافية اقلولي، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، مداخلة بالملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق، يومي 27-28 فيفري 2021، قاصدي مرياح، ورقلة، 2021. ص 08.

<sup>2</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص ص 35-36.

**المطلب الثالث: القواعد العامة في ظل المرسوم التنفيذي 91-175:**

حدد هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية و المقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط، أو في حالة غياب أدوات التعمير و التي على أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها، أو تمنح ضمن أحكام وشروط خاصة ،يضاف إليها ما جاء به القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية.

هذه القواعد التي يمكن حصرها كما جاء في هذا المرسوم<sup>1</sup> إلى ما يلي:

- من حيث موقع البناءات والطرق المؤدية إليها.
- من حيث موقع البناءات وحجمها.
- من حيث كثافة البناءات في الارض عن طريق تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية.
- من حيث المظهر العام للبناءات والشكل الخارجي.
- من حيث الإجراءات التي تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني<sup>2</sup>.

**المبحث الثاني : مدى الطبيعة الإلزامية لأدوات التعمير:**

من أهم الضمانات التي كرّسها القانونون 90-92 هو أنه قنن أدوات التعمير، ومنح القواعد التي جاءت بها القواعد الجوهرية الأمرة المتّصلة بالنظام العام والتي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها.

فقد حدّد القانون إجراءات إعداد أدوات التعمير و المصادقة عليها، وأخضعها لاستشارة واسعة، محاولاً إشراك الجميع وإعلامهم بإعدادها ، وهذا من خلال اشراك الهيئات و المؤسسات و المجتمع المدني، وكذا الجمهور لتمكينهم من التعبير عن انشغالاتهم و إدراج اقتراحاتهم قبل المصادقة عليها قانوناً، وهو ما يدلّ على الأهمية الكبيرة التي أولها المشرع لهذه الأدوات ، و

<sup>1</sup> يمكن الرجوع للمواد من 27 الى 31 من المرسوم رقم 91-175

<sup>2</sup> صافية اقلولي، المرجع السالوق، ص ص 09-10.

الوظيفة السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و التنفيذية التي تؤديها ، لأنه وبعد المصادقة عليها تصبح أدوات التعمير و ما جاءت به من قواعد وأحكام ، ملزمة للجميع بما فيها الهيئات الإدارية التي أعدتها و صادقت عليها .

و عليه فإنه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء أو أية نشاط عمراني على نحو يتناقض معها تحت طائلة العقوبات المقررة قانونا لذلك. ولا يمكن مراجعتها أو تعديل ما فيها إلا بإتباع نفس كفيات وإجراءات المصادقة عليها وبشروط موضوعية محددة على سبيل التدقيق والحرص.

و بما أنّ أدوات التعمير هي التي تحدّد كيفية استعمال الأرض و شروط و حقوق البناء، فإنّ الملاك و المستعملين ملزمين كذلك باحترام الوجهة القانونية و التنظيمية التي حدّتها للأرض و تنفيذ كلّ الأشغال و الأنشطة العمرانية وفقا لما جاء في هذه الأدوات، فإذا نصت على أن عقار ما سوف يخصّص لإنجاز مشروع ذي منفعة عمومية ،فمعناه أنّه إذا كان ملكا خاصا فإنّ إجراء نزع الملكية سوف يشمله وعلى الإدارة اتخاذ الإجراءات المناسبة كرفض منح رخصة البناء أو تأجيلها أو فرض بعض الاتفاقات ،حتّى لا تلجأ إلى دفع تعويضات أكبر.

و إذا تقرّر أن العقار سوف يخصص لإنجاز سكنات جماعية ،فلا يمكن للمالك كذلك أن يستعمله لغرض آخر و إذا صنف عقار على أنّه غير قابل للبناء ،فإنّ مالكة أيضا لا يمكنه الحصول على رخصة من أجل البناء فيه إلى غير ذلك من القيود.

و لضمان احترام أدوات التعمير وضع المشرع ميكانيزمات أخرى ،تضمن فعليا تجسيد هذه الأدوات و تحقيقها على أرض الواقع وهي الرقابة الإدارية عن طريق الرخص و الشهادات ،وهو ما سيتم التطرق اليه لاحقا.



### المحور الثالث: مخططات التهيئة والتعمير

تعتبر قواعد وأدوات التهيئة والتعمير من الآليات القانونية التي تستعملها الدولة لتنظيم مجال العمران، حيث تعتبر هذه القواعد بديلا عن الأدوات في حالة عدم وجودها، فان كانت أدوات او مخططات التهيئة والتعمير تحدد الإطار العام لعملية تخصيص ما، فان قواعد التهيئة والتعمير، سواء كانت عامة او خاصة فهي تحدد بدقة الأراضي وشغلها والمعايير الواجب احترامها في ذلك.

هذا وقد مرت المنظومة العقارية وخاصة المتعلقة بالتنظيم العمراني بعدة مراحل وتعديلات تضمنتها نصوص وتنظيمات قانونية متعددة ومتفاوتة، ولعل ابرزها كان مع صدور دستور 1989 الذي نص على عدة إصلاحات شهدت الجزائر من خلالها عدة تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية جوهرية، فعرفت بذلك سياسة التعمير تحولا عميقا بدأ بصدور قانون البلدية والولاية 08-90 و 09-90 (وهما اللذان تم الغائها بموجب القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان لسنة 2011 والمتعلق بالبلدية، والقانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 والمتعلق بالولاية )، وقد حددا هذان القانونان مجال تدخل الإدارة كسلطات رقابة، ثم صدور القانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الاطار العام للتحكم في العقار الحضري<sup>1</sup>

وبصدور القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup>، بدأت الجزائر مرحلة جديدة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بتقنين قواعد وأدوات التهيئة والتعمير ووضع إطار قانوني خاص للرقابة، وردع مخالفات مجال التهيئة والتعمير وفتح المجال لصدور عدة نصوص قانونية وتنظيمية لتطبيق السياسة العمرانية الجديدة، ومن أهم هذه النصوص نذكر:

<sup>1</sup> - قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة عدد 49 صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بموجب الامر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55 صادر في 27 سبتمبر 1995.

<sup>2</sup> - قانون رقم 29-90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 صادرة في 15 اوت 2004.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل ومتمم<sup>1</sup>.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،معدل ومتمم.

- ثم القانون رقم 98-04 المؤرخ في 05-06-1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي.

- والقانون رقم 01-20 المؤرخ في 12-12-2001 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه .

-وبعدها القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08-05-2002 يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

- ليليه القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

- والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

هذا وتجدر الإشارة الى أن القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية قد نص على 04 أنواع من المخططات على المستوى الوطني والجهوي والولائي والبلدي وهي : المخطط الوطني للتهيئة العمرانية والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية، ومخطط تهيئة الولاية ومخطط تهيئة البلدية 90/29 ، وبعد إلغاء هذا القانون وصدر القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28-03-2012.

والتعمير تم الابقاء على نوعين من المخططات المحلية وهما : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

1- **المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT** : وهو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من أجل إنجاز مشاريع كبرى ذات البعد الوطني وتحديد البرامج وسلم الأولويات، كما يحدد استراتيجية شغل الأراضي على المستوى الوطني وتوزيع الأعمال التنموية كتحديد مناطق المناجم والحقول البترولية سواء كانت جهوية او محلية<sup>2</sup>.

2- **المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT** : يعد هذا المخطط أداة استراتيجية لتنفيذ، المخطط الوطني للتهيئة حيث يتولى في حدود مجاله شرح وتوجيهات ومبادئ هذا الاخير، كما يبين كل مخطط توجيهي تفاصيل الصور المستقبلية للإقليم المعني حيث يجمع عدة ولايات ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي الموحد والتي لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة لهدف تثمين إقليم الجهوي قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية<sup>3</sup>.

3- **مخطط تهيئة الولاية PAW** : يعتبر هذا المخطط الاطار المرجعي للتنمية المحلية، ويهدف الى توضيح التوجيهات المعدة للمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية ، وتطبيق المبادئ المقررة في المخطط الوطني، ويقوم هذا المخطط على تحديد نمط التعمير والبناء في البلديات والمساحات المشتركة للتخطيط الواقعة ما بين حدود إقليم بلديات الولاية الواحدة ، لذا يتعين على كل ولاية أن تبادر بإعداد مخطط تهيئتها بالتشاور مع الاعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للولاية ومجالس المداولة بالولايات والبلديات ومثلي الجمعيات المهنية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - لقد نص القانون رقم 90-29 على هذان المخططان فقط ، مع العلم ان هذا الأخير قد الغى القانون رقم 87-03 والذي كان ينص على أدوات للتهيئة تجسدت في اكثر من مخطط على المستوى الوطني ،الجهوي والمحلي .

2 - تضمن النص على هذه المخططات القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية الملغى بموجب القانون رقم 90-29 السابق الذكر .

3 - محمد الهادي لعروق، مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية، الملتقى الوطني الأول، حول التهيئة العمرانية في الجزائر، الواقع والافاق، جامعة سكيكدة يومي 03-04 ماي 2010، ص 01.

<sup>4</sup> - بناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر العدد 4، 1993، ص22

4- مخطط تهيئة البلدية PAC: باعتبار البلديات جماعات قاعدية فهي المجال الأمثل لتطبيق سياسات المخططات المختلفة، سواء كان هذا المخطط ولائيا جهويا او وطنيا، ويعتبر هذا المخطط الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان احدهما القانون رقم 90-29<sup>1</sup>.

5- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU: وهو وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة او عدة بلديات متجاوزة تجمعها عوامل مشتركة كالاشترك في الهياكل والتجهيزات الأساسية، كم يضبط هذا المخطط الصيغة المرجعية للتهيئة والتعمير من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية واحصائيات ،ويحدد تقسيمات الأراضي من حيث إمكانية تعميمها<sup>2</sup>.

6- مخطط شغل الأراضي POS: هو عبارة عن وثيقة عمرانية تشمل إقليم البلدية أو جزء منها وتهدف الى تحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير بالتفصيل وكذا حقوق استخدام الأراضي والبناء تطبيقا للأحكام الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

وكما سبقت الإشارة اليه أعلاه، انه وبعد إلغاء القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، وبصدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تم الابقاء على نوعين من المخططات المحلية وهما : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي .

وهو ما سيتم التطرق اليه من خلال المباحث الموالية.

<sup>1</sup> - تم الغاء هذا المخطط وغيره مما نص عليه القانون رقم 87-03، ليحل محله على المستوى المحلي مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. في القانون 90-29.

<sup>2</sup> -بناصر يوسف ، المرجع السابق، ص 23.

## المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من خلال القوانين المتعلقة بميدان التعمير، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر أداة للتخطيط الجمالي والتسيير الحضري، وبمعنى آخر هو وثيقة تهدف الى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية والبلديات المعنية، فهو يلعب دورا مهما على المستوى المحلي، ويظهر ذلك من خلال تنفيذه التوجهات الكبرى للتهيئة العمرانية، بالإضافة إلى حمايته للمنتجات المعمارية و التي هي واحدة من المنتجات الثقافية<sup>1</sup>.

ولدراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سيتم التطرق الى العناصر الآتية:

### المطلب الاول: الإطار المفاهيمي لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

لقد أقر المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، والنصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317-05 المؤرخ في ديسمبر 2005.

كما نجد ان القانون 90-29 جاء محاولا تكريس نظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال، وأصبح يتم استغلال العقار والتعامل معه بجدية باعتباره محل منافسة كبيرة في المدينة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 172.

<sup>2</sup> - إقلولي اولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 75.

**الفرع الاول: تعريف المخطط التوجيهي:**

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداء التخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية، اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وتضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

إذن فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو مخطط محلي يستند على توزيع الاختصاصات بين الدولة والولاية والبلدية، تماشياً مع مبادئ اللامركزية واللا تركيز، والتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المحددة في الأدوات الموجودة بالمستوى الاعلى وهي:

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم - المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم - مخطط تهيئة الإقليم الولائي<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي**

إن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل في الاتي:

-تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية.

-تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقاً من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الاقليمية واعتماداً على مخططات التنمية.

-تحديد شروط عقلانية استعمال المجال ويهدف الى الاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية.

-تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي، ومناطق التدخل على النسيج العمراني.

-تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة.

<sup>1</sup> - وهي المخططات التي كانت مقررة بموجب القانون رقم 87-03، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، والذي تم الغائه بموجب القانون رقم 90-29 .

-تحديد توقعات التعمير وقواعده.

- تحديد المناطق العمرانية الجديدة، وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها مع الحفاظ بالتحديد على الأراضي الزراعية والمناطق الغابية التي تتولى السلطة تحديدها.

-تحديد الأماكن الطبيعية والتاريخية والاثريّة التي يجب القيام بحمايتها او ابراز قيمتها.

-كما يقوم بتحديد المساحات الخضراء التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها وإبراز قيمتها<sup>1</sup>.

-تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعين مواقع:

\* المناطق الغابية وكثافتها.

\* المناطق السكنية والسياحية.

\* المناطق الصناعية والتجارية والصحية.

-ويكمن غرض هذا المخطط أيضا في تقديم رؤية حول كيفية مد انابيب المياه والصرف، الى غير ذلك من الاعمال التي يتطلبها التخطيط التوجيهي للتهيئة العمرانية من إيصال ماء الشرب وماء التطهير.

-تحديد التجهيزات الجماعية الكبرى، كشبكة الطرق الرئيسية، بحيث يبرز خطوط مرور الطرق، وكذا تحديد منشآت ذات المنفعة العمومية، كالمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: مشتملات (محتوى) مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يشتمل مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مجموعة هامة من الوثائق الإدارية، الفنية، والطبوغرافية ومنها:

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون اداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2021، ص ص 23-24.

<sup>2</sup> -لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص ص 28-29.

**أولا/ تقرير توجيهي:**

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي للتراب المعني.

- نمط التهيئة المقترح بالنظر الى التوجهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية، وكذلك حماية الساحل والحد من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية المسماة بقطاعات التعمير والمتمثلة في القطاعات لكل الأراضي وان كانت غير مجهزة لجميع الهيئات.

- وثائق تتكون من رسوم بيانية وتشتمل بوجه خاص على خرائط تتضمن بيان استعمال الأراضي وتحدد المناطق الزراعية الغابية<sup>1</sup>.

- كما يتضمن ان اقتضى الحال تصميميا لصيانة التراث التاريخي وإبراز قيمته.

**ثانيا/ وثائق بيانية:** وتتمثل في المخططات التي توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانيا وتعد وفق مقياس ملائم وتشمل:

- مخطط الوضعية الحالية للإطار المشيد وطرق الشبكات.

- مخطط التهيئة يبين حدود ما يلي:

\* القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير وفق ما حدده القانون 90-29.

- بعض أجزاء الاراضي كالساحل والأراضي الفلاحية والأراضي ذات الصيغة الطبيعية والثقافية.

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

- مخطط الارتفاقات التي يجب الابتعاد عليها أو تعديلها أو إنشائها.

<sup>1</sup> - المادة 11 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004، المعدل والمتمم لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر رقم 71 لسنة 2004..



-مخطط تجهيز لخطوط مرور الطرق وشبكات ماء الشرب وماء التطهير والتجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العامة.

-مخطط يحدد مساحة المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمناطق الخاصة للتدخل.

-تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق دراسة خاصة على الزلازل والدراسات الجيوتقنية.

-تحديد ساحات حماية المؤسسات أو المنشآت المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها<sup>1</sup>.

- تقرير يبرز ويشرح اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الأراضي ويحدد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة فيه، ويشير الى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا للمراحل التي يجب ان تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية.

### ثالثا/ القطاعات التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة كمايلي:

1- **القطاعات المعمرة** : وتشمل كل الأراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة بينها، والتجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة الى خدمة هذه البنايات المتجمعة. كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها واصلاحها او حمايتها.

2- **القطاعات المبرمجة للتعمير**: وتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على:

\* الأمد القصير يمتد تقريبا الى خمس سنوات (05).

\* الأمد المتوسط يمتد تقريبا الى من خمس (05) الى 10سنوات.

<sup>1</sup> -المادة 13 وما بعدها من القانون رقم 90-29 ج ر رقم 52 سنة 1990 والمادة 02 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 ج ر رقم 26 سنة 1991.

3- قطاعات التعمير المستقبلية: وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين (20) سنة حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

وكل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خضعة مؤقتا للارتفاع بعد البناء، ولا يرفع هذا الارتفاع في الاجال المنصوص عليها الا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

4- قطاعات غير قابلة للتعمير: هي القطاعات التي يمكن ان تكون حقوق منصوص عليها بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 وهي على النحو التالي:

**الفرع الأول: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:**

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:

- كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..

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

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> -القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى والمسماة بقطاعات التعمير.

<sup>2</sup> - المواد 11-13 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

**الفرع الثاني: تبليغ المداولة:**

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليها التي تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

**الفرع الثالث: إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط:**

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وذلك حسب كل الحالات التالية:

- **الوالي:** إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس ولاية واحدة.

- **الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير بالجماعات المحلية (وزير الداخلية):** بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراد إعادته يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، و هذا ما أكده أيضا القانون المتعلق بالبلدية.

