

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

آليات رقابة الإدارة على قواعد التعمير في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي

تخصص : قانون التهيئة والتعمير

تحت إشراف الأستاذ :

- العيد هدفي

من إعداد الطالبتين :

- حمودي أمال

- هواري لمياء

لجنة المناقشة :

رئيسا جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج

- أ/ بولنوار لفقير

مشرفا جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج

- أ/ العيد هدفي

ممتحنا جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج

- أ/ بوبكر حربوش

السنة الجامعية : 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

أول الشكر هو لله رب العالمين الذي رزقنا العقل و حسن التوكل عليه سبحانه وتعالى والذي أعاننا ووفقنا على إنجاز هذا العمل المتواضع. يسرنا ويشرفنا أن نتقدم بالشكر والتقدير والعرفان للدكتور

" العيد هدي "

على تفضله بقبول الإشراف على هذه المذكرة و دعمه و توجيهه و نصائحه التي لم يبخل علينا بها .

كما نتقدم إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة بوافر الشكر والإمتنان لقبولهم عضوية لجنة المناقشة فكان شرفا لنا . كما لا يفوتنا أن نتوجه بالتحية والشكر إلى كافة أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد البشير الإبراهيمي ، ونخص بالذكر أساتذتنا المحترمين الذين تلقينا عنهم مبادئ البحث العلمي عبر كامل مشوارنا الدراسي الجامعي .

الإهداء

إلى من كلله الله بالهيبه و الوقار ، إلى من أحمل إسمه بكل افتخار، إلى حبيب قلبي الغالي
يامن أفيديك بحياتي ، إلى الذي زرع فيا الزهو والفخر من عبير سيرته وعظيم أفعاله ، إلى
النور الذي ينير لي درب الحياة " أبي العزيز " أطال الله في عمره .

ألى أحلى كلمة ينطقها لساني ، إلى أجمل وردة زينت بها حياتي ودعائها كان سر نجاحي
وحنانتها بلسم جراحي ، إلى ملاكي في الحياة "أمي"

إلى " جدتي " أطال الله في عمرها ، إلى سندي وعوني قوتي أخي الوحيد " أيوب "

إلى حبيباتي وأميراتي قلبي أخواتي " احلام " " سهيلة " " أمينة "

إلى من تحلت بالإخاء وتميزت بالوفاء إلى من معها سعدت وبرفقتها في دروب الحياة
الحلوة والحزينة سرت إلى أختي " لمياء "

إلى عمي " شعبان " رحمه الله، إلى وعمتي "فضيلة" وزوجها "شواطرة عبد الرزاق"
وعماتي "سليمة" "سمية" "سهام" وأزواجهم .

إلى عمتي ومعلمتي " دحامنة شريفة " لك كل الشكر والثناء والإحترام .

إلى أعز الناس وأغلاهم " خالي عاشور " و حبيبتي " خالتي نصيرة " حفظهما الله

إلى خالتي الوحيدة حبيبة قلبي " نجمة " وزوجها المحترم "موساوي عبد الكريم"

إلى كل من يحمل لقب " حمودي " و " بلجودي "

إلى كل الزملاء وأصدقاء بكلية الحقوق إليكم جميعا أهدي هذا العمل .

حمودي أمال

الإهداء

إلى كل من في الوجود بعد الله ورسوله صلى الله عليه وسلم ،إلى من وهبتني
الحنان ينبوع الصبر والأمل " أمي الغالية " أطال الله في عمرها ومنح لها
الصحة والعافية .

إلى الذي أحمل إسمه بكل فخر، إلى الذي رباني صغيرة وحمل
همي كبيرة إلى الذي حرص على أن لا ينقصني شئى ،إلى أغلى من في الكون
" أبي العزيز " أطال الله في عمره .

إلى من أشد بهم أزري سندي و عوني في الحياة " إخوتي " أتمنى لهم النجاح
إلى من تربيت وكبرت بينهم حبيبات قلبي " أخواتي " وأزواجهم

إلى من رسموا بوجودهم معنى السعادة والحياة أبنائي " ريم " " نور "

" أميرة " " أنيس " " وسيم " " إسحاق " " أشرف " " أمين "

" آدم " " أصيل " والكتكوتة الصغيرة التي ستلد بعد شهر .

إلى سندي وقوتي ورفيقة دربي صديقتي وأختي العزيزة

" أمال " أطال الله مشوارنا سعادة وهناء .

إلى كل الأصدقاء والزملاء بكلية الحقوق والعلوم السياسية دفعة قانون التهيئة
والتعمير .

هوارى لمياء

قائمة المختصرات :

باللغة العربية :

ج ر : الجريدة الرسمية .

ص : الصفحة .

ص ص : من صفحة إلى صفحة .

ط : الطبعة .

د ط : دون طبعة .

باللغة الفرنسية :

- P.D.A.U : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme .
- P.O.S : plan d'occupation des sols .

مقدمة

مما لا شك فيه أن قواعد التهيئة والتعمير كانت ولا تزال أحد المظاهر الرئيسية لرفي المجتمع ، فيتم بموجبها تنظيم عملية البناء والعمران التي تبين نوعية البيانات وشكلها وتضمن إحترام المناظر الطبيعية والحضارية والتراث الثقافي والحضاري .

وعلى هذا الأساس كان لزاما ، فرض آليات مصدرها القانون سعيا للوصول إلى تنسيق أساس الحضارة العمرانية ، ذلك لأن تنظيم المدن وإنجاز التجمعات السكنية يكون وفقا لإجراءات وأطر قانونية قائمة بذاتها تكون تحت إشراف الجهات الإدارية هذه الأخيرة التي لها دور فعال في تطبيق قواعد التعمير على إختلافها .

ومنه فالمشروع الجزائري خول صلاحيات هامة للإدارة على إعتبار أن مسألة التنظيم من إختصاصها لأجل إحترام مقاييس البناء والتعمير والحفاظ على النظام العمراني والجمالي بصفة عامة .

ومن خلال ماسبق نطرح الإشكالية الأساسية لهذه الدراسة على النحو التالي :

فيما تتمثل الآليات القانونية التي منحها المشرع للإدارة في مجال التهيئة و التعمير؟

1 - أهمية الموضوع :

للموضوع أهمية بالغة تظهر من خلال :

- الدور الذي تلعبه آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير الذي نلمسه في مدى تطابق هذه القواعد مع الواقع .

- خلق نوع من الوعي لدى الأفراد بضرورة العيش في وسط عمراني منظم .

- تنظيم حركة العمران وتجسيد العلاقة الوثيقة لقواعد التهيئة والتعمير بالجانب الجمالي العمراني .

2 - أهداف الموضوع :

- إعطاء صورة دقيقة للدور الرقابي الذي تلعبه الإدارة في مجال التهيئة والتعمير .
- السعي إلى دراسة كل النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير .
- يعتبر موضوع دور الرقابة في مجال التهيئة والتعمير من أكثر المواضيع تشعبا وتعقيدا لإرتباط نجاح أي مشروع بمدى تطبيق وتجسيد القوانين المتعلقة بآليات البناء والتعمير .