**الفرع الرابع: إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية**

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الاطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرفة الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة التوجيهية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل،

<sup>1</sup> - المواد 15-16 من نفس المرسوم .

الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات و كل الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه. و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة تعيين ممثليهم، و بعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط و ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و للجمعيات و المصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي و تمنح لها مهلة 60 يوما لإيداع ملاحظاتها و آراءها حول مشروع هذا المخطط و ذلك بطريقة صحيحة و مكتوبة و إذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها بالموافقة<sup>1</sup>.

### الفرع الخامس: قرار إجراء التحقيق العمومي

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى التحقيق العمومي وذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما، ويكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة.
- تعيين المفوض المحقق.
- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما.
- تحديد كيفية إجراء التحقيق العمومي<sup>2</sup>.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة هذا التحقيق العمومي وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات و الاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، و بانقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض

<sup>1</sup> - المواد من 19 الى 23 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 25.

المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق و النتائج المتوصل إليها و يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

### الفرع السادس: المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

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

- بقرار من قبل الوالي.

- بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين.

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير<sup>1</sup>.

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه إلى كل من:

- الوزير المكلف بالتعمير.

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- مختلف المصالح الوزارية المعنية.

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية.

<sup>1</sup> - منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس، المدينة، العدد 01 لسنة 2007، ص 07.

- الغرف الفلاحية.

### المطلب الثالث: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او تعديله، الا وفق الأسباب التي حددتها المادة 28 من القانون 90-29 وفي الحالات الآتية:

- اذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الاشباع .
- اذا كان تطور الأوضاع او المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة البلدية او البيئية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها، واثناء اعداد المخطط التوجيهي يتخذ رئيس البلدية كل اجراء يراه ضروريا لحسن الإنجاز والتسيير لهذا المخطط.
- المصادقة على مراجعة التعديلات يكون مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي، يبلغ مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه الى الجمهور للاطلاع عليه<sup>1</sup>.

### المطلب الرابع: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

غالبا ما يبرز عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموع البناءات الفوضوية التي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام هذا المخطط، ومن أهم هذه المخالفات تغيير موقع المشروع، والإخلال بالارتفاقات .

### الفرع الاول: تغيير موقع المشروع

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط المشروع الم ارد إنجاز، وذلك بنقل وعاء البناءة إلى مكان آخر، وبما أن لكل موقع من الإقليم وظيفته وتقسيمه الخاص، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية وبالأخص منها الأراضي الغابية والأراضي الفلاحية خاصة الخصبة منها، فكل بناءة فوضوية تتواجد على هذا النوع من الأراضي يجب هدمها حالا ومحاولة إعادة الأرضية لحالتها الأولى.

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

## الفرع الثاني: الإخلال بالارتفاقات

ونقصد بذلك البناء بالأراضي المخصصة للارتفاقات سواء كانت هذه الأخيرة عامة أو خاصة. تتضمن الارتفاقات العامة الأراضي المخصصة للارتفاقات الصناعية أو الطبيعية، فبالنسبة للارتفاقات الصناعية فهي الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات الماء الصالح للشرب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء والتي يتطلب فيها القانون احت احت امسافة معينة بين البناء وهذه القنوات، فمثلا يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين، أما بالنسبة للارتفاقات الطبيعية فهذه الارتفاقات سواء تواجدت داخل المحيط العم ارني أو خارجه فإنها من المناطق غير القابلة للبناء عليها، وقد تكون هذه الارتفاقات مثلا في صورة المنحدرات الكبيرة التي تكون أرضيتها مهددة لخطر الانزلاقات أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات.

أما فيما يتعلق بالارتفاقات الخاصة والتي تشمل كل الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني في المواد من 867 إلى 881 منه فهي تشكل قيود تلحق بحق الملكية كإجبارية احترام المالك للقواعد المنظمة لحق المرور وحق المطل وغيرها من حقوق الجوار والقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

## المبحث الثاني : مخطط شغل الاراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجأ اليها المشرع من اجل التخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

هذا وقد تم إقرار مخطط شغل الأراضي من خلال القانون رقم 90-29-المؤرخ في 10 ديسمبر 1990 ، وعلى وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة والتعمير ، اما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 27 ماي 1990 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318<sup>1</sup>.

ويعرف مخطط شغل الأراضي على انه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها. فرصة تساعدا على تعميق دراستها على مختلف الجوانب التي تساعد على توسيع ونمو المناطق الحضرية بشكل منسجم، بمعنى آخر هو أداة تمكن الإدارة والجماعات المحلية من الحفاظ على توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية<sup>2</sup>.

### المطلب الأول : الاطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي

#### الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الاراضي:

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: " هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي اطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي"

ويتضح من خلال هذا التعريف ان مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات البناء يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، وتحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

<sup>1</sup>- المرسوم رقم 05-318 الذي يهدف الى وضع برامج اقتصادية تحدد الأهداف المراد تحقيقها وتحديد بنية الهيئات والأجهزة الممكن انشاؤها.

2 - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 25.



## الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي:

تتمثل اهداف مخطط شغل الأراضي في الاتي:

- تحديد الشكل الحضري للقطاع أو القطاعات المعنية من حقوق البناء واستعمال الأراضي.
- تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- ضبط المظهر الخارجي للبناءات.
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات طرق المرور وتحديد الارتفاعات.
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع الواجب حمايتها.
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية، المطلوب حمايتها.
- بيان خصائص القطع الأرضية<sup>1</sup>.
- بيان موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها ،وموقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة.
- تحديد ارتفاع المباني والمظهر الخارجي.
- بيان موقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس.
- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك آجال إنجازها.

<sup>1</sup> -منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة سعد دحلب،البلدية، 2007، ص 113.

- كما أضاف القانون رقم 05/04 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد ان يسعى الى تحقيقها من خلال اعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو صنع البناء.

يهدف إلى بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها.

-يهدف إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوى في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقى مصالح الأفراد واردة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع ، ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل صعوبات شغل الأراضي<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: مشتملات (محتوى) مخطط شغل الأراضي:

ان أدوات التعمير مثل مخطط شغل الأراضي قد استمر العمل بها من اجل التخطيط وتنظيم المجال إضافة الى ضبط التوسع والمحافظة على التراث الوطني، ويتم انجاز المخطط على المدى القصير والمتوسط، ويتشكل مخطط شغل الأراضي من :

#### أولا/ لائحة التنظيم : تحتوي على مايلي:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك، البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها<sup>2</sup>.

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

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة عن الشاطئ.

-السيول الساحلية التي يقل عرضيه عن ثلاثة كيلومترات.

<sup>1</sup> -بشير التيجاني، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 68.

<sup>2</sup> -منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص13.

-كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.

-كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض 300 متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل.

- يجب أن يحافظ التوسع العمراني على المساحات وأن يبرز قيمة الموقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي للساحل والهياكل اللازمة للمتوازات السوسيوولوجيا وكل هذا يتم وفق أحكام مخطط شغل الأراضي ، كما يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ وتقاس هذه المسافة أفقيا من أعلى نقطة للمياه<sup>1</sup>.

**ثانيا/ مجموعة من الوثائق البيانية وتتكون من:**

- مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000

- مخطط طبوغرافي بمقياس 1/5000 أو 1/1000.

- خارطة بمقياس 1/5000 أو 1/1000 تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية.

**المطلب الثاني: إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه**

بالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 91-187 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم، فان مخطط شغل الأراضي يتم اعداده بناء على<sup>2</sup>:

**الفرع الأول: مداولة للمجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:**

وتتضمن هذه المداولة تذكيرا بالحدود المرجعية للمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويتضمن بيانا يحدد كفاءات مشاركة الإدارات

<sup>1</sup> -المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> -المادة 08 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي ويتم تبليغ المداولة للوالي المختص وتنتشر بمقر البلدية المعنية لمدة شهر<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: اصدار قرار اداري يتضمن تحديد الحدود الجغرافية للمخطط:

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعني حدود التراب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة.

فإذا كانت الأراضي المعنية تابعة لولاية واحدة يصدر المخطط بقرار من الوالي وباقتراح رؤساء البلديات المعنية، أما في حالة الأراضي التابعة لعدة ولايات يكون بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية ، وإذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء البلديات ، المعنية بإنشاء مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين هذه البلديات<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: التشاور

يبادر رئيس البلدية أو رؤساء البلديات أو المؤسسات العمومية المشتركة بإعداد مخطط الأراضي خاصة فيما يخص متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات واطلاعها بإعداد مخطط شغل الأراضي.

علما أن بعض الهيئات تستشار وجوبا: وهي الإدارات العمومية ، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الاشغال العمومية، المباني، المواقع العمومية ، المباني، المواقع العمومية ، كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 06-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، كل من البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة، وينص القانون أيضا على وجوب استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية ،

<sup>1</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178

<sup>2</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

والتعمير والمحيط المبني في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رخص البناء في اطار اعدادات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية<sup>1</sup>.

هذا وقد منحهم القانون مهلة 15 يوم من استيلائهم المقرر لإعطاء رأيهم إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد هذا المخطط.

وفي حالة انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس البلدية بإصدار قرار يعين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارته بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي<sup>2</sup>.

### الفرع الرابع: الهيئات والمصالح العمومية على المستوى المحلي

ينشر القرار الذي يهدف قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية على المستوى الولائي وعلى المستوى المحلي، لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية وتبلغ الإدارات المعنية.

كما يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لهذه الإدارات والهيئات والمصالح العمومية وليهم مهلة 60 يوما لإبداء آرائهم أو ملاحظاتهم<sup>3</sup>.

### الفرع الخامس: عرض المخطط للتحقيق

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه إلى بحث وتحقيق عمومي لمدة 60 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يقام عليها مشروع مخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز العربي التبسي، العدد الأول، مارس 2007، ص 16.

<sup>2</sup> - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون اداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2021، ص 63.

<sup>3</sup> - المواد 37-38-39 من القانون رقم 90-29 .

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

### الفرع السادس: نشر القرار المتضمن التحقيق في مخطط شغل الاراضي

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال مدة الاستقصاء وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص اقليميا، ويغلق سجل التحقيق العمومي خلال 15 يوم ويرسل للمجلس الشعبي البلدي المختص مصحوبا بالملف كاملا، أو للوالي المختص إقليميا لإبداء الرأي خلال 30 يوما ابتداء من يوم استلام الملف، ويصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي وبعد أخذ رأي الوالي بعين الاعتبار، و إذا انقضت المدة الممنوحة للوالي دون ابداء رأيه، يعد بمثابة موافقة.

- يبلغ المخطط للجهات التالية:

- الوالي المختص.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي.
- الغرف التجارية.
- الغرف الفلاحية.

### الفرع السابع: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الاراضي

بعد انتهاء التحقيق واعلام الجهات المعني واخذ رأي الوالي، يتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي من قبل المجلس الشعبي البلدي بمداولة، ويوضع المخطط تحت تصرف الجمهور في شكل قرار يصدره رئيس البلدية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> -المواد من 02 الى 09 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

### الفرع الثامن: مراجعة او تعديل مخطط شغل الأراضي

لا يمكن مراجعة هذا المخطط جزئياً ولا كلياً إلا وفق شروط ، وذلك في الحالات التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المحدد لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني موجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعوا إلى تجديد.

- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك بعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه من اغلبية ملاك البناءات والبالغ على الأقل نصف العدد ، والتي يحددها مخطط شغل الاراضي الساري المفعول .
- إذا استدعت ذلك حاجة انشاء مشروع ذي مصلحة وطنية<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

من أهم صور مخالفة مخطط شغل الاراضي هي حدوث تجاوزات على الإطار غير المبني، أو على الإطار المبني .

### الفرع الاول: التجاوزات الواردة على الإطار الغير المبني

يمكن أن تأخذ هذه التجاوزات الصور التالية

#### أولاً/ صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية:

إن البناءات القصدية تطبق عليها أحكام العقارات المبنية الواردة بالمادة 683 من القانون المدني، حيث وبالرغم من أنها بنايات فعلية لكنها تعتبر في حكم البناءات المعدومة، حيث يصفها مخطط شغل الاراضي بأنها أراضي جرداء خالية يقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية.

<sup>1</sup> -المادة 10 من نفس المرسوم.

**ثانيا/ صورة الاستيلاء على المساحات العمومية:**

إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب الأطفال أو مساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخصصة للمصلحة العامة، حيث ونظرا لإهمال السلطات العمومية لهذه المناطق فذلك يحفز بعض السكان على الاستيلاء عليها من خلال تسيبها أو ضمها لبناءاتهم.

**ثالثا/ صورة الربط السيئ لشبكات التهيئة:**

إن المستفيد من شبكات التهيئة سواء كانت قنوات لصرف المياه أو شبكات للكهرباء أو الغاز عليه أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي وإلا شكل ذلك خطرا حقيقيا على الأشخاص والممتلكات.

**الفرع الثاني: التجاوزات الواردة في الإطار المبني**

والتي بدورها قد تأخذ إحدى الصور التالية:

**أولا/ صورة العمارات المشوهة:**

إن نمط السكنات الجماعية في الجزائر والذي وان اشترك سكانه في مدخل واحد ومحل خارجي واحد، ولكن من حيث الحجم فهي تختلف في عدد الغرف، وهو ما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات على هذه السكنات سواء من خلال الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات كأقبية العمارة وسطوحها أو استغلال المساحات العمومية التابعة للعمارة للغرس أو التسيب أو لبناء مرآب خاص، وحتى محاولة توسيع المساكن أفقيا كبناء الشرفات أو إنجاز باب للاستعمال الخاص... الخ .

**ثانيا/ صورة التوزيع العشوائي للبناءات الفردية:**

عادة ما تكون البناءات والأحياء التابعة للخواص غير مخططة وتتموضع فيها البناءات بشكل فوضوي يخل بقاعدة التصفيف، والممرات بينها هي مجرد ممرات للراجلين فقط لا تمكن من حركة السيارات أو توصيل شبكات التهيئة، وهو ما يجعل هذه الأحياء عرضة للهدم الجزئي أو الكلي.



### لمحور الرابع: الرخص والشهادات في مجال التهيئة والتعمير

لقد نص المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على تفعيل دور الرقابة القبلية للإدارة في تنظيم وضبط عملية البناء وكذلك الرقابة البعدية. وفي هذا الإطار تم منح الإدارة سلطة استصدار مجموعة من الرخص والشهادات تصدرها في شكل قرارات إدارية فردية، وهذا بغرض وضع العمران في اطاره القانوني والحد بذلك من البناءات الفوضوية والعشوائية

وهذا ما سيم التطرق اليه في هذا المحور، اذا سيتم تناول الرخص الإدارية في المبحث الأول، وشهادات التعمير في المبحث الثاني.

#### المبحث الأول: الرخص الإدارية

ان هدف المشرع من خلال قانون التهيئة والتعمير الى التوفيق بين الحق في النشاط العمراني ابتداء من جميع عمليات البناء، والمحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل ابعاده ، ويتجسد تطبيق هذه الأهداف من خلال الزام الجميع بضرورة الحصول على تراخيص إدارية قبل الشروع في أي بناء، وذلك لضمان عدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية التي تفرض الاستغلال العقلاني للعقار واحترام الطبيعة القانونية للأراضي وعدم المساس بعناصر البيئة والمنظر العام الجمالي، ونظرا لأهمية هذه التراخيص فسيتم التطرق لكل من رخصة البناء، ورخصة التجزئة، ورخصة الهدم<sup>1</sup>.

#### المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء

اشترط القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 الحصول مسبقا من الادارة على رخصة البناء، قبل القيام بأي عمل من أعمال البناء، كان الهدف من ضمان الموازنة بين حق الأفراد في البناء، باعتباره حق مشروع يجب العمل على تجسيده وحمايته.

<sup>1</sup> -عزري الزين، قرارات التعمير الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2005، ص12.

بحيث تم تقسيم هذا المبحث الى ثلاث مطالب، تناول المطلب الأول تعريف ومضمون رخصة البناء، وفي المطلب الثاني اجراءات اعداد رخصة البناء وتسليمها، أما المطلب الثالث تناول فيه العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة البناء<sup>1</sup>.

### الفرع الأول : تعريف رخصة البناء وتحديد مضمونها

سنتناول من خلال هذا المطلب فرعين، الفرع الأول تعريف رخصة البناء أما الفرع الثاني نتناول فيه رخصة البناء.

#### أولا :تعريف رخصة البناء.

غالبا ما يتجنب المشرع الجزائري الخوض في مسألة تعريف بعض المواضيع، كما هو الحال في رخصة البناء فاسحا المجال للفقه والقضاء كونهما عادة ما يقدمان تعريف جامع مواكب لمستجدات الموضوع قيد التشريع والتعديل المتواصلين، ولكن معظم التعاريف تجمع على أن رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا يمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير<sup>2</sup>.

ورخصة البناء هي قرار إداري فردي إذ أن الحصول عليها ضرورة حتمية<sup>3</sup> لإنجاز أشغال البناء مهما كانت طبيعته، وبالتالي لا بد من طلب رخصة قبل مباشرة عملية البناء ومن خلال هذين التعريفين يستنتج أن رخصة البناء التزام سابق لإنجاز أي عمل يتعلق بالبناء، كما تعد تقنية للرقابة القبلية لاستعمال الأراضي وهي أداة لتجسيد قواعد التعمير ميدانيا، فمن الناحية

<sup>1</sup> - بوضياف عمار، القرار الإداري -دراسة تشريعية قضائية فقهية مدعمة بأحدث القرارات القضائية، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع 2007، ص 59.

<sup>2</sup> -المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>3</sup> - عزري الزين، قرارات التعمير الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2005، ص22

القانونية يمكن تكييف رخصة البناء على أنها قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية، حيث تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية<sup>1</sup>.

وينتج عن منح رخصة البناء حقا يسمى الحق في البناء، أي أن حق البناء ثابت في رخصة البناء.

كما أن استعماله مقيد بمدة زمنية معينة، أي بتقادم رخصة البناء يسقط الحق في البناء<sup>2</sup>، وهذا ما تطرقت إليه المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15/ 19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها و التي تنص على أنه "تعيد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها و التي تنص على أنه "تعد رخصة البناء ملغاة اذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء....".

وتمتاز رخصة البناء بالطابع المسبق، حيث أن بناء أي بناية دون الحصول المسبق على رخصة بناء تعد جنحة، كما أن لها طابع عام، إذ أن هذا الالتزام يفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي على كامل التراب الوطني وعلى كل العمليات المتعلقة بالبناء<sup>3</sup>.

#### ثانيا/ مضمون رخصة البناء .

يتضمن ملف رخصة البناء العديد من الوثائق التي يغلب عليها الطابع التقني ، إذ أن طالب الرخصة ينبغي أن يدعم طلبه بوثائق تثبت صفته وقد حددتها المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهي أما.

-نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

-أو توكيل حسب الحاجة ، أو نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو النيابة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> -بوضياف عمار، القرارات الإدارية، دراسة تشريعية قضائية فقهية مدعمة بأحدث القرارات القضائية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع 2007، ص 59.

<sup>2</sup> -عوادي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 24.

<sup>3</sup> - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

<sup>4</sup> -جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2011، ص 72.

-أو نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك أو موكل شخصا معنويا<sup>1</sup> اضافة للملف الاداري المحدد في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 والذي يحتوي على :

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة لمسكنات أو لغرض اخر.
- قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة.
- شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن ارض مجزأة برخصة تجزئة<sup>2</sup>.

كما وجب أن يكون هناك وثائق تقنية تبين مدى انسجام مشروع البناء و قواعد العمران التي ذكرت في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 بعنوان الملف المتعلق بالهندسة المعمارية و كذا الملف التقني.

والجدير بالذكر أن الوثائق التقنية لابد أن يؤشر عليها من طرف مهندس معماري معتمد حتى تكون ذات مصداقية .وعند تكوين الملف يودع لدى الجهة المختصة بدراسة الملف وتسليم رخصة البناء<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني : إجراءات اعداد رخصة البناء و تسليمها.

سيتم التطرق في هذا المطلب الى أربع فروع ، أولهم إجراءات اعداد الطلب، ثانيا التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء، ثالثا اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء، أما رابعا تسليم رخصة البناء<sup>4</sup>.

### أولا/ إجراءات اعداد طلب رخصة البناء.

طبقا لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15 يتم ايداع الطلب و الملفات المرفقة به في ثلاث 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، وثمان 08 نسخ بالنسبة

<sup>1</sup> -المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup> -المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> -المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

<sup>4</sup> -جبري محمد، المرجع السابق، ص 72.

لبقية المشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل استلام بعد التأكد من مطابقة الوثائق بالقانون، وهذا الوصل يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة، وحدد المشرع نموذج منه كملحق في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، ثم التحقق من أن مشروع البناء مطابق لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

### ثانيا/ التحقق في الطلب المتعلق برخصة البناء .

التحقيق في طلب رخصة البناء<sup>2</sup> يهدف الى التأكد من مطابقة المشروع موضوع الطلب لمخططات التعمير، ففي حالة وجود مخطط شغل الأراضي يتم التأكد من تماشي المشروع معه، وذلك وفقا للوثائق المكونة لملف الطلب، أما في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي فيتم التأكد من انسجام مشروع البناء موضوع طلب الرخصة مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ان وجد مع القواعد العامة للتهيئة و التعمير أو بالعودة الى هذه القواعد وحدها، وكل هذا تقوم جهة مختصة بالتحقيق، وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية، وتجمع الموافقات والآراء لدى الاشخاص العمومية أو المصالح وعند الاقتضاء من الجمعيات المعنية بالمشروع<sup>3</sup>، مع وجوب اصدار رأيهم خلال ثمانية 08 أيام من تاريخ استلام طلب الرأي والا اعتبر رأيهم بمثابة الموافقة، وهو ما نصت عليها المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، كما يطلب استشارة أشخاص عموميين بصفة خاصة حسب المادة 47 من المرسوم 15-19، كالمصلحة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية<sup>4</sup>.

وميز المشرع في البيئة المكلفة بدراسة الطلب بحسب الجهة المختصة بالبحث في الطلب، فالنسبة للبلدية فرئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة فيرسل نسخة من ملف الطلب الى المصالح التي تقدم الاستشارة وتدرس الطلب من طرف الشباك الموحد للبلدية

<sup>1</sup> -المواد 45-46 من المرسوم التنفيذي رقم 1519 السابق الذكر

<sup>2</sup> - عايدة ديرم ،المرجع السابق، ص 45.

<sup>3</sup> -المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>4</sup> -جيري محمد، المرجع السابق، ص 83.

الذي يفصل فيه خلال مدة 15 يوما، والتي تلي ايداع الطلب، وهو ما نصت عليه المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15.<sup>1</sup>

### ثالثا/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء .

بالرجوع للمادة 95 من قانون البلدية رقم 10/11، تبين لنا أنه قد منح لرئيس المجلس الشعبي سلطة منح الرخص المتعلقة بالتعمير، حيث جاء فيه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

وكذلك نص المادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء تارة بصفة ممثل للبلدية لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع الزامه بإطلاع الوالي بنسخة من رخصة البناء و يبلغ الى صاحبه خلال مدة 20 يوم الموالية لإيداع الطلب<sup>2</sup>، وبالتالي يترتب على منح رئيس المجلس الشعبي البلدي الصفة في تسليم هذه الرخصة كممثل للبلدية خضوعه للوصاية الادارية من طرف الوالي أما بصفته ممثل للدولة في حالة غياب مخطط شغل الاراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي فيترتب على منحه الصفة بتسليم هذه الرخصة خضوعه للسلطة الرئاسية للوالي<sup>3</sup>.

وتجدر الاشارة اي أنه حتى للوالي والوزير المكلف بالعمران كل الصلاحيات في منح رخصة البناء، اذ ذكرت المادة 66 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04<sup>4</sup> استثناءا على القاعدة العامة التي خولت تسليم رخصة البناء من قبل الوالي و تكون في الحالات التالية:

-البنائات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية وهياكلها العمومية.

-منشآت الإنتاج النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الاستراتيجية.

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

<sup>2</sup> - المادة 65 من القانون 28/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04، السابق الذكر.

<sup>3</sup> -شغلان ايمان، دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في الحقوق، 2009/2017، ص 95.

<sup>4</sup> - المادة 66 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04، السابق ذكر.

-قتطاعات الأرض البنايات الواقعة في المناطق الساحلية المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49 والمتعلقة بالبنايات الواقعة في المناطق الساحلية بما تتضمنه من غابات وتراث وطني و طبيعي و ثقافي و.....<sup>1</sup>

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة عمومية محلية.

-مشاريع السكنات الجماعية التي تفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية.<sup>2</sup>

كما يتحدد اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء حسب المادة 67 من القانون 90-29 إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، ولا يصدر قراره إلا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين.<sup>3</sup>

#### رابعاً/ تسليم رخصة البناء .

بعد تأكد الجية المختصة بإصدار رخصة البناء من مطابقة مشروع البناء المراد اقامته لتوجيهات التعمير من خلال الأجال المحددة قانونا تصدر الجهة قرارا اداريا يقضي بمنح رخصة البناء.<sup>4</sup>

فحسب نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15/19، فإنه لا بد على الجهة المختصة أن تبلغ القرار المتضمن منح رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب، وكذا توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ونسخة أخرى مؤشر عليها مرفقة بالقرار تحفظ بأرشفيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية وتحفظ السلطة المختصة المسلمة لرخصة البناء بالنسخة الاخيرة المؤشر عليها من القرار.<sup>5</sup>

كما يمكن للسلطة المختصة بإصدار القرار ان ترفض منح رخصة البناء إذا كان المشروع المتعلق بها مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو في طور المصادقة عليه

<sup>1</sup> -المادة 66 من القانون 90/29، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15/19، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 67 من القانون 90/29، السابق الذكر.

<sup>4</sup> -شعلان ايمان،المرجع السابق، ص ص 96-97.

<sup>5</sup> - المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15/19، المرجع نفسه.

أو البناء على أرض مجزأة غير مطابقة لتوجيهات رخصة التجزئة. كما اعترف المشرع للإدارة بسلطة تأجيل البث في طلب رخصة البناء من خلال نص المادة 64 من القانون 29/90، وكذلك المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15، حيث تضمنت على أنه يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل في حالة واحدة وهي أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الانجاز بشرط أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة. وفي حالة عدم إجابة السلطة المختصة عن الطلب لا بالقبول ولا بالرفض و لا بالتأجيل رغم انقضاء الآجال القانونية وهي 20 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب، فهنا يثار تساؤل قانوني، لأنه لا قانون 29/90، ولا مرسوم 15-19 السابق ذكرها تطرقا لهذه الحالة رغم وجودها في الواقع لذلك وجب على المشرع الإفصاح عن حالة السكوت حتى يتفادى تعارض الآراء بشأن هذه الحالة فهناك من الباحثين مثل الدكتور عزري الزين اعتبر السكوت بمثابة موافقة ضمنية، و هناك من يعتبرها بمثابة رفض ضمني استنادا للقضاء الإداري كالقرار رقم 04-620 الصادر في 1990/02/01 عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا التي اعتبرت سكوت الإدارة في حالة انقضاء الآجال القانونية بمثابة رفض ضمني بقولها "الإدارة اذا لم تتخذ موقفا فيما يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية ومتى كان ذلك استوجب ابطال القرار الاداري الضمني"<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : العقوبات المترتبة عن مخالفة الاحكام المتعلقة برخصة البناء .

رخصة البناء باعتبارها قرار اداري يتضمن الترخيص بالقيام بأعمال البناء التشييد أو غيرها، فإنها ستكون موضوع لعدة نزاعات تطرح أمام القضاء مثل منازعات رفض الإدارة تسليم رخصة البناء .

أو حالة تسليم الرخصة ثم العدول عنها، اما بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال لسبب أو لآخر، وهذا ما سنتناوله في نقاط :

كل البنائيات التي تمت دون رخصة أو أي انجاز واقامة مشاريع البناء دون احترام المخططات البنائية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء خاصة اذا كانت هذه البنائيات تمس الآثار التاريخية و الثقافية و المساحات الخضراء والأراضي الفلاحية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم سواء كان هدم كلياً أو جزئياً.

<sup>1</sup> - جيبيري محمد ، المرجع السابق، 83.



عدم مطابقة البناءات المسلمة فالعقاب يكون بإصدار قرار بمطابقة البناء أو إصدار قرار الهدم (كمي، جزئي)، وفي حالة عدم امتثال المخالف للقرار يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائيا بتنفيذ القرار وعلى نفقة المخالف<sup>1</sup>.

كل البناءات والأشغال التي تخالف قواعد العمران و التهيئة و ضوابط البناء من حيث البناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء للرخصة المسممة أو التعدي على الأملاك العمومية أو الأملاك الخاصة أو تجاوز البناء للقواعد العامة للتهيئة و التعمير من حيث الحجم و العلو و جب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بإيقاف الأشغال و حجز مواد البناء و وضع الأختام عليها.

### المطلب الثاني : رخصة التجزئة.

الى جانب رخصة البناء حدد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04، وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 التنظيم القانوني لرخصة التجزئة ورغم أنها أقل أهمية من رخصة البناء الا انها ضرورية في عملية البناء لذلك سيتم التطرق الى تعريف و مضمون رخصة التجزئة في المطلب الأول ، أما المطلب الثاني سيتم تناول إجراءات اعداد رخصة التجزئة و تسليمها، وفي المطلب الثالث العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة<sup>2</sup>.

### الفرع الأول : تعريف و مضمون رخصة التجزئة.

سيتم التطرق في هذا المطلب الى فرعين، أولهما تعريف رخصة التجزئة و ثانيهما يتناول مضمون رخصة التجزئة.

#### اولا : تعريف رخصة التجزئة.

نص عليها المشرع الجزائري في نص المادتين 57-58 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 على أن : " كل عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها تخضع لترخيص

<sup>1</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، 33.

<sup>2</sup> - شعلان ايمان، دور الجامعات المحلية في التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، 2017-2019، ص 95.

مسبق<sup>1</sup> يعرف برخصة التجزئة " وأكد المشرع عليها في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 على انه: " كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال احدي القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"<sup>2</sup>.

وكذا عرف القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها مصطلح التجزئة في المادة 02 منه والتي تنص على أنه: " التجزئة :القسمة من اجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير<sup>3</sup> "ومنه نستنتج أن هذه المادة حددت أغراض رخصة التجزئة دون أن تعرفها، و بالتالي تركت المجال للمنفعة، فوردت عدة تعاريف نذكر منها :

- قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية<sup>4</sup>.
- هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاه لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية<sup>5</sup>.

#### ثانيا : مضمون رخصة التجزئة.

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة متضمنا الوثائق التالية:

وثائق ادارية تثبت صفة طالب الرخصة و تتمثل هذه الوثائق بمقتضى المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فيما يلي :

-نسخة من عقد الملكية اذا كان مالك.

<sup>1</sup> -اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية تحليلية، بدون طبعة، دار هومة الجزائر، 2004، ص 222.

<sup>2</sup> -المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 02 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها.

<sup>4</sup> -عزري الزين، المرجع السابق، ص 43.

<sup>5</sup> -عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، 2014، ص 97.

-توكيل اذا كان طالب الرخصة هو وكيل المالك.

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

وكذا وثائق تقنية تبين انسجام هذا الطلب مع قواعد العمران المذكورة في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : إجراءات اعداد رخصة التجزئة و تسليمها.

تمر رخصة التجزئة بعدة مراحل بداية من تقديم الطلب الى غاية صدور القرار الذي يقضي اما بمنحها أو رفضها أو تأجيلها أو حتى السكوت عنها، وعليه سيتم التطرق من خلال هذا المطلب الى التحقيق في الطلب في الفرع الأول والى اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة في الفرع الثاني ،أما الفرع الثالث تناول فيه تسليم رخصة التجزئة.<sup>2</sup>

**اولا : التحقيق في الطلب.**

يتم ايداع الطلب الى رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث يتم اقامة المشروع في خمسة نسخ مقابل وصل الذي يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بالتفصيل بعد التحقق من مطابقة وثائق ملف الطلب مع القانون وهذا حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19/15، ثم التأكد من مدى مطابقة الطلب لمخطط شغل الأراضي، واذا لم يوجد في تلك البلدية فلتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك الانعكاسات التي تتجز عنها فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وحماية المواقع والمناظر الطبيعية وانعكاساتها على حركة المرور<sup>3</sup>، بالإضافة الى ذلك وجب على المصلحة المختصة أن تستشير المصالح التي يجب أن تبدي رأيها خلال مدة 15 يوما من تاريخ استلامهم طلب ابداء الرأي وإلا عد رأيهم بمثابة الموافقة، وفي الحالتين وجب على هذه الجهات إرجاع الملف مرفق بطلب ابداء الرأي في نفس الأجال، ويمكن للمصلحة المكلفة بالتحضير أن تقترح على السلطة المكلفة بتسليم الرخصة إجراء تحقيق عمومي، و كون

<sup>1</sup> -المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

<sup>2</sup> -عربي باي يزيد، استيراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون

العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص 20

<sup>3</sup> -المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع نفسه.

أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة على مستوى البلدية فدراسة الطلب تكون من طرف الشباك الوحيد للبلدية<sup>1</sup>.

**ثانيا : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة.**

بالرجوع للمادة 95 من قانون البلدية 11/10 تبين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة حيث قالت " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة..... حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما"<sup>2</sup> .

وكذلك المادة 65 من القانون 90 / 29 "يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة التجزئة<sup>3</sup> بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي وبصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات او البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة"

**الفرع الثالث : تسليم رخصة التجزئة**

يبلغ المقرر المتضمن رخصة التجزئة<sup>4</sup> إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة وفي غضون ثلاث أشهر في جميع الحالات الأخرى.

ويمكن وقف الآجال عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي ويسري مفعول ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

<sup>1</sup> -عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص ص 202-203.

<sup>2</sup> -القانون رقم 10/11 المؤرخ 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، لسنة 2011.