3 - المنهج المتبع :

للإمام بمضامين الموضوع وللإجابة على الإشكالية المطروحة إعتدنا على المنهج الوصفي التحليلي من خلال القيام بتحليل النصوص القانونية المرتبطة بالجانب العمراني والتركيز على عرض المشكلة ودراستها أما المنهج الوصفي يظهر من خلال الآليات القانونية الممنوحة للإدارة وكذا وصف أدوات التهيئة والتعمير .

4 - أسباب إختيار الموضوع :

- إن إختيار الموضوع نابع من عدة إعتبرات ذاتية و موضوعية
- أ - الأسباب الذاتية :
- الرغبة في تناول الموضوع لإرتباطه بمجال تخصصنا .
- العمل على إثراء البحث القانوني في التهيئة العمرانية ، إذ يعد هذا العمل مدعما لتخصص التهيئة والتعمير .
- كون الموضوع يمس الحياة اليومية لنا كأفراد لكثرة المباني المشيدة غير المرخصة الأمر الذي أدى إلى إختلال التنظيم العمراني .
- ب - الأسباب الموضوعية :
- الواقع الإجتماعي المعاش الذي يفرض نفسه في ظل نمو الظاهرة العمرانية .

- الرغبة في معرفة أسباب المشاكل التي يعاني منها ميدان التهيئة والتعمير .
- معرفة الواقع العمراني في الجزائر من خلال دور قواعد التهيئة والتعمير في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني .

5 - الدراسات السابقة :

- لقد سبق لبعض الدراسات تناول هذا الموضوع منها :
- عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الادارية في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ، جامعة الجزائر بن عكنون ، 2006/2005 .
 - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2012 .
 - عادل عميرة ، الرقابة الادارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2014/2013 .

6 - الصعوبات التي واجهت الباحث :

- من الصعوبات التي واجهناها في مجال البحث في هذا الموضوع ، جمع المعلومات التي يتم من خلالها دراسة هذا الموضوع دراسة قانونية مفصلة ومدققة ، ومن بين أهم الصعوبات كذلك قلة المراجع المتخصصة في مجال العمران .
- عدم تجاوب الإدارات المختصة ، والإمتناع عن تقديم بعض الوثائق والتقارير بحجية السرية والنظام الداخلي ، وكثرة القوانين التي لها علاقة بالعمران وتشابهها بصورة يصعب جمعها والتمكن منها .
- ولمعالجة هذه الإشكالية إعتدنا خطة ثنائية التقسيم قصد الإلمام بمتطلبات البحث و إدراج مضامينه في فصلين :

- الفصل الأول تحت عنوان أدوات التهيئة والتعمير آليات رقابية للنشاط العمراني ، يندرج تحته مبحثان ، المبحث الأول بعنوان الرقابة بواسطة القرارات التنظيمية للتهيئة والتعمير والمبحث الثاني تحت عنوان الرقابة بواسطة وثائق التعمير .

- الفصل الثاني بعنوان المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير ودرسنا هذا الفصل بمبحثان ، المبحث الأول بعنوان المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها في التشريع الجزائري والمبحث الثاني بعنوان الأجهزة المكلفة بالرقابة وإجراءات المعاينة.

الفصل الأول

أدوات التهيئة والتعمير

آليات رقابية للنشاط

العمراني

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

يعد النشاط العمراني إحدى الركائز الأساسية التي تقوم عليها التنمية المستدامة سواء تعلق النشاط بشخص طبيعي أو معنوي غير أن هذا النشاط إسم بجملة من القوانين و النصوص التشريعية حيث أن أي بناء في النشاط العمراني يتطلب تنظيم ومراقبة دائمة للوصول إلى توسع عمراني متوازن وعلى هذا الأساس تبنى المشرع الجزائري سياسة تهدف إلى تقييد النشاط العمراني بمنحه آليات ووسائل قانونية للإدارة المتمثلة في إعداد مخططات التهيئة والتعمير إضافة إلى منح الوثائق العمرانية .

وللتطرق لهذه الوسائل قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين :

المبحث الأول : الرقابة بواسطة القرارات التنظيمية للتهيئة والتعمير .

المبحث الثاني : الرقابة بواسطة وثائق التعمير .

المبحث الأول : الرقابة بواسطة القرارات التنظيمية للتهيئة والتعمير

تعتبر المخططات العمرانية من الأدوات التي ألزم المشرع كل بلدية بأن تتزود بها ، وهذا ضمنا لتحقيق أهداف العمران وجعل تحضير وإتمام هذه المخططات بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي تكون تحت مسؤوليته ، ذلك أن هذه المخططات تمثل صورة التنمية الحضارية بإعتبارها تنطلق من الواقع المعاش بما يملك من طاقات و إمكانيات لتضع تصورا لمستقبل التعمير المقرر على مساحة الإقليم الذي تغطيه ، كما يتطلب ذلك من إمكانيات وكفاءات وقدرة على التقدير والتخطيط ، وتتمثل هذه المخططات العمرانية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) ، مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني) ¹ .

المطلب الأول : النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

لقد أقر المشرع الجزائري النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) من خلال مختلف القواعد القانونية المنظمة لهذا المخطط ، ولذلك نرى من الضروري التطرق إلى تحديد تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وتحديد محتواه وإجراءات المصادقة عليه وذكر إستراتيجية المخطط في إنشاء عمران مستدام .

الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري والذي يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير وهو أداة للتخطيط المجالي ، والتسيير الحضري الذي يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية البلدية

¹. عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، ط 1 ، جسور للنشر و التوزيع الجزائر ، 2014 ، ص 64 .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

أوالبلديات المعنية آذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة والمخططات ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضى¹ .

ونستخلص من محتوى المادة 16 أن المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط العمرانى والتسيير الحضري ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات مجاورة تجمعهما عوامل مشتركة كإنتشار عدة بلديات فى نسيج عمرانى معين وإشتراكهما فى شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومى و غيرها من الهياكل والتجهيزات² .

ويعتبر المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير إلزامى بالنسبة لكل البلديات ، ويجب لكل بلدية مخطط توجيهى للتهيئة والتعمير، ويتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبى البلدى وتحت مسؤوليته³ .

الفرع الثانى: محتوى المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير .

من أهم أهداف ومميزات المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير هى نظرته المستقبلية للمجال الذى يتم إدراجه عن طريق تقسيمه إلى قطاعات للتعمير وبالتالى يحدد آلية التوسع العمرانى فى المجال الحضري للحد من التبذير والإهدار المفرط للعقار ويحدد طبيعة إستغلاله حسب الزمان والمكان ، ولتحقيق هذه الأهداف وفق إستراتيجية التهيئة والتعمير يجب أن تتوافر مجموعة من الوثائق الضرورية وهى وثائق كتابية وأخرى بيانية لإعداد هذا المخطط ، ويمر المخطط على عدة مراحل لإعداده والمصادقة عليه⁴ .