<sup>3</sup> - JEAN CATHELINÉAU – JEAN LEON VIGIEN, Technique du droit de L'urbanisme, 2ème édition Litec, 1988, p 128.

<sup>4</sup> المواد 27-28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

وبعدما تدرس الجهة المختصة الطلب يتعين عليها إصدار قرار بشأن ذلك، وإما أن يتضمن القرار بالموافقة أو الرفض أو تأجيل البث في الطلب.

فمطابقة القرار للشروط المقررة قانونا فانه سيحظى بقبول الجهات الإدارية المختصة بمنح هذه الرخصة في غضون شهرين من تاريخ ايداع الطلب اذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بمنح الرخصة مع وجوب احترام الشروط التالية :

✓ أن تتضمن رخصة التجزئة انجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، خاصة من حيث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة الى شبكة من الطرق والماء والتطهير والانارة العمومية والطاقة والهاتف واحترام مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه، مع امكانية الترخيص بإنجاز هذه الأشغال عبر مراحل.

✓ تخصيص بعض المواقع المهنية لبناء تجهيزات عمومية وللبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي واقامة محلات مهنية.

✓ مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل انجاز مشروع الأراضي المجزأة.

يبلغ قرار المنح لصاحب الطلب وكذا مصالح الدولة المكلفة بالدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية بنسخة من الملف، وتوضع نسخة أخرى من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور وتحفظ نسخة أخرى الى أرشيف الولاية، وتحفظ النسخة الأخيرة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة وينشر قرار منح رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه<sup>1</sup>.

وقد حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15/19 حالة رفض الجهة الادارية المختصة منح الرخصة اذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ويكون الرفض وجوبي، و للإدارة السلطة التقديرية في الرفض بصيغة جوازيه اذا كانت التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup> - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

وطبقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 19/15 فان طلب رخصة التجزئة يمكن أن يكون محل تأجيل عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الاعداد، بشرط ألا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة على الأكثر، وبالتالي يأجل البث في طلب الرخصة مرهون بغياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

#### الفرع الرابع: العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة.

يشترط رخصة التجزئة لكل علمية تقسيم الى اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعا<sup>2</sup>، حيث تنشأ عن رخصة التجزئة عدة منازعات:

فكل الأشغال التي تهدف الى انشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير، في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب وفق الأشغال واعادة الأماكن احوالها الأصلية بهدم البناءات المشيدة، وفي حالة عدم امتثال المخالف للطلب:

-تقوم السلطة المختصة بأشغال الهدم مع تحمل المخالف المصاريف، ولا يعفي توقيف الورشة وهدم البناءات أو اعادة الأماكن الأصلية المخالف من المتابعة القضائية تطبيقا للمادة 73 من القانون رقم 15/08.

-وكل تشييد لبناية في اطار تجزئة دون قيام لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، يخطر بذلك المجلس الشعبي البلدي المعني لهدم البناية مع تحمل المخالف تكاليف عملية الهدم وإعادة الأماكن الى حالتها الأصلية مع متابعة المخالف قضائيا<sup>3</sup>.

#### المطلب الثالث: رخصة الهدم.

تعد رخصة الهدم من الرخص المستخدمة في قانون لتهيئة والتعمير، حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين السابقة.

<sup>1</sup>- تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 على مايلي: "يمكن ان يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل

يتم الفصل فيه طبقا لاحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29 المؤرخ

<sup>2</sup> -المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 05/04، المرجع السابق،

<sup>3</sup> -مجاوي منصور، المرجع السابق، ص 54.

ونظرا لأهمية رخصة الهدم، فإنه سيتم التطرق من خلال هذا المطلب الى تعريف ومضمون رخصة الهدم في فرع أول، وإجراءات إعداد رخصة الهدم وتسليمها في فرع ثاني.

### الفرع الأول: تعريف ومضمون رخصة الهدم

سيتم التطرق في هذا الفرع، الى تعريف رخصة الهدم، ثم الى مضمون رخصة الهدم.

#### اولا: تعريف رخصة الهدم

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم، وإنما اكتفى بذكر نطاقها وإجراءات منحها وترك التعريف للفقهاء، منتهجا في ذلك الطريق نفسها للرخص السابقة الذكر، وبالرجوع للفقهاء لم نجد الا تعريف واحد الذي ذكره الدكتور عزري الزين بأنها "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق ازالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"<sup>1</sup> ورغم أنه تعريف واحد الا أنه تعرض للنقد من جانبين:

-انه لم يتطرق الى مصدر قرار رخصة الهدم وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-كما أغفل ذكر البنائيات التي تخضع لصدور رخصة الهدم.<sup>2</sup>

#### ثانيا: مضمون رخصة الهدم.

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة مرفقا بملف يتضمن الوثائق التالية.

وثائق ادارية تثبت صفة طالب الرخصة، وهذه الوثائق نصت عليها المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 وتتمثل في :

-نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة اذا كان مالك.

-توكيل اذا كان طالب الرخصة هو وكيل المالك.

-نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

<sup>1</sup> -عزري الزين، المرجع السابق، ص 43.

<sup>2</sup> - أفلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 138.

-نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا فتقدم هذه الوثائق حسب صفة طالب الرخصة.

-وكذا وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات اعداد رخصة الهدم وتسليمها.

ان لرخصة الهدم مجموعة من الإجراءات التي من الواجب التقيد بها ،حيث قسم هذا الفرع الى ثلاث عناصر، اولاً دراسة المطلب ،ثانياً اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم ،وفي الاخير تسليم رخصة الهدم.

#### اولاً : دراسة الطلب المتعلق برخصة الهدم.

يتم ايداع الطلب<sup>2</sup> الى رئيس المجلس الشعبي البلدي بمحل موقع البناء في 03 نسخ ،مقابل وصل يسلم الى طالب الرخصة يثبت تاريخ الايداع.

يحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية طلب الرخصة بنفس طريقة التحضير لرخصة البناء والتجزئة ، وهذا حسب المادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15 ،ويحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ ايداع ملف الطلب وهذا حسب المادة 75 من نفس المرسوم.

تجمع المصلحة المكلفة بالتعمير بصفتها مختصة بتحضير الطلب المقدم، الآراء والموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج ،على أن تبدي رأيها في أجل 15 يوم من تاريخ تسليمها طلب ابداء الرأي، بشرط أن يكون الرأي معلل قانونا في حالة الرفض مع اعادة الملف المرفق بهذا الطلب في نفس الآجال دون أن يفسر المشرع حالة سكوتها.

كذلك يلصق رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل ايداع الطلب المتعلق برخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي ،خلال فترة تحضير هذه الرخصة.

ثانياً :اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار رخصة الهدم.

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



حصر المشرع الاختصاص تسليم رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط، و هذا حسب المادة 68 من القانون 29/90، وكذلك المادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي جاء فيها " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم ..."، و بذلك استبعد الوالي والوزير المكلف بالتعمير من هذا الاختصاص بالرقابة، رغم أنه منحها ذلك في رخصة البناء و التجزئة، إذ كان من باب أولى أن يعود الاختصاص في تسليم هذه الرخصة لهما، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من الرخص السابقة خاصة اذا تعلق الأمر بمباني ذات أهمية<sup>1</sup>.

وهذا خلافا لما هو موجود في فرنسا ، حيث يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم اذا كانت البلدية الواقع بها البناء الآيلة للهدم يغطيها مخطط شغل الأراضي (P.O.S)، أو المخطط المحلي للعمران (P.D.O.U) ، أما في باقي البلديات فان الاختصاص يعود الى الوالي في اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم باسم الدولة .بعد موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup> .

### ثالثا: تسليم رخصة الهدم.

بعد قيام الهيئة بدراسة الطلب وجب عليها اصدار قرار اما بالقبول أو الرفض.

فبالنسبة لقرار الموافقة ، فقد نص القانون على حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم وهي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية الآيلة لسقوط، و يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الموافقة بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، فبمجرد توفر الشروط القانونية يصدر القرار، كذلك يمكن أن يصدر رأيا بالموافقة أي منح الرخصة مع تحفظات دون ذكر محتوى هذه التحفظات بشرط أن يكون الرأي معللا ، وفي كلتا الحالتين سواء كان رأي أو قرار وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبلغه الى صاحب طلب رخصة الهدم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار فائنة للنشر والتوزيع، باتنة، الطبعة الأولى 2011، ص 93.

<sup>2</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص 61.

<sup>3</sup> - قلولي رابح صافية، المرجع السابق، ص 142.

أما بالنسبة لقرار رفض منح رخصة الهدم ، فقد مكنت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15 من رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي اصدار رخصة الهدم ، بشرط أن يكون معللا دون أن يحدد حالات الرفض.

وفي حالة انقضاء المدة المحددة قانونا وهي شهرا و لم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار لا بالموافقة ولا بالرفض، مكنه القانون المعني بالطلب على غرار باقي الرخص أن يقدم طعنا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا الأخير يكون مجبر على إصدار القرار، اما بالرفض أو الموافقة خلال 15 يوم من تاريخ الطعن، وإذا لم يصدر قراره بعد فوات تلك الآجال، يمكن للمعني بالأمر ايداع طلب ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في هذه الحالة تأمر هذه الاخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب لصاحب الطلب أو اخطاره بالرفض مع التعليل، و ذلك في اجل 15 يوما من تاريخ ايداع الطعن<sup>1</sup> ، فاحسن المشرع في هذا الإجراء حتى لا تتجبر الادارة في استغلال سلطاتها، وما نلاحظه أن المشرع لم يمنح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تأجيل البث في الطلب مثلما فعل في رخصة البناء و التجزئة و هذا أمر منطقي إذ أن اصدار هذا القرار<sup>2</sup> غير مرتبط بمرجعية المخططات.

<sup>1</sup> - المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - محمد جمال عثمان جبريل " الترخيص الإداري-دراسة مقارنة-"، رسالة دكتوراه في القانون العام ،جامعة عين شمس ،القاهرة، 1992،ص 449.

## المبحث الأول: الشهادات العمرانية

الى جانب الرخص الإدارية، فقد فرض المشرع الجزائري أيضا ضرورة الحصول على شهادات التهيئة والتعمير التي وضع القانون من خلالها استراتيجية مراقبة ومتابعة مدى تنفيذ ما فرضته هذه الرخص من شروط تتعلق بالبناء.

وفي هذا الاطار وضع المشرع امام المالكين للعقار القائمين على هذه العمليات إمكانية الحصول على بعض الشهادات، كشهادة التعمير التي توضح حقوق المالكين في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الاراض المعنية، وشهادة التقسيم التي تقسم الملكيات المبنية الى عدة اقسام، ومن جهة اخرى وفي اطار الرقابة البعدية الزم المشرع المالكين للبناء الحصول على شهادة المطابقة، وذلك بعد انجاز البناء للتأكد من مدى مطابقة هذا البناء للأحكام المتعلقة برخصة البناء<sup>1</sup>.

## المطلب الأول: شهادة التعمير

بالرجوع لنص المادة 51<sup>2</sup> من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يتبين ويتضح ان المشرع الجزائري لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة، بل جعلها اختيارية قبل البدء في الدراسات أي قبل وضع مخطط للبناء المزمع انشائه، وهو ما يؤكد ان هذه الشهادة سابقة على رخصة البناء.

## الفرع الاول: تعريف شهادة التعمير

شهادة التعمير هي " الشهادة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تحدد حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها"،

<sup>1</sup> -محمد ماهر أبو العينين، التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة بها في قضاء وافتاء مجلس الدولة-دراسة تحليلية- الكتاب الثاني، دار أبو المجد للطباعة بالهرم، الطبعة الأولى، 2006، ص 08.

<sup>2</sup> -تنص المادة 51 من قانون 90-29 على انه: "يمكن كل شخص طبيعي او معنوي، قبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

(توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية)<sup>1</sup>، فشهادة التعمير حسب هذا التعريف هي عمل يبين موقع الأموال العقارية في القانون الإداري، من خلال التقدم بطلب أمام الإدارة المتواجدة على مستوى البلدية التي تتولّى منحه، فهي وثيقة صادرة عن البلدية، تعطي معلومات عن حالة ملكية عقارية.

ومن خلال هذه التعاريف يتبين أن شهادة التعمير ليست إجبارية، لذلك لم يرتب المشرع أيّ جزاء عند عدم الحصول عليها، وهي ليست تصريح أو رخصة بل هي مجرد وثيقة معلومات "acte d'information"<sup>2</sup> تحدّد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصوّر أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك<sup>3</sup>. ورغم أن المشرع الجزائري جعل من طلب هذه الشهادة أمر جوازي، إلا أنها مهمة في تحديد حقوق البناء والارتفاقات للعقار محل البناء، وذلك قبل رخصة البناء لتحديد حقوق البناء على العقار، فقد أضاف المشرع زيادة على ذلك من خلال الفقرة 02 من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 "بطاقة المعلومات" التي يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل عليها لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير، وبذلك فطلب بطاقة المعلومات لا تقتصر على المالك فقط<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التعمير

أول إجراء يجب القيام به، هو تقديم طلب بشأنها إلى الجهة الإدارية المختصة لدراسته، فقد اشترط المشرع الجزائري أن يقدم طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة السابعة، 2009، ص. 100.

<sup>2</sup> - Patrick Hocreitere, le certificat d'urbanisme, après la loi solidarité et renouvellement urbain, guide pratique, p. 31.

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

<sup>4</sup> - لم تحدد المادة 03 الوثائق التي تثبت صفة طالب الشهادة الذي يجب عليه أن يحدد في طلبه اسم مالك العقار، وإن كان كل من له الصفة في طلب رخصة البناء يمكنه طلب شهادة التعمير.

أو أي شخص معني وفق نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدّد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>1</sup>، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب- اسم مالك الأرض- تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية. تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

وبعد إرفاق الطلب بالوثائق اللازمة واحتواءه على الموضوع وهو الحصول على شهادة التعمير، يودع في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

وقد قضت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدّد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بأن تبلغ شهادة التعمير خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>، ويجب أن تبين شهادة التعمير وبطاقة المعلومات ما يأتي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما:
- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.
- تحركات القطعة الأرضية (إنزلاق، انهيار، انسحاب الوحل، رص، تساقط...)
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.

<sup>1</sup> - وبالرجوع إلى نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06/03 فإنه يجب أن تسلّم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.

<sup>2</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدّد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>1</sup>، وتبلغان خلال الخمسة عشر (15) يوما وفق النموذج المرفق بهذا المرسوم.

وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي وهي مدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، في حين أصبحت في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي ، أما بطاقة المعلومات المستحدثة بموجب هذا المرسوم الجديد فتحدد مدة صلاحيتها بثلاثة (03) أشهر.

وفي حالة عدم اقتناع الطالب بالرد الذي يبلغ له من قبل الإدارة، أو حالة سكوتها عن الرد خلال الآجال المطلوبة يمكنه أن يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل ويحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما، كما يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالتعمير في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن ، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لكن المشرع لم يحدّد مواعيد وكيفية هذه الطعون.

يظهر من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري أقرّ بأن شهادة التعمير هي وثيقة إدارية، إلاّ أنه أخضعها لنفس إجراءات إصدار القرار الإداري مثل رخصة البناء ، وعليه فإن مجرد التسمية لا تسقط عنها صفة القرار الإداري بقدر التأكد من مضمونها ، لأنها لا تختلف عن رخصة البناء من حيث الإجراءات وإن كانت تشمل على تحديد حق البناء والارتقاقات اللازمة

<sup>1</sup> - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 68.

للعقار محل إنجاز رخصة البناء ، فيمكن اعتبارها مرحلة من المراحل القبلية والمسبقة لاستخراج رخصة البناء.

### المطلب الثاني: شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم أهم أداة للرقابة على تقسيم العقارات المبنية، وقد تم تنظيمها بموجب القانون رقم 90-29، وقد حدد المرسوم رقم 15-19 إجراءات منحها وتسليمها للمعني بالأمر.

### الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم

عرّفت شهادة التقسيم بأنها: "وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخوّل المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية"<sup>1</sup>، كما عرّفت بأنها: "رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو إلى عدّة وحدات عقارية"<sup>2</sup>

كما تم تعريفها أيضا بانها: "وثيقة تصدر عن جهات إدارية مختصة تخوّل لمالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام عقارية) ."

فشهادة التقسيم لا تتغير في حجم العقار المبني نفسه، وإنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء، فهي لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك، وإنما تتغير في البناء فقط.

### الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم

يتقدم مالك العقار المبني أو موكله بطلب موقع عليه ليطلب شهادة التقسيم على أن يدعم المعني طلبه نسخة من عقد الملكية إذا كان مالكا، أو توكيلا في حالة ما إذا كان موكلا، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، وقد أضاف المشرع وجوب تبرير البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري المتمثل في شهادة المطابقة .

<sup>1</sup> - عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة 2011، ص.

101.

<sup>2</sup> - عائدة ديرم، المرجع السابق، ص101-

ويجب أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعدّه مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على الوثائق الآتية المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والتمثلة فيما يأتي:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

يرسل طلب شهادة التقسيم مع الوثائق سالفه الذكر في خمسة (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض المراد تقسيمها، ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التأكد والتحقق من أن الوثائق المقدمة مطابقة لتشكيل الملف حسب أحكام القانون<sup>1</sup>.

ويتم تحضير طلب تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء<sup>2</sup>.

وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، وتحدّد مدة صلاحيتها بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها حسب المواد 38-39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدّد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها وهذا على خلاف ما نصّ عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-176 حيث تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع

<sup>1</sup> - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup> - المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.



الطلب، وتحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة، الأمر الذي يقودنا إلى القول أن المشرع بهذا الصدد يزيد من أهميتها بتقليصه لمدة تبليغها إلى المعني، وتمديد مدة صلاحيتها إلى ثلاث سنوات، وكذا النص على أن يتم تحضير طلب شهادة التقسيم بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء<sup>1</sup>.

مما سبق يظهر أن كل هذه الرخص والشهادات العمرانية على اختلاف درجة أهميتها فقد أحاطها المشرع بجملة من الشروط اللازمة في صفة طالبها، وكذا خصوصية كل شهادة أو رخصة من حيث إجراءات تحضيرها وتسليمها وفق مقتضيات قانون التهيئة والتعمير، وإذا اعتبر بعضها رخص مثل: رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، وأخرى شهادات أو وثائق إدارية، فهي كلها تخضع لنفس الإجراءات تقريبا، وتصدر من جهة إدارية مختصة بمعنى أنها قرارات إدارية ينازع بشأنها أمام القضاء.

### المطلب الثاني: شهادة المطابقة

تخول رخصة البناء الترخيص بتشييد البنايات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية، حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي لازمة لرخصة البناء.

وعليه يمكن القول أنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها مدى احترام المرخص له للبناء والتزامه بالمواصفات التي من خلالها مدى احترام المرخص له للبناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.

<sup>1</sup> -خوارجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1، 2007-2008، ص118.

وللتعرف على شهادة المطابقة سيتم التطرق الى الطبيعة القانونية للشهادة وأهميتها ونطاقها في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فسيتم تخصيصه لإجراءات تسليم شهادة المطابقة<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: الإطار القانوني لشهادة المطابقة

حدد المشرع مجالا معيناً لتطبيق شهادة المطابقة بسبب أهميتها ودورها الأساسي في دعم عملية الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير بعد انائها، لذا قسمت هذا الفرع الى: أولاً. مفهوم شهادة المطابقة، ثانياً نطاق تطبيق شهادة المطابقة.

#### أولاً : تعريف شهادة المطابقة:

هي وسيلة لمقاربة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد اشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بانتهاء البناء من أجل اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، فهذه الوثيقة تعلن عن انشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في النقاط المدروسة والمحددة من خلال رخصة البناء<sup>2</sup>.

#### ثانياً: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة:

يتم تسليم شهادة المطابقة طبقاً لنص المادتين 55 و60 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176، بإرادة منفردة من طرف السلطة الإدارية التي حددت في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي كسلطتين أساسيتين لهما السلطة في اجراء الرقابة على انتهاء الأشغال إذا تحققت فيها شروط قانونية، كما أنها تحدث آثار قانونية متمثلة في تأكيد شرعية أشغال البناء ومطابقتها لأحكام رخصة البناء وقواعد التهيئة والتعمير، وعدم وجود مخالفات بشأنها.

وبالتالي فإنها تتوفر على شروط القرار الإداري بصورها من سلطة إدارية مختصة بإرادة منفردة وإحداثها لأثر قانوني، وينتج عن ذلك أن النزاع المتعلق بها يفصل فيه القضاء الإداري.

<sup>1</sup> -دائم بلقاسم : النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام ، 2003 -

2004 كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة تلمسان، ص 24.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص118

**ثالثا: الأهمية القانونية لشهادة المطابقة:** نصت المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91/176 على وجوب الحصول على هذه الشهادة من طرف المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال، حيث تقوم شهادة المطابقة بموجب المادة 54 مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصصا لخدمات أو صناعة أو تجارة، تطبيقا لنص المادتين 10 و 11 من القانون رقم 08/15 والتي منعت شغل واستغلال البناية قبل إتمام إنجازها والحصول على شهادة المطابقة، كما أنه بمجرد الحصول على شهادة المطابقة يكتسب صاحب البناية الحق في الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية بموجب نص المادة 61 من القانون رقم 08/15<sup>1</sup>.

#### رابعا: نطاق تطبيق شهادة المطابقة:

يشترط استخراج شهادة المطابقة بمجرد إنهاء أشغال البناء مهما كان نوعه من الجهة الإدارية المختصة بالرقابة عليها، ومهما كان القائم بها سواء شخصا عاما أو خاصا، شرط توافر مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها، حيث تتحقق من ذلك الجهة المختصة من خلال إجراء المعاينة، وبالتالي يتحدد نطاقها في أشغال البناء المرخص بها، وأشغال التهيئة في حالة البنايات المشيدة محل رخصة البناء.

وفي حالة انجاز بنايات على شكل حصص، فإن هناك إمكانية تسليم شهادة المطابقة حسبما نص عليه القانون رقم 08/15 بالنسبة للحصة المنجزة<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة

بعد إتمام المستفيد من رخصة البناء للأشغال المرخص بها يتوجب عليه مباشرة التصريح بذلك أمام الجهة المختصة في الأجل القانونية، كي تتم دراسة الطلب ومراقبة البناء ومنحه شهادة المطابقة بعد التأكد من مطابقة الأشغال للرخصة، وهذا وفق الإجراءات التالية:

أولا: تقديم طلب شهادة المطابقة.

ثانيا: دراسة طلب شهادة المطابقة.

<sup>1</sup> -المواد 67-68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

<sup>2</sup> - عزاوي عبد الرحمان: "محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير" موجهة لطلبة الماجستير قانون عام، دفعة 2010-2011 كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة تلمسان.

ثالثا: البت في طلب شهادة المطابقة.

أولا: تقديم طلب شهادة المطابقة:

يصرح المستفيد من رخصة البناء بانتهاء الأشغال للجهة المختصة بتوافر الشروط الآتية:

### 1/ طلب الشهادة:

يقوم المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال بتقديم طلب شهادة المطابقة للجهة المختصة متضمنا تصريح بإنهاء الأشغال في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي من أجل مباشرة الرقابة الميدانية عليها، وهذا وفق ما تم النص عليه في المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، "يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحا يعد في نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال ويتحصل مقابل ذلك على وصل إيداع".

### 2/ صفة طالب الشهادة:

نصت المادة 54 من نفس المرسوم على أنه "يتعين على المستفيد من رخصة البناء... استخراج شهادة مطابقة الأشغال"، وبالتالي فقد حدد المشرع صفة طالب الشهادة في كل مستفيد من رخصة البناء، المالك ووكيله، المستأجر المرخص له، والهيئة المخصص لها قطعة الأرض إضافة الى الحائز وصاحب الامتياز.

ثانيا: دراسة طلب شهادة المطابقة :

بعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء وجوبا بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء - بصفته المسؤول على الرقابة الميدانية - تصريحا في نسختين يتضمن إسهادا بذلك خلال 30 يوما من انتهاء الأشغال مقابل وصل، ترسل نسخة منه للمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بصفتها جهة رقابة تقنية تطبيقا لنص المادة 57 من المرسوم رقم 91-176، وبعدها يحرر محضرا بعد اجراء المعاينة متضمنا كافة ملاحظاتها وأريها حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> -خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 119

**ثالثا: البت في طلب شهادة المطابقة :**

يحول الملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة للجهة المختصة بمنحها، والتي تصدر قرارا بالقبول أو الرفض بعد المعاينة على النحو التالي:

**1/ الجهة المختصة بمنح الشهادة:**

حدد المشرع من خلال نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة بعد اجراء الرقابة الميدانية للأشغال وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي ، كما حددت المادة 60 من نفس المرسوم صلاحية إعطاء هذه الشهادة للوالي ، وبالتالي نجد أن المشرع استبعد وزير التعمير من ذلك ولم يحدد الحالات الخاصة بكل اختصاص<sup>1</sup>.

**2/ مضمون قرار منح شهادة المطابقة :**

تصدر الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة بعد انهاء كافة الإجراءات الرقابية قرارا إداريا لا يخرج عن ثلاثة حالات إما الموافقة أو الرفض أو تأجيل البت.

**-قبول طلب شهادة المطابقة:**

بعد قيام الجهات المختصة والمتمثلة في مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، بالرقابة الميدانية والمعاينة على الأشغال المنجزة وبمطابقتها لرخصة البناء يكون على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة لطالبيها<sup>2</sup>.

**-رفض طلب شهادة المطابقة:**

إذا تبين من المحضر مخالفة الأشغال للتصاميم المصادق عليها ورخصة البناء، فعلى السلطة المعنية اعلام طالب الشهادة برفض تسليم هذه الاخيرة، ومنحه مهلة لا تتجاوز 3 أشهر لمطابقة الأشغال، وتذكيره بالعقوبات التي سيتعرض لها، وللمعني بالأمر عند عدم الرد خلال المهلة المحددة لإيداع التصريح، التقدم بطعن سلمي إلى الوزير المكلف بالتعمير إذا كان الوالي

<sup>1</sup> - محمد ماهر أبو العينين، المرجع السابق، ص 10-11.

<sup>2</sup> - محمد جمال عثمان جبريل" المرجع السابق، ص 450.

مختص بمنح الشهادة أو الى الوالي في باقي الحالات، والذين عليهما الفصل فيه خلال شهر، اما بالقبول او الرفض<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 68.

## المحور الخامس: الرقابة المعمارية والمخالفات المقررة في مجال التعمير والعقوبات المفروضة عليها

يعتبر النسيج العمراني المرآة العاكسة لأي دولة، إذ يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات بغية إظهار الوجه الحسن لها، وذلك من خلال مكافحة ظاهرة البناءات العشوائية أو ما يسمى بالمخالفات العمرانية.

وفي هذا الإطار وبغرض حماية المظهر الجمالي للنسيج العمراني، باعتباره من مكونات النظام العام التي يجب أن تحرص عليها سلطات الضبط، عمل المشرع الجزائري على إصدار قوانين تضمن آليات قانونية ردعية لمواجهة والتصدي لمختلف مظاهر المخالفات المرتكبة في مجال العمران<sup>1</sup>.

وعلى ضوء ذلك سنقوم من خلال هذا المحور بتحديد مفهوم الرقابة المعمارية (المبحث الأول) والمخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والعقوبات التي تقابلها (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: مفهوم الرقابة المعمارية

تعد الرقابة المعمارية أساس الآليات القانونية لاحترام قواعد العمران، وذلك من خلال التوجيهات والملاحظات التي تقدم للمعني سواء كان خاصا (فردا) أو عاما (إدارة) من الجهات المعنية، لذا ينبغي أن ننظر لهذه الرقابة من جانبها الإيجابي باعتبارها عامل من عوامل ترقية التعمير مما يساهم في تطور الطابع الحضري للمنطقة ويعمل على المحافظة على نسق منظم للجانب العمراني في المدينة وليس من الجانب السلبي كأداة لتهر الأفراد ومنعهم من استغلال ممتلكاتهم أو وضع حد للتوسع العمراني

<sup>1</sup> - ليليا حفيظي، المدن الجديدة ومشكلة الاسكان الحضري-دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 المدينة الجديدة علي منجلي"- مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة 2009، ص 69.

هذا ويتحدد مفهوم الرقابة المعمارية من خلال تعريفها، ثم بيان الجهات المكلفة بإجرائها.

### المطلب الاول: تعريف الرقابة المعمارية والجهات المكلفة بإجرائها

بغض النظر عن رقابة عقود التعمير التي تكلف بها اللجان المنشأة لدى كل وزير مكلف بالعمران وكل رئيس للمجلس الشعبي البلدي والتي تكون أثناء إعداد الرخص والشهادات العمرانية، فقد نص القانون على شكل آخر للرقابة يتم بعد تسليم هذه العقود للتأكد من مطابقتها للأشغال المنجزة، من طرف جهات مؤهلة قانونا<sup>1</sup>.

### الفرع الاول: تعريف الرقابة في مجال التهيئة والتعمير

يقصد بالرقابة المعمارية حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 55-06 هو التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها ومطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.

### الفرع الثاني: الجهات المكلفة بإجراء الرقابة المعمارية

نظرا لأهمية مجال الرقابة المعمارية فقد وسع المشرع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها، لذا عمد إلى اختيار النخب التي لها دراية بمجال التعمير لضبط حركة العمران، حيث وإضافة لاختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي وضباط وأعوان الشرطة القضائية بالبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، فقد أضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55-06 قائمة أخرى للأعوان المكلفين بالرقابة المعمارية ويتعلق الأمر بكل من<sup>2</sup>:

- مفتشو التعمير التابعين لمفتشيات التهيئة والتعمير العامة والجهوية.

<sup>1</sup>- آسيا مالكيكية، مداخلة بعنوان: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في المراقبة العمرانية، الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر، الواقع والآفاق، يومي 3 و 4 ماي 2010، جامعة سكيكدة الجزائر، سنة 2010، ص 35.

<sup>2</sup>- العربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة ابن خلدون تيارت (الج ازئر)، مارس 2017، ص 16-17



- المستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير البلدية ومصالح التعمير الولائية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران، والذين يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

-المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.

- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية.

-المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين 02 على الأقل في ميدان التعمير.

- التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

وطبقا للمادة 03 من نفس المرسوم فإنه يتم تعين هؤلاء المستخدمين عن طريق قائمة إسمية صادرة بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من:

- مدير التعمير والبناء للولاية فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية<sup>1</sup>.

يؤدي هؤلاء الموظفون قبل البداية في مهامهم اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

لقد منح القانون الحصانة لهؤلاء الأعوان من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها والتي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرر لنزاهتهم، وذلك لأجل ضمان رقابة معمارية فعالة لا شكلية وحث الأعوان على القيام بمهامهم بكل شفافية وارتياح، وبالمقابل يحضر عليهم دراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالدهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى.

<sup>1</sup> - آسيا مالكيكية، مرجع سابق، ص 35.

## المطلب الثاني: كيفية إجراء الرقابة المعمارية

تتم الرقابة المعمارية وفقا لمجموعة من الاجراءات والضوابط المحددة قانونا والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

1- حتى يتمكن العون المكلف بالرقابة من القيام بمهامه يجب أن يحصل على تكليف مهني يسلم له حسب الحالة إما من الوزير المكلف بالتعمير أو من الوالي المختص ويصادق عليه كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة، ويتعين على القائم بالرقابة إظهار هذا التكليف أثناء القيام بعملية المراقبة، وقد منح القانون لهؤلاء الأعوان الحق في تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها<sup>1</sup>.

2- تتم الرقابة عن طريق الزيارات الميدانية للورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها، وهذه الزيارات الميدانية الدورية تضمن رقابة إدارية موازنة لأشغال البناء وغرضها ضمان تصحيح الأخطاء التي قد ترتكب أثناء الإنجاز والتي يصعب تداركها بعد ذلك، كما يخول لأعوان الرقابة الحق في إجراء كل فحص أو مراقبة يرونها ضرورية مع إمكانية طلب الوثائق التقنية الخاصة بها لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما.

وفي نفس الإطار يتعين عليهم الاطلاع إلزاميا على الوثائق التالية: التصريح بفتح الورشة، رخصة البناء ورخصة الهدم إن وجدت<sup>2</sup>.

3- فيما يتعلق بوقت القيام بهذه الزيارات فيمكن أن تتم في أي وقت يحدده أعوان الرقابة ويرونها مناسبة، حيث يمكن أن تتم نهارا أو ليلا وحتى أثناء أيام الراحة وأيام العطل ولا يشترط الإعلان عن هذه الزيارات بل يمكن أن تتم بشكل فجائي ، كما أن هذه الزيارات ينبغي أن تتم قبل الانطلاق في الأشغال لمراقبة الأرضية والأساسات، وأثناء الإنجاز لمعاينة كيفية الانطلاق وبعد الانتهاء للتأكد من إنهاء المشروع وفق متطلبات الوثائق المسلم ، والغرض من تكثيف الزيارات

<sup>1</sup> -مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، الجزائر، السنة 2016/2015، ص 122

<sup>2</sup> - العربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 19.

هو جعل صاحب المشروع أو المقاول المكلف بإنجازه دائما في تأهب وحذر من أي زيارة مفاجئة مما يكفل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>1</sup>.

تتم هذه الزيارات في إطار جدول زمني يعده كل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلون التابعين للبلدية.

- ومدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير.

وتطبيقا لذلك يمسك كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات

4- في حالة تسجيل الأعوان لأي مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير تحرر محاضر المخالفات على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض والذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا، ترفق هذه المحاضر بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وهوية المخالف وعنوانه، على أن يوقع المحاضر من قبل العون المؤهل والشخص المخالف، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يتم تسجيل ذلك في المحاضر<sup>2</sup>.

5- يرسل محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة حسب الحالة إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ووكيل الجمهورية المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة من تحرير المحضر، وفي كلتا الحالتين تطبق الأحكام الواردة في المادتين 76 مكرر 4 و76 مكرر 5 من القانون 90-29، على أن ترسل نسخة أخرى من هذا المحضر إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما.