¹. المادة 16 من القانون رقم 29/90 ، المؤرخ فى 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر ، رقم 52 الصادرة فى 02 ديسمبر 1990 .

² . صافية أقلولى أولد رايح ، قانون العمران الجزائرى ، ط 3 ، دار الهومة ، الجزائر ، 2014 ، ص 61 .

³ . المادة 24 من القانون 29/90 ، السابق ذكره .

⁴ . عربى باي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائرى ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2015/2014 ، ص 85 .

أولاً : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مجموعة من الوثائق ، التي تحدد قوامه من خلالها . كما ندرجها من خلال الوثائق المكتوبة ، والوثائق البيانية .

1 - الوثائق المكتوبة : تتضمن كل من التقرير التوجيهي ولائحة التنظيم .

أ - التقرير التوجيهي :

- تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية ، بالنظر إلى التطور الإقتصادي و الديمغرافي والإجتماعي والثقافي للتراب المعني .

- نمط التهيئة بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية ¹ .

تحدد فيها التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ، عند تشخيص الأوضاع الحالية من حيث آفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه ، يمكن القول أن التقرير التوجيهي يعتبر باب تمهيدي يسهل معرفة حالة البلدية أو البلديات المعنية ، حيث يشخص نمط التهيئة وفق التوجيهات الوطنية و الجهوية للتهيئة العمرانية ، صف إلى أن هذا التقرير يعتبر كخطة أولية لفتح النقاش حول موضوع المخطط ومحتواه هذا ماوصلنا إلى وضع خطة نهائية للتوجيهات العامة و السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية ² .

ب - لائحة التنظيم :

تحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في كل القطاعات كما هي محددة في المواد 20 إلى 23 من القانون 29/90 المعدل و المتمم ، ويحدد فيها :

¹. المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر ؛ العدد 26 ، الصادرة في 1 سبتمبر 1991 .

². وداد براهيم ونبيلة بطيو ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتنمية المحلية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2016/2015 ، ص ص 17 . 18 .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

- الجهة والتخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال عند الإقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة ، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02/02 .

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي .

- الإرتفاقات المطلوبة للإبقاء عليها أو إنشائها أو تعديلها .

- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها .

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها .

- تحديد شروط البناء الخاصة لبعض الأجزاء من التراب الوطني المحددة في الفصل الرابع من القانون 29/90 .

- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية والإنزلاقات وانهيارات التربة والتدفقات وإرتصاص التربة والفيضانات .

- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة .

- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل .

- الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل ¹ .

2 - الوثائق البيانية : هي عبارة عن المخططات التي توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانيا ، يجب أن تعد وفقا لمقياس ملائم بحيث تكون واضحة ومقروءة ، غالبا ما

¹ عميروش مزهود و توفيق خوني ، دور أدوات التهيئة والتعمير في إنشاء عمران مستدام في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة ، 2016 ، ص ص 10 . 11 .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

ما يكون 20000/1 ويمكن أن يكون 50000/1 إذا زادت مساحة البلدية المدروسة عن الحد المعتاد أو في حالة المخططات مايلى :

- مخطط الواقع (الوضعية الحالية) ، يبرز فيه الإطار المشيد حاليا ، وأهم الطرق والشبكات المختلفة .

- مخطط تهيئة يبين ما يأتي :

- القطاعات المعمرة ، والقابلة للتعمير ، والمخصصة للتعمير المستقبلي ، وغير القابلة للتعمير .

- بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة ، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة - إن وجدت - .

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .

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

- مخطط تجهيز بئر خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية¹ .

ثانيا : إجراءات الأعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

1 - إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

وفقا لنص المادة 12 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير محيط كل بلدية ، كما يمكن أن يشمل عدة بلديات إذا كانت تجمعهما مصالح إقتصادية وإجتماعية مشتركة مع الإشارة أنه لكي تتحقق هذه الحالة يجب أن تكون هذه البلديات مجاورة .

¹ . رفيقة سنوسي ، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق . دراسة حالة مدينة باتنة . ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2012 ، ص 40 . 41 .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

وحسب المادة نفسها فإنه يتم تحديد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرارات الوالي التوجيهي للتهيئة العمرانية والتعمير أو بالإقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بعد المداولة من المجالس الشعبية البلدية المعنية أو إذا كانت أراضي البلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية .

من هنا يتضح لنا أن المبدأ هو أن تغطي كل بلدية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹ .

ويجب أن تبين هذه المداولة مايلي :

- التوجيهات الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود .
- كفاءات متبادلة للإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط .
- القائمة الإجتماعية للتجهيزات ذات الفائدة العمومية .
- ويجب أن تحدد المداولة المؤسسة للمخطط عدة أمور مهمة منها :
- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود .
- كفاءات مشاركة الإدارات والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

¹- النذير الزريبي وبلقاسم ديب وفاضل بن الشيخ ، > البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع . الأبعاد التخطيطية والتحديات الإجتماعية . < ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، العدد 13 ، جوان 2000 ، ص 36.

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

ويتضح من خلال هذا المخطط التوجيهي أن المشرع قد وسع في دائرة التشاور للإعداد هذا المخطط ، حيث يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتتم الموافقة على مشروع المخطط بعد مداولة رئيس المجلس الشعبي للبلدية أو البلديات المعنية وفي خلال 45 يوما يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يجري تحقيقا عموميا حوله ثم يقوم بعرض المشروع للإطلاع على رأي كل من رؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المعنية ، رؤساء الجمعيات المحلية وكذا طلب الإستشارة وجوبا من الهيئات التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات المذكورة في المرسوم 175 /91¹ .

إن رغبة المشرع واضحة في هذا التوسع من دائرة التشاور، وذلك بغية الوصول إلى تعامل جماعي في هذا الميدان العمراني الصعب بإعتباره مشكلة الجميع وهذا الشيء إيجابي ، غير أنه للأسف نجد المواطنين غير منظمين في شكل جمعيات ، الأمر الذي لا يسمح لهم بالمشاركة في إعداد هذه المخططات² .

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بمبادرة جمع آراء الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 والجهات التي يجب استشارتها وجوبا هي :

- الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية :

التعمير ، الفلاحة ، التنظيم الإقتصادي ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية ، المباني والمواقع الأثرية والصحية ، البريد والمواصلات .

- الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي ، توزيع الطاقة ، النقل ، توزيع الماء .

¹ - سلسيل كيجل ، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2016/2015 ، ص 12 .

² - ياسمين شريدي ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ، 2007 ، ص 22 .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

أما المادة 09 من المرسوم التنفيذي 177/91 ، فقد أكدت أن للإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة مهلة 60 يوما من أجل إبداء آراءها أو ملاحظاتها وإعتبر سكوتها عن الرد أو إبداء رأيها موافقة .