وفيما يتعلق بدرجة حجية هذه المحاضر فقد نص قانون التهيئة والتعمير أنها تبقى صحيحة إلى حين إثبات العكس، أي إلى أن يتم الطعن فيها بالتزوير كونها تكون مثبتة لوقائع مادية.

1 - فاطمة عم اروي، (المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء -مالك البناء، المهندس المعماري المصمم، المشرف على التنفيذ والمقاول)-، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2001/2000، ص 100.

1- مريم عزيزي، مرجع سابق، ص 122.

## المبحث الثاني: أنواع المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير والعقوبات المقررة لها

بالرجوع الى احكام قانون التعمير والتنظيمات المقررة له، لا سيما المادة 77 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يتبين مدى تعدد هذه المخالفات، وعليه سيتم التركيز على أهمها:

### المطلب الأول: المخالفات المترتبة عن عدم احترام الرخص والشهادات المقررة في مجال التهيئة والتعمير

#### الفرع الأول: البناء بدون ترخيص

تعتبر رخصة البناء - كما سبق الإشارة اليه - من أهم الرخص التي يسعى المشرع من خلالها لاحترام القواعد التشريعية والتنظيمية لعمليات البناء والتعمير وتحقيق الموازنة بين المحيط و الطبيعة، السكن، الفلاحة، الصناعة، وقاية المحيط والطبيعة، وكذا التراث الثقافي والتاريخي والمناطق السياحية، ولهذا تعتبر رخصة البناء أهم ضمان لعدم تعسف من تقرررت لهم حقوق البناء في استعمال هذا الحق<sup>1</sup>.

ونظرا لهذه الأهمية، حرص المشرع الجزائري على إلزامية الحصول على الرخصة، قبل الشروع في البناء، وبهذا يكون قد فرض التزام على من تقرر له حق البناء<sup>2</sup>، وعليه فتجاهل هذا الالتزام يعد جريمة عمرانية طبقا للمادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لقيام هذه المخالفة يستوجب توفر عدة عناصر هي:

#### أولاً: أن يكون هناك بناء

البناء هو العنصر المادي الإيجابي لهذه المخالفة وهو بهذه الصفة له وجود مادي ملموس، لهذا يثبت بموجب محضر معاينة، ولا فرق بين الشروع في البناء أو تمام إنجاز، وهذا

<sup>1</sup> - مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2007، ص30

<sup>2</sup> - مخالدي عبد القادر، نفس المرجع، ص30

ما ورد من نص المادتين 76-77 مكرر 4 من قانون 90-29 حيث نصت المادة 76 على أنه: "يمنع الشروع في اشغال البناء..."، ونصت المادة 77 منه على "عندما ينجز البناء دون رخصة".

### ثانيا: عدم وجود رخصة البناء

إن البناء بدون رخصة هو العنصر الذي يؤكد قيام المخالفة، ويتحقق ذلك عند تاريخ القيام بأشغال البناء دون حصول صاحب المشروع سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، مالك، أو حائز، أو موكل عنه، أو مستأجر مرخص له قانوناً<sup>1</sup>، أو هيئة، أو مصلحة مخصص لها من الأعوان قطعة الأرض أو البناية على رخصة البناء والتي يلزم بتقديمها عند طلبها، من الاعوان المؤهلين لمعاينة هذه المخالفات والأمر سواء، إذا كان سبب عدم تقديمها هو:

- الإدارة المختصة.

- غياب الرخصة نهائيا نتيجة عدم تقديم الطلب.

- غياب رخصة البناء رغم طلبها (أي أن الطلب لا يزال قيد الدراسة).

في كل هذه الحالات المخالفة قائمة حتى ولو تم تسلمها بعد ذلك.

- اعتبار رخصة البناء لاغيه، لعدم استكمال البناء في الآجال الواردة والمحددة في القرار المتضمن رخصة البناء<sup>2</sup>.

لأن المشرع في مثل هذه الحالة، أوجب على من لم يستكمل بناءه في الآجال وبشكل إجباري تجديد الطلب لاستئناف الأشغال والأشغال لا قامت المخالفة بمجرد انتهاء مدة الصلاحية واستئناف، ويثور التساؤل بشأن من صدر قرار قضائي نهائي لصالحه، يقضي بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء، فهل هذا القرار يحل محل رخصة البناء؟ وبالتالي هل أن تقديمه عند الطلب ينفي قيام المخالفة؟ .

<sup>1</sup> -Naifsaada maklouf, « la fonction de contrôle sera renforcée », bulletin d'information de l'agence de l'urbanisme, mars, page 39.

<sup>2</sup> - ليليا حفيظي، مرجع سابق، ص 70

بالرجوع إلى القانون الجزائري ، فإنه لا يوجد نص يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة ، كما لا يوجد نص يمنعه من ذلك ، خلافا للقانون الفرنسي الصادر في 08-02-1995 ، والذي حسم المسألة نهائيا وأعطى هذه الصلاحية في المادتين 62-77 منه للمحاكم الإدارية ، وكذلك مجالس الاستئناف الإدارية ومجلس الدولة، وعلى كل فإن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء لا يمكن اعتباره حولا محلها، وعليه نرى أن القرار القضائي ، القاضي بإلغاء قرارا رفض منح ،يمكن اعتباره حولا محلها رخصة البناء، حتى ولو تضمن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء، لا يمكنه أن يحل محل رخصة البناء وبالنتيجة لا ينفى قيام الجريمة بالنسبة للبناءات التي شيدت بموجب رخصة بناء أُلغيت إداريا، أو قضائيا، فالمخالفة ، لا تعتبر قائمة إلا إذا استمرت الأشغال بعد هذا الإلغاء<sup>1</sup>.

### ثالثا: أن يكون البناء خاضعا لرخصة البناء

وهو ما نصت عليه المادة 55 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ولا سيما المادة الأولى منه ، فيما يتعلق بالبنيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني<sup>2</sup>، كما تتعلق كذلك ببعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى، كبعض الدوائر الوزارية، والهيئات والمؤسسات، إلا أن إعفائها من رخصة البناء لا يعني صاحب المشروع من السهر على توافيقها مع الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء .

### الفرع الثاني: عدم المطابقة لرخصة البناء

اشتراط المشرع الجزائري إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل مباشرة أي تشييد لأي بناية أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير، كما ألزم المشرع على كل مشيد لبناء وضع المشروع

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي ، "الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي" ، مداخلة قدمت ضمن أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار وأثارها على التنمية في الجزائر، أيام 16-15 فيفري 2013، منشورة في مجلة الحقوق والحريات، عدد تحريبي- مخبر الحقوق والحريات والأنظمة الاقتصادية - جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص295

<sup>2</sup> - مخالدي عبد القادر، مرجع سابق، ص32.

الخاضع لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد<sup>1</sup>، على ان يؤشر على طلب الرخصة والذي يكون مرفقا بالوثائق المنصوص عليها في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

هذا وعند الانتهاء من الأشغال يجب على مشيد البناء إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بالانتهاء من المشروع لتسلم له شهادة المطابقة، هذه الأخيرة والتي تعتبر وسيلة رقابية هامة تتوج باحترام المرخص له لقانون التعمير ولمواصفات رخصة البناء، وبالتالي تكون شهادة المطابقة تتويجا لمدى احترام وتجسيد المالك او المرخص له لقواعد التهيئة و التعمير<sup>2</sup>. وعليه فإن الإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة طبقا لنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 .

### الفرع الثالث: الهدم بدون رخصة

ألزم المشرع الجزائري وجوب الحصول على رخصة الهدم التي يمكن اعتبارها بأنها: " ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما اذا لم يعد قابلا للاستعمال".

حيث نص المشرع في قانون التهيئة والتعمير على أنه "يخضع كل هدم كلي جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه ، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية أو الأمنية " ، كما نصت بدورها المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 90-29 على انه " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية وذلك عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية .المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الأيلة للهدم سندا للبنايات مجاورة".

كل هذه النصوص تؤكد مدى وجوبية الرخصة المسبقة قبل أي عملية هدم لبناء ، وعليه فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة، يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التعمير ما لم يوجد نص أشد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - ليليا حفيظي،مرجع سابق، ص 71.

<sup>2</sup> - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال قانون 02-08، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في فرع الادارة العامة، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013، ص 8-9.

<sup>3</sup> - عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مرجع سابق، 296.

**الفرع الرابع: الاخلال بالالتزامات المتعلقة برخصة التجزئة****أولا : تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة:**

تعتبر رخصة تجزئة شرط اساسي لكل عملية تقسم لملكية أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر مهما كان موقعها<sup>1</sup>، لا سيما اذا كان هذا التقسيم من شأنه أن يستعمل في تشييد بناية، و بالتالي فكل تجاهل لهذا الالتزام يعد مخالفة طبقا للمادة 77 من القانون 90-29 ، ويدخل في مفهوم تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة ،القيام بأشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاثة سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار ، كذلك مواصلة أشغال التجزئة رغم ان الرخصة أصبحت لا غية لعدم اكتمال أشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاثة سنوات<sup>2</sup>.

**ثانيا: تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة:**

تعد مخالفة كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات والتصاميم ، و دفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة، و هذا بصريح نص المادة 77 من قانون التعمير لأن عدم المطابقة لرخصة التجزئة هو تجاهل للالتزامات فرضتها هذه الرخصة ،ويشترط لقيام هذه المخالفة وجود رخصة التجزئة وصحتها.

**الفرع الخامس: الاخلال بالالتزامات المتعلقة بشهادة التقسيم**

مكن المشرع بموجب المادة 59 من قانون 90-29 الخاص بالتهيئة و التعمير، الحق لمالك عقار مبني حين يرغب في تقسمه طلب شهادة تقسيم ، وأضافت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم ،على أن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة تبين شروط تقسم الملكية العقارية المبنية ،وعليه فهي توقع التزامات على عائق طالبها إحدى الصورتين:

**-تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم :**

<sup>1</sup> - هذا ما نصت عليه المادة 57 من قانون التهيئة و التعمير 90-29 السابق الذكر، و وما تم تأكيده في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

2 - كمال تكواشت الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية،الحاج لخضر باتنة،السنة الجامعية 2008-2009،ص.65.



إن مباشرة أشغال التهيئة المتضمنة عملية التقسيم لملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم هو إخلال بالتزام فرضه قانون التهيئة و التعمير بموجب المادة 59 منه ، كما يقصد أيضا بتقسيم ملكية عقارية بدون شهادة كل أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية بشهادة تقسيم منتهية الصلاحية .اي بعد مرور 03 سنوات من تاريخ استلام الشهادة <sup>1</sup>.

#### -عدم مطابقة اشغال التقسيم لشهادة التقسيم:

يجب أن تكون أشغال التهيئة المتضمنة عملية التقسيم للملكية العقارية مطابقة للتصاميم ، والمخططات التي منحت بموجبها شهادة التقسيم، وعليه فعدم تطابق الأشغال المنجزة مع هذه التصاميم، يعتبر مخالفة بمفهوم المادة 77 من قانون التعمير لتجاهل التزام فرضته شهادة التقسيم.

#### المطلب الثاني: المخالفات المترتبة عن عدم احترام القواعد والاجراءات المقررة في مجال التهيئة والتعمير

##### الفرع الاول :مخالفات المترتبة عن عدم احترام قواعد البناء او الهدم:

نص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير <sup>2</sup>، وكذا في النصوص التنظيمية المطبقة له على بعض الالتزامات ، والتي كانت تعرف بمخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار ،ورغم أن المشرع لم يخصص لها محاضر معاينة نموذجية في المرسوم التنفيذي 06-55<sup>3</sup>، الا ان المعمول به أن كل إخلال بهذه الالتزامات وعدم احترام إجراءات التصريح والإشهار يعد مخالفة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> -ياسين بوهنتالة، القيمة العقابية للعقوبة السالبة للحرية (دراسة في التشريع الجزائري)،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ،تخصص علم الاجرام والعقاب،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الحاج لخضر ،باتنة،سنة 2011-2012.

<sup>2</sup> - كمال تكواشت المرجع السابق، ص 65.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 03 جانفي 2008،المحدد لشروط وكيفيات تعيين الاعوان والمؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاقبته وكذا اجراء المراقبة ،جريدة رسمية عدد 06 لسنة 2008.

<sup>4</sup> - جميلة دوار، "المدن الجديدة في التشريع الجزائري"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، عدد2، 2012، ص 310.

## الفرع الثاني: عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار

وتتجسد مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار في صورتين هما :

### أولا :عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء :

وهي مخالفة للالتزام المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة بوضع لافتة مرئية من الخارج فيها مراجع رخصة البناء الممنوحة، نوع البناء، تاريخ افتتاح الورشة، التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع إن اقتضى الأمر، ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز<sup>1</sup>. وهذه اللافتة محددة بنموذج بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير، هذا الالتزام نصت عليه المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم وتفرضه رخصة البناء كذلك، وعليه فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة "يعاقب عليها بوصفها مخالفة يعاقب عليها بعقوبة الغرامة التي تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج، كما يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود". .

### ثانيا :عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال

نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه: " لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة المرخص"، على المستفيد من المقرر المرخص بالبناء أن يعلم مقابل وصل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا للنموذج المحدد من الوزير المكلف بالتعمير، كما ألزمت المادة 06 من المرسوم 06-55 أعوان المراقبة التصريح بفتح الورشة عند إجراء عمليات المراقبة من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع<sup>2</sup>.

كما أوجبت المادة 56 من قانون 90-29 المالك أو صاحب المشروع بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء، و عليه فالإخلال بأحد هذين الالتزامين يعد صورة من صور مخالفة قواعد التهيئة و التعمير.

<sup>1</sup> - أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء، الجزائر، 2014، ص13.

<sup>2</sup> - جميلة دوار، مرجع سابق، ص 311.

### الفرع الثالث: مخالفات التسييج

أشار المشرع الجزائري في الفصل السادس من قانون التعمير تحت عنوان التسييج إلى التزامين هما:

- أ- وجوب خضوع إقامة الأسيجة في مناطق الساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية ذات المردود العالي و الجيد، لرخصة أشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو سلطة مؤهلة طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها .
- ب- ضرورة انجاز حاجز مادي فاصل مرئي ليلا ونهار بين أشغال الهدم أو البناء ،وبين حافة الطرق و ممرات الراجلين و الأرصفة ومساحات توقف السيارات ،ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة أو غير المجهزة، مع وجوب صيانة هذه الحواجز باستمرار واي اخلال بهذه الالتزامات سيشكل مخالفة لقانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

#### المبحث الثاني: العقوبات المفروضة على مخالفات قواعد التعمير والبناء

لقد عمد المشرع الجزائري، بوضع جملة من العقوبات العمرانية، توقع إزاء مخالفة قواعد التعمير و البناء وأحكامه، تصل إلى حد العقوبة السالبة للحرية، حيث أن هذه العقوبات تختلف باختلاف القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير فمنها ما هو مقرر في قوانين التهيئة والتعمير، ومنها ما هو مقرر في النصوص القانونية الخاصة<sup>2</sup>. وهو ما سيتم التطرق اليه في هذا المبحث.

#### المطلب الأول: العقوبات العمرانية المقررة حسب قوانين التهيئة والتعمير

##### الفرع الأول: العقوبات العمرانية المقررة في القانون رقم 90-29.

تضمن قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم، عقوبات توقع في حق مخالفي قواعد البناء والتعمير، حيث تأخذ تلك العقوبات شكل الغرامة المالية، أو عقوبة سالبة للحرية (الحبس) ، أو مطابقة البناء أو هدم البناء كلياً أو جزئياً<sup>3</sup>.

**أولاً- العقوبة المالية:**

<sup>1</sup> -غواس حسينة ،الليات القانونية لتسير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسير إقليم ،قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق ،جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2011-2012، ص 45

<sup>2</sup> -آمال حاج جاب الله، مرجع سابق، 14

<sup>3</sup> - عبد العزيز عقاقبة، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر-مدينة باتنة نموذجاً- مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011، ص 54، 55.

نصت المادة 77 من القانون رقم 90-29 في فقرتها الأولى على العقوبات المالية المقررة في حالة مخالفة قواعد التهيئة والتعمير ومن هذه العقوبات: الغرامة المالية التي تتراوح ما بين ثلاثة آلاف دينار جزائري (3000 دج) ، وثلاث مائة الف دينار جزائري 300.000 دج تفرض على مرتكبي مخالفة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل من خلالها الالتزامات التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها .

### ثانيا-العقوبات السالبة للحرية :

نصت المادة 77 من قانون 90-29 فقرة 02 على إمكانية الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة التي تم ذكرها في فقرتها الأولى ، والعودة إلى أي مخالفة من مخالفات العمران المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير أو النصوص المطبقة له، وهذا ما يطل عليه باسم حالة العود في قانون العقوبات وتعني ارتكاب جريمة جديدة بعد حكم نهائي عن جريمة سابقة خلال خمس سنوات، والقاضي له السلطة التقديرية في تطبيق العقوبة<sup>1</sup> .