ويجب أن يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للتحقيق العمومي الذي يجريه رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في ظرف 45 يوما ، وبعدها يصدر هذا الأخير قرار بهذا الصدد :

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير وفيه أو فيها .

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

- يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهائها .

- يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي .

حيث يتناول التحقيق كل ما جاء في المشروع من إيجابيات يجب تثمينها وسلبيات يجب إعادة النظر فيها والعمل على تجنبها ، وتعديل ما يجب تعديله إذا تطلب ذلك حسب نص المادة 26 فقرة 2 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير " يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الإعتبار عند الإقتضاء خلاصات التحقيق ¹ .

2 - المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

بعد الإنتهاء من عملية الإستقصاء أو التحقيق العمومي يسجل مشروع مخطط التهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه عند الوالي المختص إقليميا ، وذلك من أجل تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوما من إستلام الملف .

¹ - سلسبيل كيجل ، مرجع سابق ، ص ص ، 13 ، 14 .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

بعد تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي تتم المصادقة النهائية على مخططات التهيئة والتعمير من قبل الجهة المختصة كما يلي :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلدية أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة .

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان المخطط يتعلق بتراب بلديات عدد سكانها يتراوح بين 200 ألف نسمة إلى 500 ألف نسمة .

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد إستشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين ، وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير إذا كان المخطط يخص بلدية أو عدة بلديات يفوق عدد سكانها 500 ألف نسمة بعد المصادقة على المخطط يتم تبليغ الجهات المعنية الآتية :

الوزير المكلف بالتعمير ، الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، مختلف الأقسام الوزارية المعنية ، رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية ، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية ، الغرف التجارية والغرف الفلاحية .

ثم يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور، وينشر في الأماكن المخصصة العامة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات ، وتلتزم السلطة التي وضعت بإحترام محتواه¹ .

يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الإدارة والأفراد ، والذي تبني عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير فيما بعد خاصة الحصول على الرخص العمرانية ، ولا يمكن أن تسلم أي رخصة أو شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في المخطط² .

¹ - عميروش مزهود وتوفيق خوني ، مرجع سابق ، ص ص ، 16 . 17 .

² - نورة منصوري ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، د ط ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010 ، ص 25 .

الفرع الثالث : إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إنشاء عمران مستدام

تندرج إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بإعتباره أهم أدوات التعمير التي أقرها المشرع الجزائري ضمن أهداف محددة يعمل المخطط على تحقيقها لتجسيد سياسة التعمير على أرض الواقع ، حيث نصت المادة الأولى من قانون رقم 29/90 على أن هذا القانون يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي فإننا نجد المادة 02 من نفس القانون قد حددت لنا الوسيلة الكفيلة بتحقيق كل هذه الأهداف والمتمثلة في أدوات التهيئة والتعمير¹ .

ومنه فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير له دور فعال في خلق نسيج عمراني مستدام وحماية البيئة العمرانية ، وهذا من خلال أنه يمثل الرقابة المرجعية بإعتباره أداة للتهيئة والتعمير فهو ملزم للأشخاص والسلطات ولا يمكن إنجاز أي تهيئة أو عملية تعميم أو تسليم رخص متعلقة بالبناء إلا في ظل أحكامه² .

كما يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها بحيث يسمح بترشيد إستعمال المساحات الخضراء ووقاية الأراضي والنشاطات الفلاحية وحماية الأراضي ذات الطابع الغابي بإعتباره ثروة وطنية لا بد من المحافظة عليها وإحترام الشجرة واجب على الجميع ، ويهدف أيضا الى حماية المناطق ذات الطابع الثقافي والتاريخي بإعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية ، وفي هذا الصدد فإن هذا المخطط يحدد المناطق الحساسة والأراضي الفلاحية الخصبة الطبيعية والثقافية البارزة كما يتولى مسؤولية تنظيم العقار الصناعي والأخذ بالإحتياجات اللازمة لحماية البيئة³ .

¹- منصور مجاجي ، < أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري > ، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية ، جامعة يحي فارس المدية ، العدد 1 ، الجزائر ، نوفمبر 2007 ، ص 02 .

²- عايدة دبير ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، ط 1 ، دار قانة ، باتنة ، 2011 ، ص 13 .

³- نبيل صقر ، العقار الفلاحي ، (النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي) ، د ط ، دار الهدى للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2008 ، ص 145 .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

وعليه فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتولى تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموعة تراب البلدية أو مجموعة البلديات حسب القطاع وتحديد وتوسيع للمباني وتحديد المناطق الواجب حمايتها ، فهو بذلك أداة لتنظيم التوسع العمراني ومراقبته ويهدف إلى تنمية الفضاء الوطني في إطار التنمية المستدامة .

يهدف المخطط التوجيهي إلى حماية البيئة العمرانية وزيادة رونقها بإحترام قواعد البناء وإضفاء الجمالية لكل شئ يحيط بنا من أبنية إلى طرق و أرصفة ومساحات خضراء وحماية المناطق الأثرية وإنسجام الأجزاء الجديدة مع القديمة ، إبعاد المباني عن المناطق الطبيعية وساحل البحر مما يبعث الإرتياح النفسي وزيادة الذوق الفني ويتبع الفضاء أو التقليل من التلوث بما فيه التلوث البصري وغيره من أنواع التلوث الأخرى ¹ .

المطلب الثاني : النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي

جاء القانون رقم 29/90 بمخطط شغل الأراضي كنوع ثاني من القرارات التنظيمية وهو مرتبط أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي بموجبه تتحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء ، ولالإلمام بقواعد هذا المخطط نتطرق إلى تعريفه ، مضمون واجراءات إعداده ثم استراتيجيته في إنشاء عمران مستدام .

الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي " هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق إستخدام الأراضي والبناء عليها " ² .

وعليه فإن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن أداة من خلالها يتحدد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي ، وكذا تبيان كيفية إستعمالها

¹- سلطان الرفاعي ، التلوث البيئي ، (أسباب أخطار وحلول) ، ط 1 ، دار أسامة للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2009 ، ص 172 .

²- المادة 31 من القانون 29/90 ، السابق ذكره .

لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والإرتفاعات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها إلى غيرها من التوجيهات الأساسية التي يجب أن تنطبق مع التوجيهات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹ .

ومنه فهو يحدد بصفة دقيقة ما جاء في هذه التوجيهات على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض والبناء ، وأداة قانونية نستطيع الإحتجاج بها أمام الأفراد ، كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية إذ يعتبر أداة جيدة للامركزية لإتخاذ القرار في تنظيم المجال العمراني² .

الفرع الثاني : مضمون و إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يتضمن ملف مشروع مخطط شغل الأراضي من لائحة تنظيم ووثائق بيانية تساعد على إعداده ويمر بعدة إجراءات للمصادقة عليه حتى يصبح ملزما للجميع (الإدارة والأفراد).

أولا : مضمون مخطط شغل الأراضي

نصت المادة 32 من القانون 29/90 على أنه " يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية " ، وعليه فإن مخطط شغل الأراضي يكون إلزاميا من اللائحة التنظيمية وهي النظام ، والوثائق البيانية³ .

1 - لائحة التنظيم :

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج البلدية أو البلديات المعنية تبعا للأفاق تنظيمها .

¹ - منصور مجاجي ، مرجع سابق ، ص 13 .

² - عائشة شايب وخلف الله بوجمعة ، < مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة الخارجية > ، مجلة العمران والتقنيات الحضرية ، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ، العدد الأول ، الجزائر ، 2009 ، ص 51 .

³ - عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص ص 109 - 110 .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

- جانب القواعد التي تحدد كل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير نوع المباني المرخص بها أو المحضورة ووجهتها وحقوق البناء .

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع من المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها والمحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية كذلك وآجال إنجازها ¹ .

2 - الوثائق والمستندات البيانية :

- مخطط بيان الموقع ، مخطط طموغرافي ، خريطة تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك والأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية .

- مخطط تهيئة عامة يحدد المناطق المتجانسة وكذلك موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية .

- يبين الشروط الأساسية للتعمير والأخذ بها في كل مشروع بناء يحدد بالتفصيل المناطق الصناعية السكنية والطبيعية ² .

ثانيا : إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي

1 - إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي :

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية وبمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ³ .

¹ - حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2012/2011 ، ص 29 .

² - منصور مجاجي ، مرجع سابق ، ص 14 .

³ - المادة 34 من القانون 29/90 ، السابق ذكره .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

وتتضمن هذه المداولة :

- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية ، الهيئات ، المصالح العمومية والجمعية في إعداد هذا المخطط¹ .

وتبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا ، وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية² .

ويتم بعد ذلك إصدار قرار يتضمن ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي وذلك كما يلي :

- من الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة .

- من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابع لعدة ولايات³ .

أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁴ .

ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجلس الشعبي البلدي بإطلاع رؤساء غرف التجارة ، رؤساء غرف الفلاحة وكذا رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

وتمنح لهم مهلة 15 يوما للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط⁵ .

¹- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91 ، المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر ، العدد 26 ، سنة 1991 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 ، المؤرخ في 2005/09/10 ، ج ر ، عدد 62 ، سنة 2005/09/11 .

²- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 178/91 ، السابق ذكره .

³- المادة 12 من القانون 29/90 ، السابق ذكره .

⁴- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 178/91 ، السابق ذكره .

⁵- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 178/91 ، السابق ذكره .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

علما أن هناك بعض الهيئات المستشارة وجوبا كالإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية والهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي¹ ، ويبلغ مخطط شغل الأراضي لجميع الهيئات ويمنح لها مدة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها² ، بعدها تأتي مرحلة خضوع المشروع إلى التحقيق العمومي وهي مرحلة مهمة لمشاركة المواطنين في تسيير شؤون بلديتهم .

2 - المصادقة على مخطط شغل الأراضي :

على غرار المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإن المصادقة على مخطط شغل الأراضي يتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على أساس النتائج التي جاء بها التحقيق العمومي ، وبالتالي البلدية هي التي تصادق على مخطط شغل الأراضي ، غير أنها خاضعة لرقابة الهيئات المركزية .

فبعد المصادقة بموجب مداولة يبلغ المخطط إلى الوالي المختص وكذا مديرية التعمير والغرفة التجارية والفلاحية ، ثم يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها³ .

الفرع الثالث : إستراتيجية مخطط شغل الأراضي في إنشاء عمران مستدام

يعد مخطط شغل الأراضي أداة مهمة لحماية البيئة العمرانية وخلق نسيج عمراني مستدام إذ إعتد فيه المشرع على البحث على التكامل والتجانس في النسيج العمراني من خلال الإقتصاد في التعامل مع المجال والعمل على حماية الأراضي الفلاحية والمعالم التاريخية والثقافية⁴ .

1- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 178/91 ، السابق ذكره .

2- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 178/91 ، السابق ذكره .

3- راضية عباس ، النظام القانوني للتهيئة والتعمير ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ، 2015/2014 ، ص 123 .

4- محمد جبري ، التأطير القانوني في ولاية الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ، 2005 ، ص 47 .

كما يظهر دوره من خلال تحديد الأحياء التي يعاد هيكلتها وإجراء تحديثها وتطويرها ويعد هذا التدخل العمراني كإجراء جديد لم يكن يأخذ به على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ويدخل ضمن هذه الدائرة الأحياء الشعبية والسكنات الهشة والأحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة وحتى بعض الأحياء القصدية التي تتواجد على أراضي يمنع فيها البناء نتيجة لخطورة كامنة أو مباشرة طبيعية أو تكنولوجية والقابلة لإعادة الهيكلة والإدماج¹ .

يتحقق كل ذلك بإحترام الإدارة والمواطنين لمخطط شغل الأراضي الذي لا يجب أن تسلم رخصة البناء أو شهادات التعمير أو المطابقة إلا في ظل تحقق رغباته وتحفظ كرامته² .

المبحث الثاني : الرقابة بواسطة وثائق التعمير

سن المشرع الجزائري ضمانات تركز إحترام أدوات التهيئة والتعمير من خلال وثائق تضمن فعليا الرقابة على النشاط العمراني ، بحيث تمكن الإدارة القيام بمهمتها الرقابية وذلك بالنص على مجموعة من الرخص والشهادات في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ولدراسة هذه الوسائل القانونية نتطرق إلى الرخص العمرانية (المطلب الأول) الشهادات العمرانية (المطلب الثاني)³ .

المطلب الأول : الرخص العمرانية

تعتبر الرخص من أهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة بحيث تمكنها من القيام بمهامها وكذا الإشراف والتوجيه وضمانا لتحقيق الأهداف المتوقعة في المنشآت العمرانية ، وضع المشرع ثلاث أنواع من الرخص الإدارية تتمثل في رخصة البناء ، رخصة التجزئة رخصة الهدم .

¹ - عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2012/2011 ، ص 44 .

² - عميروش مزهود وتوفيق خوني ، مرجع سابق ، ص 02 .

³ - فارس بن حميدة ومصطفى بن الشيخ ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 2017 ، ص 18 .

الفرع الأول : رخصة البناء كآلية ضبط قانونية

تعد رخصة البناء الضمانة الأساسية التي إعتدها المشرع الجزائري لإحترام قواعد قانون العمران¹ ، وهي الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتحويل الأفكار والبيانات المجسدة في المخططات إلى شيء ملموس² .

أولا : مفهوم رخصة البناء ونطاق تطبيقها

1 - تعريف رخصة البناء :

عند إستقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التهيئة والتعمير تظهر بأنها تتضمن

تعريفا خاصا برخصة البناء ، فالمشرع الجزائري من خلال المادة 41 من القانون 19/15 ونص المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء³ .