### ثالثا- تشديد العقوبة (جمع العقوبة المالية والسالبة للحرية معا)

في هذا الإطار نجد ان المادة 77 السابقة الذكر قد شددت من إجراءات العقاب على مخالفات التهيئة والتعمير لكن بصفة جوازية وذلك بالجمع بين الغرامة من 3000 دج الى 300.000 دج ، والحبس من شهر إلى ستة أشهر إذا توافرت ظروف ذاتية تتصل بصفة شخصية بالفاعلين وهم :

مستعملي الأراضي، أو المستفيدون من الأشغال، المهندسين المعماريين أو المقاولين، أو الأشخاص الاخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة .

### رابعا-مطابقة البناء او هدمه كليا او جزئيا:

وهي العقوبة الواردة في المادتين 76 مكرر 3 و76 مكرر 4 ، حيث نصت المادة الأولى ان يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه ، ونصت الثانية على انه ، في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، في

<sup>1</sup> -الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار - دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع طبعة : 2006 ص 72.

هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده<sup>1</sup>.

وعليه يتبين من خلال هذه النصوص أن عقوبة مطابقة البناء، أو هدمه جزئياً أو كلياً، تطبق و بشكل واضح على مخالفة عدم المطابقة لرخصة البناء المسلمة، و باعتبار مسألة وجوب هدم البناء المنجز أو مطابقته بالتصاميم المقدمة للحصول على رخصة البناء<sup>1</sup>، مسألة فنية فعلى القاضي الجزائي أن يلجأ للخبرة و يطلب فيها من الخبير، تحديد الأشغال التي يقوم بها المخالف لمطابقة البناء المنجز بهذه التصاميم، أو تحديد ما يستلزم الهدم<sup>2</sup>.

وتشير هذه النصوص الى ان تطبيق هذه العقوبة يضاف إلى تطبيق عقوبة الغرامة المنصوص عليها بالمادة 77، ولهذا تعتبر عقوبة أصلية<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: العقوبات العمرانية المقررة في القانون رقم 15/08

بالرجوع الى نصوص المواد من 80 الى 92 من القانون 08-15<sup>4</sup> تبين لنا ان هناك مخالفات تتعلق بتحقيق المطابقة، ومخالفات المتعلقة بإتمام الإنجاز، وتتمثل في:

- عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز وتتراوح عقوبة هذه المخالفة في الغرامة المالية من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).

- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد عقوبتها غرامة تتراوح من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج).

- شغل أو استغلال بناية قبل تحقق مطابقتها بموجب شهادة مطابقة عقوبتها غرامة تتراوح ما بين عشرين ألف دينار (20.000 دج) الى خمسين ألف دينار (50.000 دج) كما يمكن للجهة القضائية الأمر بإخلاء الأماكن فوار، و في حالة عدم امتثال

<sup>1</sup> - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية، 2016/2015، ص 47-48..

<sup>2</sup> - خمار الفاضل، نفس المرجع، ص ص 75-76

<sup>3</sup> - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 45

<sup>4</sup> - القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، جريدة رسمية، العدد 44، لسنة 2008.

المخالف يمكن الحكم عليه بعقوبة الحبس تتراوح ما بين ستة أشهر الى اثنا عشر شهر،  
وتضاعف الغرامة.<sup>1</sup>

- **عدم التصريح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة:**

عقوبتها تتراوح ما بين مائة الف دينار (100.000دج) الى ثلاثمائة الف دينار (300.000 دج)، ويمكن الى جانب هذه العقوبة الأمر بهدم البناية في حالة عدم امتثال صاحبها ،مع تحميله مصاريف الهدم.

- **الإدلاء بتصريح كاذب متعلق بإتمام إنجاز الأشغال :**

وعقوبتها تتراوح ما بين الحبس من ثلاثة أشهر (03) اشهر الى ثلاث سنوات وغرامة تتراوح ما بين عشرين الف دينار (20.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) .

- **استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها :**

عقوبتها الغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج ) الى مائة الف دينار (100.000دج) ،  
و تضاعف العقوبة في حالة العود.

- **عدم الإيقاف الفوري للأشغال:**

عقوبتها غرامة تتراوح ما بين خمسة آلاف دينار (5000 دج ) الى عشرين الف دينار (20.000دج) مع غلق الورشة .

- **عدم إيداع طلب إتمام الإنجاز أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل**

**المحدد**

**المحدد:**

عقوبتها تتراوح ما بين خمسين ألف دينار (50.000 دج) الى مائة الف دينار (100.000دج).

-**الربط النهائي لبنائة غير قانونية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على شهادة المطابقة:**

<sup>1</sup>- أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام ، الطبعة الثانية عشر ، دار الهومة لنشر و التوزيع ، الجزائر ، ص 2012-2013.

-زروقي ليلي،حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع طبعة 2002 ص 89-90.

عقوبتها الغرامة ما بين خمسين ألف دينار (50.000 دج) الى مائة الف دينار (100.000 دج) ،ويمكن تطبيق نفس العقوبة على المقاول المنجز للأشغال او عون المؤسسة الذي رخص الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقته.

- فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو عدم وضع سياج الحماية للورشة او لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز<sup>1</sup> :

عقوبتها الغرامة ما بين خمسة آلاف دينار (5000 دج) الى عشرة الاف (10.000 دج)، و تضاعف العقوبة في حالة العود.

-عدم مطابقة الشروع في الاشغال البناء في الاجل المحدد في رخصة الاتمام : عقوبتها الغرامة من عشرة الاف دينار (10.000 دج) الى ثلاثين الف دينار (30.000 دج).

-عدم تقديم شهادة المطابقة بعد إتمام الاشغال في الاجل القانوني:

عقوبتها الغرامة من عشرة الاف (10.000 دج) الى خمسين الف دينار (50.000 دج) ،وتضاعف العقوبة في حالة العود.

الفرع الثالث: العقوبات المقررة طبقا للقوانين المتعلقة بالمناطق والمواقع السياحية، والتاريخية، والمناطق المعرضة للإخطار

أولا/ العقوبات المقررة طبقا للقوانين المتعلقة بمناطق التوسع والمواقع السياحية

تتمثل عقوبات مخالفات التعمير بمناطق التوسع والمواقع السياحية في تلك المنصوص عليها في المواد :

المادة 44 من القانون رقم 03-03 التي نصت على انه: " يعاقب بالحبس من ثلاثة (03) اشهر الى سنة واحدة وبغرامة ما بين مائة الف دينار ( 100.000 دج) الى ثلاثمائة الف (300.000 دج) او بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام المادة 06 من هذا القانون في حالة العود ،تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه."

-المادة 47 من القانون رقم 03-03 نصت على : " يعاقب بالحبس من سنة واحدة الى سنتين (02) وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة الف دينار 500.000 دج الى مليونيين دينار

<sup>1</sup> - أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجنائي الخاص الجزء الثاني طبعة 2004، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، ص : 240-241، انظر أيضا: مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الجنج و المخالفات، عدد خاص، الجزء الأول، سنة 2002، ص 53.

200.000 دج او بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ اشغال او استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية خلافا لاحكام هذا القانون<sup>1</sup>.  
في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه وهذا مانصت عليه المادة 50 من القانون رقم 03-03: " يعاقب بالحبس من ثلاثة اشهر الى سنة واحدة وبغرامة ما بين مائة الف دينار 10.000 دج الى مليون دينار 100.000.00 دج او بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام البنود 2-3-4 من المادة 38 من هذا القانون، في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه.

### ثانيا/ العقوبات المقررة طبقا للقوانين المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة التاريخية والثقافية

تتجسد عقوبات مخالفات التعمير في مجال التراث الثقافي في تلك المنصوص عليها بالمادة 99 من قانون 98-04<sup>2</sup>: " يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح الممتلكات ثقافية عقارية مقترحة التصنيف أو مصنفة و للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها، أو إضافة إليها، أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة مالية من 2000 دج الى 10.000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار.

### ثالثا/ العقوبات المقررة لمخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى.

عقوبات مخالفات التعمير المرتكبة بالمناطق المعرضة للأخطار الكبرى هي تلك المنصوص عليها في المادة 70 من قانون 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة<sup>3</sup> التي نصت على "يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 19 من هذا القانون بالحبس من سنة (1) الى ثلاث سنوات وبغرامة من ثلاثمائة الف دينار 300.000 دج إلى الستمائة ألف دينار(600.000 دج) او بإحدى هاتين العقوبتين فقط ،وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

-المادة 71: " يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقا لأحكام القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 المتعلق

<sup>1</sup> -أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجنائي، المرجع السابق، ص 241.

<sup>2</sup> - القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ،الجرده الرسمية ، عدد 44 لسنة 1998.

<sup>3</sup> - قانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة جريدة رسمية عدد 37 لسنة 2004.



بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وعليه مخالفة احكام المادة 23 من القانون رقم 20-04 يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر اشغالا مماثلة في عقارات مصنفة او غير مصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوظة.

#### رابعاً/ العقوبات المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-276.

طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 09-276<sup>1</sup> المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير، والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها، فإن الوزير المكلف بالتعمير، له صلاحية تسجيل أو قيد عقود التعمير، و جرائم العمران والقرارات المتعلقة بها إدارية كانت، أو قضائية (حيث أن لكل واحدة على التوالي بطاقية خاصة بها)، فمن وراء ذلك التسجيل أو القيد يكون المخالف لقواعد التهيئة والتعمير معلوما لدى السلطات الادارية حيث اعتبرت المادة 02 من نفس المرسوم هذه البطاقية آلية لتوثيق مختلف العقود والقرارات المتخذة في مجال التعمير، وكذا متابعة تنفيذها<sup>2</sup>.

كما أجازت المادة 12 من ذات المرسوم للسلطات المختصة الاطلاع على البطاقية الوطنية، لا سيما منهم الولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، وفضلا عن ذلك هناك إمكانية تسلمهم نسخا من التسجيل، وهذا يكون عاملا مساعدا لهم عند اتخاذهم قرارات منح الرخص والشهادات أو رفض منحها.

#### خامساً/ العقوبات المقررة بموجب المرسوم التشريعي رقم 04-06 .

بعد التعديل الذي طرأ على المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي من سنة 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، عن طريق القانون رقم 04-06<sup>3</sup>، حيث ألغى المواد المتعلقة بالعقوبات القضائية، وأبقى على العقوبات ذات الطابع التأديبي، منها عقوبات الإنذار، التوبيخ، التوقيف المؤقت عن ممارسة المهنة، الشطب النهائي من الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، جراء الأخطاء المتكررة التي يرتكبها

1 - المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المؤرخ في 30 اوت 2009 يتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكفيات مسكها، جريدة رسمية، العدد 50.

2 - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 297.

3 - القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 اوت 2004 المتضمن اغاء بعض احكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد 51 لسنة 2004.

المهندس المعماري، والتي يترتب عليها بناء منشآت لا تطابق مع قواعد التعمير، حيث تعتبر خطأ جسيماً<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: العقوبات العمرانية المقررة في النصوص القانونية الخاصة.

إلى جانب القوانين التي وضعها المشرع العمراني الجزائري، لمواجهة المخالفات العمرانية، وإيقاع العقاب تجاه مرتكبيها، هناك عدة قوانين أخرى، وبهدف الحد من المخالفات التي ترتكب في ميادين مختلفة وضعت عقوبات تتباين حسب حجمها وآثارها على التعمير، حيث تتباين عقوبات هذه الأخيرة، بتباين المناطق العمرانية، وهذا كما هو موضح :

#### الفرع الأول: العقوبات المقررة في القانون رقم 99-01

جريمة البناء دون رخصة الواردة في القانون رقم 99-01<sup>2</sup> المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، والمتمثلة في بناء مؤسسة فندقية، دون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، تقابلها العقوبة التي نصت عليها المادة 79 من نفس القانون (يعاقب كل من يبني، أو يغير، أو يهين، أو يهدم، مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار (50.000 دج) ومائة ألف دينار (100.000 دج) وبالحبس من شهر إلى ستة أشهر، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

#### الفرع الثاني: العقوبات المقررة في القانون رقم 03-03

بالرجوع لنصي المادتين 23 و 24 من القانون رقم 03-03<sup>3</sup>، المتعلق بمناطق التوسع الجغرافي والمواقع السياحية نجد أن نصنا على أن منح رخصة البناء، على مستوى مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، يخضع للرأي المسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة. كما نصت المادة 47 من نفس القانون على أنه (يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين، وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية

1 - وردية نصرودن - المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء - مذكرة رسالة ماجستير، قانون جنائي، معهد الحقوق، ابن عكنون، جامعة الجزائر، السنة، 2000-2001

2 - القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06 جانفي 1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية عدد 02، لسنة 1999.

3 - القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 11، لسنة 2003.

خلافًا لأحكام هذا القانون .في حالة العودة تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه) .

كما نصت المادة 19 من هذا القانون على الحبس من سنة إلى ثلاث سنوات، وبغرامة من ثلاثمائة ألف دينار (300.000دج) إلى ستمائة ألف دينار (600.000دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، وفي حالة العودة تضاعف العقوبة .) هذا في حالة البناء بالمناطق الخطرة<sup>1</sup>.

ونصت المادة 71 من نفس القانون على أن: (يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقًا لأحكام القانون رقم 90-29) .

وعليه فإن مخالفة المادة 23 من القانون رقم 04-20 يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، أي انه وفي حالة تنفيذ أشغال أو استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها. أو في حالة البناء بعد وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي، مع عدم القيام بإجراء خاص للمراقبة<sup>2</sup>. على أن تكون العقوبة المقررة هي الحبس لمدة شهر إلى ستة اشهر في حالة العودة إلى المخالفة<sup>3</sup>.

أما المادة 72 منه فتضمنت عقوبة الحبس من شهرين إلى سنة، وبغرامة من ثلاثمائة ألف دينار (300.000دج) إلى ستمائة ألف دينار (600.000دج)، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، جزءا لاستغلال منشأة صناعية، وعدم القيام بإعداد مخطط داخلي للتدخل، كما هو منصوص عليه في المادة 62 من نفس القانون، مع مضاعفة العقوبة في حالة العود.

<sup>1</sup>- أحسن بوسقيعة قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية ، منشورات بيرتي طبعة : 2005-2006 ، ص 188.

<sup>2</sup>- لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن مستغانم، السنة الجامعية 2018-2019.

<sup>3</sup> - أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية، المرجع السابق، ص 202.

**خاتمة :**

ختاماً وبعد محاولة بسيطة لتغطية أهم المحاور المقررة في دراسة مقياس التهيئة والتعمير، والتي من خلالها تم التعرض إلى أهم الأدوات والآليات القانونية المحددة في مجال التهيئة والتعمير، ابتداء من المخططات المقررة بعد ضبطها من آخر تعديل للقانون رقم 90-29، والمتمثلة بالأساس في مخططي التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ومروراً على آليات الرقابة القبلية والبعديّة والمجسدة في كل من الرخص الإدارية (رخصة البناء، رخصة التجزئة، ورخصة الهدم)، ثم شهادات التعمير (شهادة التعمير، شهادة المطابقة، وشهادة التقسيم).

وأخيراً كان لبد من تسليط الضوء على أهم المخالفات المضبوطة في مجال التهيئة والتعمير، والمرتبة بالأساس على مخالفة أدوات التهيئة والتعمير والهادفة للمحافظة على النظام العام العمراني والجمالي للمدينة، مع الإشارة في ذلك إلى العقوبات الردعية التي قررها المشرع في هذا الإطار، سواء تلك التي تضمنتها قوانين التهيئة والتعمير، أو التي قررتها القوانين الخاصة.

ومن خلال كل ذلك توصلنا إلى مجموعة من النتائج أهمها:

- تكاثف الجهود بين كل من السلطة التنفيذية والتمثيلية بالدرجة الأولى في الإدارة بهيكلها البشري والإداري والفني، والسلطة التشريعية من خلالها دورها الهام والفعال في تكريس وتقرير الآليات القانونية لضبط المجال العمراني ومكافحة أي إخلال يمس بذلك.
- تسجيل محاولة للمشرع من خلال إصداره لبعض القوانين والتنظيمات كقانون 08-15 المتضمن قواعد مطابقة البناءات غير المطابقة للمواصفات القانونية للتعمير، وهذا بغرض إيجاد حلول لظاهرة البناءات الفوضوية الواسعة الانتشار، بالرغم من أن هذه الحلول قد خلقت بدورها أزمة أخرى في مجال العمران وهو منح شهادات مطابقة لبناءات لا تمتلك رخص بناء وغير مطابقة في الواقع لمواصفات التهيئة والتعمير .
- محاولة المشرع في تجسيد مبدأ تبسيط الإجراءات واختصار الوقت في مجال تقديم طلبات منح الرخص والشهادات، وهو ما تقرر من خلال إصدار المرسوم التنفيذي رقم

15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مع استحدثاته في هذا المرسوم للبطاقية الالكترونية تفاعلا مع طالبي التراخيص والرد عليهم.

- رغم الترسنة القانونية التي اوجدها واقرها المشرع في مجال التهيئة والتعمير، ورغم الدور المهم الذي تلعبه السلطات الإدارية المختصة بتنظيم قطاع التعمير، إلا أن المخالفات المرتكبة في هذا الإطار لا تزال في تزايد يومي وإمام مرأى السلطات المعنية، وهو الأمر الذي يتطلب تفعيل لنصوص قانون البناء والتعمير لا سيما في المجال الردي والعقابي، وهذا على اعتبار أن هذه الانتهاكات تشكل بالفعل أبرز التحديات التي تواجه النمو المتجانس للعمران .