ومن خلال هذه القوانين السابقة يتبين لنا أن رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق الشخصي (طبيعيًا أو معنويًا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران⁴ ، وهي تلعب دورا رقابيا ووقائيا في ضمان إحترام قواعد

¹- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة) ، الطبعة الأولى ، دار الفجر ، القاهرة ، 2005 ، ص 09 .

²- عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 132 .

³- صافية أفلولي أولاد رابح ، مرجع سابق ، ص 124 .

⁴- الزين عزري ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، سنة 2004/2005 ، ص 16 .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

التهيئة والتعمير وانسجام النسيج العمراني وتناسقه بما يلائم طبيعة وخصوصية كل منطقة¹ .

2 - الطبيعة القانونية لرخصة البناء :

تعد رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني يتخذ شكل قرار صادر بالإرادة المنفردة عن جهة إدارية منحها القانون صلاحية الإصدار طبقا لشروط وإجراءات قانونية محددة أي أن رخصة البناء تصدر بناء على الإرادة المنفردة للجهة المصدرة حتى وإن كان ذلك بناء على طلب صاحب الشأن إذ لا ينفي ذلك عنها الصفة الإنفرادية² .

3 - نطاق تطبيقها :

يتحدد نطاق رخصة البناء من حيث الأشخاص الملزمون برخصة البناء فيتحدد بهم النطاق الشخصي لرخصة البناء ، أما بالنسبة للمناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء ، فتحدد بالنطاق المكاني لرخصة البناء ، أما من حيث الأعمال والأشغال التي تدخل في عملية البناء فيعبر عنها بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء .

أ - النطاق الشخصي لرخصة البناء :

يتحدد هذا النطاق في الأشخاص الذين ألزمهم القانون الحصول على رخصة البناء قبل البدء في عملية البناء رغم أن حق البناء يرتبط بالملكية العقارية غير أن الحصول على رخصة البناء لا يستوجب طلبها من المالك فبالرجوع للمادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 حددت الأشخاص الذين لهم الحق في طلبها وهم مالك العقار، موكله المستأجر لديه المرخص له قانونا ، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية³.

¹- أمال يعيش تمام ، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وعلى ضبط السياسة العمرانية للدولة ، مداخلة أقيمت في الملتقى الدولي الثالث عشر حول السياسات العمرانية والتنمية الجهوية في الأنظمة المقارنة ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، جانفي 2014 ، ص 03 .

²- أحمد حميدي ، رخصة البناء لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة مولاي الطاهر سعيدة ، 2016/2015 ، ص 25 .

³- المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 ، المحدد لكيفيات تحضير العقود التعمير وتسليمها ، ج ر ، العدد 07 ، سنة 2015 .

ب . النطاق المكاني :

بالرجوع إلى قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء ، ما عدا إستثناء وحيد وهو نص المادة 53 من نفس القانون والمادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، حيث إستثنى فقط البناءات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني¹ ، والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء² ، حيث يعتبر قفزة عملاقة للمشرع العمراني حينما قلص من تلك الإستثناءات وأصبحت إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء ، نظرا لإرتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي كلها في المصلحة العامة العمرانية مستغرقة في تلك الرخصة التي تمنحها الإدارة ألا وهي رخصة البناء³ .

3 . النطاق الموضوعي :

لقد فرض المشرع الجزائري الحصول على رخصة البناء قبل القيام بأي نشاط عمراني لتقادي البناءات ، أو التعديلات الفوضوية غير المشروعة والمخالفة للنسيج العمراني والمقاييس المعمول به⁴ .

وذلك من خلال المادة 52 من القانون 29/90 التي تنص على الأعمال التي تشترط رخصة البناء وهي :

- تشييد البناءات الجديدة مهما كان إستعمالها .

- تمديد البناءات الموجودة .

¹ - عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الجزائر

1 بن يوسف بن خدة ، 2007 ، ص 578 .

² - المادة 01 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، ج ر العدد 26 ، سنة 1991 .

³ - الزين عزري ، مرجع سابق ، ص 26 .

⁴ - أحمد لكحل ، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة ، ط 2 ، دارالهومة ، الجزائر ، 2014 ، ص 102 .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية .

- إنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج .

ونجد أيضا نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نص على حالات إشتراط رخصة البناء¹ .

ثانيا : إجراءات منح رخصة البناء

إن إجراءات منح رخصة البناء ، تبدأ بتقديم الطلب الى الجهة المختصة لتقوم بالتحقيق فيه ، ثم تسليم قرار بشأنه ، وهو ما سنوضحه في ما يلي :

1 - تقديم طلب رخصة البناء :

حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 من لهم الحق بتقديم طلب رخصة البناء حيث نصت على أنه " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه " كما يعتبر صاحب الحق الإمتياز القانوني أو الجائز أيضا في قانون التوجيه العقاري صاحب الحق في طلب رخصة البناء يضاف إليه ناظر الوقف في قانون الأوقاف .

كما يجب على صاحب الطلب إرفاق ملفه بوثائق تثبت طبيعة علاقته بالعقار كما حددتها الفقرة 02 من المادة 42 يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية :

- ملف إداري ، ملف متعلق بالهندسة المعمارية ، ملف تقني .

يوضع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض ضمن 3 نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية و 8 نسخ

¹ - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية ، يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي للطالب في نفس اليوم¹ .

2 - التحقيق في طلب رخصة البناء :

بإيداع الشخص المعني طلب الحصول على رخصة البناء تكون الإدارة ملزمة بفحص الملف وفق مقتضيات القوانين ، يعود الإختصاص بمنح رخصة البناء كأصل عام لرئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا ما نصت عليه المادة 65 من القانون 29/90 ، وقد يختص الوالي بمنحها حسب المادة 66 من نفس القانون ، وقد تسلم رخصة البناء من الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الولاية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية حسب المادة 67 من نفس القانون² .

وإستنادا إلى ذلك يكون إصدار رخصة البناء من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحالات التي تكون فيها الإقتطاعات أو البنايات موضوع رخصة البناء في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويمنحها أيضا كمثل للدولة في القطاعات حتى ولم يغطيها مخطط شغل الأراضي مع وجوب أخذ رأي الوالي طبقا لنص المادة 65 من القانون 29/90³ .

أما إختصاص الوالي بمنح رخصة البناء فيكون طبقا لنص المادة 60 من القانون 29/90 في الحالات التالية :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية .

¹ - المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

² - عمار بوضياف ، المرجع في المنازعات الإدارية (دراسة مدعمة بالإجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع) ، ط 1 ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003 ، ص 410 .

³ - المادة 65 من القانون 29/90 ، السابق ذكره .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

- إقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي الجيد ، والتي يحكمها مخطط شغل الأراضي كما أضافت المادة 49 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي 19/15 حالتين هما:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية .

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية¹ .

أما بالنسبة لإختصاصات الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء فيكون للمشاريع ذات المصلحة الجهوية أو الوطنية بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين ، وذلك طبقا لنص المادة 67 من القانون 29/90 كما نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 على المشاريع التي يختص بتسليم رخصة البناء فيها ، والتي وسعت من هذه الحالات مقارنة بالمادة 67 من القانون رقم 29/90² .

تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارية والمحددة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد ، في أجل 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب على أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما التالية لتاريخ الإيداع .

أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك من أجل الأيام 8 التالية لتاريخ إيداع ملف الطلب ، ويتم تحضير الملف في هذه الحالة على مستوى الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارية من خلال

¹- الزين عزري ، < النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري > ، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، العدد 68 ،بسكرة ، جوان 2005 ، ص 21 .

²- المادة 67 من القانون 29/90 ، السابق ذكره .

ممثليها في الشباك الوحيد للولاية هذا الأخير الذي يجب أن يفصل في الطلب خلال 15 يوم الموالية بتاريخ الإيداع¹ .

3 - إصدار القرار المتعلق برخصة البناء :

بعد دراسة الطلب والتحقيق في الملف يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن الحصول على الرخصة ، فقد يتضمن الموافقة أو الرفض ، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب ، أو سكوت الإدارة تماما² .

يتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب من رئيس البلدية خلال أجل 03 أشهر من إيداع الملف ، وعند سكوت الإدارة فإن ذلك يعد قبول ضمنى لمنح الرخصة³ .

يكون رفض تسليم الرخصة بموجب قرار مسبب ويتمحور السبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده ، أما تأجيل الفصل في الطلب يكون بموجب قرار إداري مبين على أساس أن القطعة الأرضية المعنية بالبناء محل دراسة للتهيئة والتعمير وفي مرحلة إعداد مخططات التهيئة والتعمير أما السكوت الذي تلتزم به سلطات البلدية إتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرار ضمنيا بالقبول⁴ .

الفرع الثاني : رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة ثاني قرارات الفردية المتعلقة بالتعمير والتي تعمل على تجزئة العقارات لتشييد البنايات عليها ضمن الترتيبات العمرانية ، وباعتبارها تشكل محور رئيسيا في النشاط العمراني نجد المشرع الجزائري أولى إهتماما كبيرا من خلال مجموعة من القوانين المنظمة لها .

¹ - فارس بن حميدة ومصطفى بن الشيخ ، مرجع سابق ، ص 20 .

² - بوبكر بزغيش ، منازعات العمران ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2017 ، ص 35 .

³ - قرار المحكمة العليا رقم 25696 ، الصادر بتاريخ 1989/09/26 ، المجلة القضائية ، سنة 1989 ، ص 206 .

⁴ - إسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، (دراسة وصفية وتحليلية) ، ط 1 ، دار الهومة ، الجزائر ، سنة 2002 ، ص 218 .

أولا : تعريف رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها

1 - تعريف رخصة التجزئة :

التجزئة تتطلب تقسيم حقيقي للوحدة العقارية ، وقد نصت المادة 57 من القانون 29/90 على أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها فهذه المادة حددت وجوب إستخراج رخصة التجزئة لكل أنواع القطع الأرضية ¹ .

كما جاء في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع لتشييد بناية ² .

ومن خلال ماسبق يتبين أن رخصة التجزئة هي تلك الوثيقة التي تصدرها سلطة أو هيئة إدارية مختصة بطلب من المالك أو موكله المرخص له قانونا يطلب فيها الإذن المسبق لإجراء عملية تقسيم لعقار غير مبني إلى جزئين أو عدة أجزاء ناتجة عن عملية التقسيم ³ .

2 - الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة :

تصدر رخصة التجزئة من السلطة الإدارية المختصة بممارسة الرقابة على أشغال التجزئة كعمل إنفرادي والتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير محدثة أثرا قانونيا بتقسيم الملكية العقارية لتشييد بناية عليها وبذلك تنطبق عليها

¹ جمال بوشنافة ، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، د ط ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2006 ، ص 107 .

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

³ علي زرقين ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15 ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، جامعة العربي تبسي تبسة ، 2015/2016 ، ص 08 .

شروط القرار الإداري ويخضع النزاع المتعلق بها للقضاء الإداري¹ .

3 . نطاق تطبيقها :

يتحدد نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأعمال والأشغال التي تدخل في عملية التجزئة ، وهذا يعود للمناطق التي تتم فيها هذه الرخصة ، بالنظر إلى الأشخاص الملزومون بها وعليه سنتناول النطاق الشخصي ، النطاق المكاني ، النطاق الموضوعي .

أ . النطاق الشخصي :

لقد ألزم القانون فئة معينة من الأشخاص بالحصول على رخصة التجزئة وهم المالك أي صاحب الملكية أو موكله فالمالك الذي يثبت الملكية بموجب عقد ملكية أو شهادة الحياة طبقا للقوانين ، له أن يتقدم لطلب رخصة لتجزئة ملكيته ، أما الموكل فهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي من أجل طلب رخصة التجزئة بإسمه ولحسابه ، وذلك مراعاة للقواعد العامة للوكالة ، وما على الموكل إلا أن يرفق طلب الحصول على ترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام الموثق² .

ب . النطاق المكاني :

عند استقراء المادة 57 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 يتبين أن المشرع الجزائري لم يقر بذكر الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة التجزئة بمعنى أن رخصة التجزئة كقاعدة عامة إلزامية في جميع الأماكن على مستوى التراب الوطني وهذا ما استدلت به المشرع من خلال استعمال عبارة " مهما كان موقعها "³ .

لكن في نفس الوقت نجد المادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 إستثنت بعض الأماكن ومن بينها الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية⁴ .

¹ - عايدة ديم ، مرجع سابق ، ص 80 .

² - صافية أفلولي أولاد رايح ، مرجع سابق ، ص 170 . 171 .

³ - المادة 57 من القانون 29/90 ، السابق ذكره .

⁴ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

ومنه فنلاحظ من خلال نص المادتين السابقتين أن المشرع جعل موقفه ينصب على إلزامية الحصول على رخصة التجزئة ، في كل الأماكن كقاعدة عامة ، لكن أورد إستثناء على هذه القاعدة يتمثل في الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية .

ج - النطاق الموضوعي :

إن رخصة التجزئة تلزم في كل تقسيم لوحدة عقارية الى عدة أجزاء مهما كان موقعها لغرض تشييد بناية أي أن رخصة التجزئة أساسية في تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء عليها ¹ .

وقد ورد في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه يشترط أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محلها وكذا المخطط التوجيهي ² .

وكننتيجة لذلك لا يعتبر كل تقسيم لقطعة أرضية تجزئة وإنما لابد أن تمتاز التجزئة لقطعة أرضية بخصائص مميزة لها تحدد نطاقها الموضوعي ³ .