وتبقى المسؤولية المترتبة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير هي مسؤولية مشتركة بين الإدارة والمواطن ، حيث أن غياب الثقافة العمرانية لدى المواطن وعدم ثقته بالإدارة ووعيه بأهمية المحافظة واحترام قواعد التعمير هي أهم وأبرز الأسباب المؤدية للفوضى في عملية البناء وتخريب الطابع الجمالي للعمران، مع الإشارة في ذلك إلى مسؤولية الإدارة والمتمثلة في عدم قيام أعوان الرقابة بالدور المنوط بهم، وبالتالي على المشرع أن يتدخل لتدعيم الثقة بين الإدارة والمواطن وإيجاد التوازن بين المصالح الخاصة والعامة لكلاهما في سبيل تحقيق وتجسيد فعال لقواعد وضوابط العمران.

## قائمة المصادر والمراجع:

## المصادر:

- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة جريدة رسمية عدد 06 (ملغى)
- القانون رقم 83-03 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة، جريدة عدد 6 (ملغى).
- القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية الملغى بموجب القانون رقم 90-29
- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة عدد 49 صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتم بموجب الامر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55 صادر في 27 سبتمبر 1995.
- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 صادرة في 15 اوت 2004. المعدل والمتمم بالقانون 05/04.
- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 05 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ، جريدة رسمية ، عدد 44، 1998.
- القانون رقم 01-20 ، المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، جريدة رسمية رقم 77 ، لسنة 2001.
- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، عدد 11، سنة 2003.
- القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 17-02-2003 ، الجريدة الرسمية ، العدد 11، سنة 2003.
- القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة المؤرخ في 19-جويلية 2003 ، الجريدة الرسمية، العدد 43، سنة 2003.

-القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004 ،المعدل والمتمم لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية ،جريدة رسمية رقم 71 لسنة 2004.

- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

-القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، سنة 2008.

-القانون رقم 10/11 المؤرخ 22 يونيو 2011 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، لسنة 2011.

-القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتضمن قانون الولاية ،جريدة رسمية، العدد 12، سنة 2012.

الاورام:

-الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13/08/1985 يحدّد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، جريدة رسمية عدد 34.

-الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية ، عدد 19.

-الأمر 67-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء جريدة رسمية، عدد 83.

المراسيم :

-المرسوم رقم 304-82 المؤرخ في 09/10/1982 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 82-02، جريدة رسمية، عدد 41.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية ، عدد 26، لسنة 1991.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، معدل بالقانون رقم 06-03 المؤرخ في 17 جانفي 2006، الجريدة الرسمية ،العدد 01 لسنة 1991. ، الملغى بموجب المرسوم 15-19 .

- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28-03-2012.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،معدل ومتمم.

-مرسوم تنفيذي رقم 03-321 المؤرخ في 05-10-2003 يحدد كفايات اعداد مخطط حماية المواقع الاثرية والمناطق المحمية التابعة لها، الجريدة الرسمية، العدد 61، سنة 2003.

-المرسوم رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، الجريدة الرسمية، عدد 62، سنة 2005، المعدل والمتمم.

-المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط وكفايات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها ، جريدة رسمية ، عدد 06، لسنة 2006.

-مرسوم تنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012 معدل ومتمم للمرسوم رقم 91-177 الذي يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،جريدة رسمية ،عدد 19، سنة 2012.

- مرسوم تنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05 افريل 2012 يحدد إجراءات مخطط شغل الأراضي والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، العدد 21، سنة 2012.

المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 ،المحدد لشروط وكفايات تعيين الاعوان والمؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراء المراقبة ،جريدة رسمية عدد 06 لسنة 2006.

-المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.جريدة رسمية،عدد 07 ،لسنة 2015.

**المراجع باللغة العربية:**

**القواميس والمعاجم:**

-احمد مختار عمر ،معجم اللغة العربية المعاصرة، الجلد 01،عالم الكتب ،القاهرة ، 2008.



- جبران مسعود، معجم الرائد "المعجم اللغوي الاحداث والاسهل"، دار العلم للملايين، المجلد 01 ، طبعة 01، سنة 2013.

#### المؤلفات:

-اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية تحليلية، بدون طبعة، دار هومة الجزائر، 2004.

- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر. 2015.

- بوسقيعة أحسن:

\* الوجيز في القانون الجنائي الخاص الجزء الثاني طبعة 2004، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، 2004.

\* قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية ، منشورات بيرتي طبعة : 2005-2006

\* الوجيز في القانون الجزائري العام ، الطبعة الثانية عشر ، دار الهومة لنشر و التوزيع ، الجزائر، 2012-2013.

-بوضياف عمار، القرار الإداري -دراسة تشريعية قضائية فقهية مدعمة بأحدث القرارات القضائية، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع 2007،

-بشير التيجاني، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

-ديرم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2011

-زروقي ليلي، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع طبعة 2002.

-حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة السابعة، 2009.

-محمد ماهر أبو العينين، التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة بها في قضاء وافتاء مجلس الدولة-دراسة تحليلية-الكتاب الثاني، دار أبو المجد للطباعة بالهرم، الطبعة الأولى، 2006.

- مدحت محمد أبو النصر: التخطيط الاستراتيجي المتميز. المجموعة العربية للتدريب والنشر القاهرة. مصر. طبعة 01. سنة 2009.
- عوايدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- عزري الزين، قرارات التعمير الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2005.
- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، 2014.
- خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2006.

#### الاطروحات والمذكرات:

#### الاطروحات:

- باي يزيد عربي ، استيراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014،
- دايم بلقاسم : النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام ، 2003-2004 كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة تلمسان.
- لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن مستغانم ،السنة الجامعية 2018-2019.
- مجاجي منصور ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه ،جامعة سعد دحلب البليدة، 2007
- محمد جمال عثمان جبريل" الترخيص الإداري-دراسة مقارنة-"، رسالة دكتوراه في القانون العام ،جامعة عين شمس ،القاهرة، 1992.

- ميدني شايب زارع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، مدنية بسكرة نموذجا، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، تخصص بيئة، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم العلوم الاجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

-عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.

- عوايد شهرزاد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية، 2016/2015.

#### -المذكرات:

-الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون اذاري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2021.

- بوهنتالة ياسين ، القيمة العقابية للعقوبة السالبة للحرية (دراسة في التشريع الجزائري)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص علم الاجرام والعقاب، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ،باتنة، سنة 2011-2012.

-بربارة عبد الرحمان ، الحماية الجزائرية للأماكن العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة البليدة كلية الحقوق، السنة الجامعية : 1999 - 2000.

-جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2011.

-لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،تخصص قانون اداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ،باتنة، 2021.

-مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدنية ورقلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية، قسم الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

- نصرور وردية ،المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ،مذكرة رسالة ماجستير ،قانون جنائي ،معهد الحقوق، ابن عكنون، جامعة الجزائر،السنة، 2000-2001.

- تكواشت كمال، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية،الحاج لخضر باتنة،السنة الجامعية 2008-2009.

-شغلان ايمان، دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في الحقوق، 2017-2019.

-خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مذكرة ماجستير ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة1، 2007-2008،

-غواس حسينة ،الاليات القانونية لتسير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسير إقليم ،قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق ،جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2011-2012.

<sup>1</sup> -عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، الجزائر، السنة 2015/2016.

-عراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء -مالك البناء، المهندس المعماري المصمم، المشرف على التنفيذ والمقاول-، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الجزائر ، سنة 2000/2001 .

#### -مذكرات المدرسة العليا للقضاء

- تونسي ليلة، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء بعنوان الحماية الجزائرية الملكية العقارية، الدفعة 15- السنة الدراسية، 2006-2007.

#### المقالات العلمية:

- باي يزيد العربي ، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، مارس 2017 .

-بناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، العدد 4، 1993.

- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز العربي التبسي، العدد الأول، مارس 2007.

- منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس، المدينة، العدد 01 لسنة 2007،

### الملتقيات الدولية والوطنية:

- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، نشر اعمال الملتقى الدولي الخامس، يومي 03-04 ماي 2009، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2009.

- ماليكية آسيا، مداخلة بعنوان: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في المراقبة العمرانية، الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر، الواقع والآفاق، يومي 3 و4 ماي 2010، جامعة سكيكدة الجزائر، سنة 2010.

- محمد الهادي لعروق، مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية، الملتقى الوطني الأول، حول التهيئة العمرانية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة سكيكدة يومي 03-04 ماي 2010.

- صافية اقلولي، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، مداخلة بالملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27-28 فيفري 2021، قاصدي مرباح، ورقلة، 2021.

### المحاضرات:

- عزاوي عبد الرحمان: "محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير" موجهة لطلبة الماجستير قانون عام، دفعة 2010-2011 كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة تلمسان.

### المراجع باللغة الفرنسية :

- HCREITERE Patrick، **le certificat d'urbanisme، après la loi solidarité et renouvellement urbain،** guide pratique

-- CATHELINÉAU Jean –LEON VIGIEN Jean ، **Technique du droit de L'urbanisme،** 2ème édition Litec، 1988،

- ROGER Saint Alary et CORINE Saint Alary - Hocin، **Droit de la construction،** Dalloz، 3ème édition، Paris 1991.

-MORAND orand deviller Jacqueline، droit de l'urbanisme، Dalloz، 7<sup>ème</sup> édition، Paris، 2006،

--PIERRE MERLIN، les techniques de l'urbanisme، presse universitaires de France، Paris، 1995.

--HENRI JACQUET، FRANCOIS PRIET – Droit de l'urbanisme، 4<sup>ème</sup> édition Dallof، Paris، 2002.

-MAOUIA SAIDOUNI، Eléments d'introduction à l'urbanisme، Edition Casbah، Alger، 2000.

- Ben AKZOUH Chaabane، de la loi d'orientation foncière du droit de l'urbanisme، Revue IDARA، N° 22، 2001، Alger..

المراجع عبر المواقع الإلكترونية :

- مدونة العمران في الجزائر: تم الاطلاع عليه بتاريخ 20021/05/18 على الموقع :

[www.digiurbs.blogspot.com](http://www.digiurbs.blogspot.com)

## فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
02	مقدمة
04	المحور الاول : التعمير في الجزائر (المفهوم والتطور)
04	المبحث الأول: مفهوم التعمير
04	المطلب الأول: تعريف وخصائص قانون التعمير
04	الفرع الأول: تعريف التعمير
05	الفرع الثاني: خصائص قانون التعمير
07	المطلب الثاني: أهداف قانون التعمير وتميزه عن ما يشابهه من قوانين
07	الفرع الأول: أهداف قانون التعمير
08	الفرع الثاني: تميز قانون التعمير عن ما يشابهه من قوانين
12	المبحث الثاني: تطور قانون التعمير في الجزائر
12	المطلب الأول: التطور التاريخي للإطار التنظيمي لقواعد وأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر
13	الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاستعمار
13	الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال
15	المطلب الثاني: التطور التشريعي لقواعد التهيئة و التعمير منذ الاستقلال إلى غاية 1990
15	الفرع الأول: مرحلة التوازن الجهوي (1962 إلى غاية 1978)
17	الفرع الثاني: مرحلة سياسة التهيئة والتعمير من 1978 إلى 1990
21	المحور الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير
21	المبحث الاول : القواعد العامة المقررة في قوانين التهيئة والتعمير
21	المطلب الاول : القواعد العامة المقررة في القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري

22	المطلب الثاني: القواعد العامة المقررة في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير
23	المطلب الثالث: القواعد العامة في ظل المرسوم التنفيذي 91-175
23	المبحث الثاني : مدى الطبيعة الإلزامية لأدوات التعمير
25	المحور الثالث: مخططات التهيئة والتعمير
29	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
29	المطلب الاول : الاطار المفاهيمي لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
30	الفرع الاول: تعريف المخطط التوجيهي
30	الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي
32	الفرع الثالث: مشتملات (محتوى) مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
34	المطلب الثاني: إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
34	الفرع الأول: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية
35	الفرع الثاني: تبليغ المداولة
35	الفرع الثالث: إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط
35	الفرع الرابع: إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية
36	الفرع الخامس: قرار إجراء التحقيق العمومي
37	الفرع السادس: المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
38	المطلب الثالث: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله
38	المطلب الرابع: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
38	الفرع الأول: تغيير موقع المشروع
39	الفرع الثاني: الاخلال بالارتفاقات
40	المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي



40	المطلب الأول : الاطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي
40	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
41	الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي
42	الفرع الثالث: مشتملات (محتوى) مخطط شغل الأراضي
43	المطلب الثاني: إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه
43	الفرع الأول: مداولة للمجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية
44	الفرع الثاني: اصدار قرار اداري يتضمن تحديد الحدود الجغرافية للمخطط
44	الفرع الثالث: التشاور
45	الفرع الرابع: الهيئات والمصالح العمومية على المستوى المحلي
45	الفرع الخامس: عرض المخطط للتحقيق
46	الفرع السادس: نشر القرار المتضمن التحقيق في مخطط شغل الأراضي
46	الفرع السابع: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي
47	الفرع الثامن: مراجعة او تعديل مخطط شغل الأراضي
47	المطلب الثالث: صور مخالفة شغل الاراضي
47	الفرع الأول: التجاوزات الواردة على الإطار الغير المبني
48	الفرع الثاني: التجاوزات الواردة على الإطار المبني
49	المحور الرابع: الرخص والشهادات في مجال التهيئة والتعمير
49	المبحث الأول: الرخص الإدارية
49	المطلب الاول : مفهوم رخصة البناء
50	الفرع الأول : تعريف رخصة البناء وتحديد مضمونها
52	الفرع الثاني : إجراءات اعداد رخصة البناء و تسليمها

56	الفرع الثالث: العقوبات المترتبة عن مخالفة الاحكام المتعلقة برخصة البناء
57	المطلب الثاني : رخصة التجزئة
57	الفرع الأول : تعريف و مضمون رخصة التجزئة
59	الفرع الثاني : إجراءات اعداد رخصة التجزئة و تسليمها
60	الفرع الثالث : تسليم رخصة التجزئة
62	الفرع الرابع: العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة.
62	المطلب الثالث: رخصة الهدم
63	الفرع الأول: تعريف ومضمون رخصة الهدم
64	الفرع الثاني: إجراءات اعداد رخصة الهدم وتسلمها
67	المبحث الأول: الشهادات العمرانية
67	المطلب الأول: شهادة التعمير
67	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
68	الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التعمير
71	المطلب الثاني: شهادة التقسيم
71	الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم
71	الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم
73	المطلب الثاني: شهادة المطابقة
74	الفرع الأول: الإطار القانوني لشهادة المطابقة
75	الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة
79	المحور الخامس: الرقابة المعمارية المخالفات المقررة في مجال التعمير والعقوبات المفروضة عليها
79	المبحث الأول: مفهوم الرقابة المعمارية

80	المطلب الاول: تعريف الرقابة المعمارية والجهات المكلفة بإجرائها
80	الفرع الاول: تعريف الرقابة في مجال التهيئة والتعمير
80	الفرع الثاني: الجهات المكلفة بإجراء الرقابة المعمارية
82	المطلب الثاني: كيفية اجراء الرقابة المعمارية
84	المبحث الثاني: أنواع المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير والعقوبة المقرر لها
84	المطلب الأول: المخالفات المترتبة عن عدم احترام الرخص والشهادات المقررة في مجال التهيئة والتعمير
84	الفرع الأول : البناء بدون ترخيص
86	الفرع الثاني : عدم المطابقة لرخصة البناء
87	الفرع الثالث : الهدم بدون رخصة
88	الفرع الرابع : الاخلال بالالتزامات المتعلقة برخصة التجزئة
88	الفرع الخامس : الاخلال بالالتزامات المتعلقة بشهادة التقسيم
89	المطلب الثاني: المخالفات المترتبة عن عدم احترام القواعد والاجراءات المقررة في مجال التهيئة والتعمير
89	الفرع الاول :مخالفات المترتبة عن عدم احترام قواعد البناء او الهدم
90	الفرع الثاني :عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار
91	الفرع الثالث: مخالفات التسييج
91	المبحث الثاني: العقوبات المفروضة على مخالفات قواعد التعمير والبناء
91	المطلب الأول: العقوبات العمرانية المقررة حسب قوانين التهيئة والتعمير
91	الفرع الأول: العقوبات العمرانية المقررة في القانون رقم 90-29.
93	الفرع الثاني: العقوبات العمرانية المقررة في القانون رقم 15/08
95	الفرع الثالث: العقوبات المقررة طبقا للقوانين المتعلقة بالمناطق والمواقع السياحية، والتاريخية،

	والمناطق المعرضة للاخطار
98	المطلب الثاني : العقوبات العمرانية المقررة في النصوص القانونية الخاصة.
98	الفرع الأول: العقوبات المقررة في القانون رقم 01-99
98	الفرع الثاني: العقوبات المقررة في القانون رقم 03-03
100	الخاتمة
102	قائمة المصادر والمراجع