ثانيا : إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة

بما أن رخصة التجزئة من بين الرخص الأكثر خطورة التي يمكن أن تمس بحقوق الأفراد قام المشرع الجزائري بتقييدها بمجموعة من الشروط والإجراءات يجب إتباعها للحصول عليها ، حيث عالج المرسوم التنفيذي 19/15 الخطوات الإجرائية لإعداد وتسليم رخصة التجزئة من خلال المواد من 9 إلى 18 والتي نحاول أن نلخصها في الخطوات التالية :

- يتكون الملف من 05 نسخ ويتضمن طلب الرخصة النموذجي ، الملكية ، دفتر الشروط التصاميم الترشيدية و كذا مذكرات ⁴ .

¹ - عايدة ديرم ، مرجع سابق ، ص 81 .

² - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

³ - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 45 .

⁴ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي ، 19/15 ، السابق ذكره .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

- يتم إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي معتمدين .

- يودع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل إستلام وتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد بالبلدية ، عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ¹ . وعلى مستوى الشباك الوحيد للولاية إذا كانت رخصة التجزئة من صلاحيات الوالي أو الوزير ² .

- يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ³ .

- يتم جمع آراء الهيئات الإستشارية خلال 15 يوما ⁴ .

- يبلغ قرار رخصة التجزئة مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب خلال 60 يوما من تاريخ إيداع الملف عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي و 90 يوما في جميع الحالات الأخرى ⁵ ، وتبلغ نسخة من الملف إلى مديرية التعمير والبناء ، كما توضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية وتحفظ الأخرى بأرشيف الولاية وأخرى على مستوى مصالح البلدية .

- تحدد آجال لإنجاز وأشغال التهيئة من طرف مكتب الدراسات بعد التقدير والتقييم من طرف البلدية .

- تلغى رخصة التجزئة إذا لم يتم الشروع أو الإنتهاء من أشغال التهيئة المحددة في قرار الرخصة .

¹ المادة 12 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

³ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

⁴ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

⁵ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

- يمكن لصاحب التخصيص الإستفادة من شهادة قابلية الإستغلال والتهيئة¹ .

الفرع الثالث : رخصة الهدم

من بين أدوات الرقابة على العقار المبني رخصة الهدم الجزئي أو الكلي للبنية ، عندما تكون هذه الأخيرة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية ، أو السياحية ، أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البنية الآيلة للهدم حسب البنائيات المجاورة .

أولا : تعريف رخصة الهدم ونطاق تطبيقها

1 - تعريف رخصة الهدم :

تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية ومنه تعرف على أنها القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية .

طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها وكذا عندما تكون البنية موضوع الهدم سنداً للبنائيات المجاورة² .

2 - نطاق تطبيقها :

في إطار تسهيل عملية تحضير وتسليم عقود التعمير الذي جاء بها المرسوم التنفيذي 19/15 فقد تناول تحديد نطاق رخصة الهدم من حيث النطاق الشخصي ، النطاق المكاني ، النطاق الموضوعي لرخصة الهدم .

¹ - المواد 23 و 24 و 25 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

² - الزين عزري ، < إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري > ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر ، العدد الثالث ، بسكرة ، سنة 2008 ، ص 22 .

أ . النطاق الشخصي لرخصة الهدم :

بالرجوع للمادة 72 من المرسوم 19/15 حددت الأشخاص الذين لهم الحق في طلب هذه الرخصة والمتمثلين في المالك (مالك البناية الآيلة للهدم) ، وكذا موكله أو الهيئة العمومية المختصة¹ .

ب . النطاق المكاني :

الأصل أن لكل شخص الحرية بهدم عقاره الهدم كلياً أو جزئياً ، دون الحاجة إلى ترخيص مسبق لكن المشرع أورد حكم خاص بهذا ، وذلك بإلزام الحصول على رخصة الهدم إذا كان البناء واقع في المناطق المصنفة أو المحمية² ، وعليه فإن رخصة الهدم ملزمة في حدود نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي جاءت تطبقاً لنص المادة 60 من القانون 29/90 ، ويستثنى الحصول على رخصة الهدم في العمليات المتعلقة بالهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني ، وكذا الهياكل الوزارية .

ومنه تهدف رخصة الهدم الى المحافظة على المناطق التاريخية ، المعمارية ، السياحية وكذلك ضمان حقوق الجوار عندما تكون البناية المراد هدمها سندا لبنانية مجاورة لها .

ج . النطاق الموضوعي :

من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 نستنتج أن المشرع الجزائري حدد النطاق الموضوعي لرخصة الهدم أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل أثارها على المناطق التالية : البنايات المحمية بأحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي أي كل بناية صنف على أنها تراث لا يمكن هدمها إلا بإصدار رخصة الهدم³ .

فالأصل هو حرية الأفراد بهدم بناياتهم متى شأؤوا ودون الحاجة الى ترخيص مسبق وهذا إستثناء على القاعدة العامة من أجل تحقيق الأغراض التي تم ذكرها .

¹ . المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

² . حنان خوادبجية سميحة ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2008/2007 ، ص 137 .

³ . القانون 04/ 98 ، المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر ، العدد 44 ، سنة 1998

ثانيا : إجراءات تسليم رخصة الهدم

لا تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم ، عن إجراءات إصدار القرارات الأخرى ، فهي تبدأ بإيداع طلب مرفق بملف ، لتباشر إجراءات الدراسة والتحقق ثم إصدار القرار بعد ذلك .

1 - تقديم طلب رخصة الهدم :

حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور الأشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب رخصة الهدم حيث نصت على " أنه ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليها مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة " .

ويشمل الملف المرفق بطلب الهدم الوثائق التالية :

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع .
- مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم .
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم ، في مراحل والوسائل التي يتعين إستعمالها بصفة لا تعكر إستقرار المنطقة .
- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار ، من البنايات المجاورة ، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني .
- مخطط مراحل الهدم وأجالها .
- مخطط على سلم 100/1 للبناية ، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الإحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي .
- التخصيص المحتمل لمكان الهدم بعد شغوره¹ .

¹ - المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق ذكره .

2 . التحقيق في طلب شهادة الهدم :

يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم بإسم رئيس المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية التي لديها 15 يوما لإبداء رأيها ، يحدد أجل التحضير بشهر واحد من تاريخ إيداع الملف ¹ .

3 . إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم :

طبقا لنص المادة 68 من القانون رقم 29/90 السابق ذكره فإن رخصة الهدم " تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرار " .

أما بالنسبة لصلاحية رخصة الهدم فقد نصت المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 المذكورة على الحالات التي تصبح فيها رخصة الهدم منقضية وهي كالتالي :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 05 سنوات .

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة .

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من القضاء ² .

المطلب الثاني : الشهادات العمرانية

نظم المشرع الجزائري الحركة العمرانية عن طريق الرخص السابقة الذكر في كل من القانون 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 لكنه لم يكتف بذلك بل منح مالكي العقار إمكانية الحصول على بعض الشهادات لضبط العمليات العمرانية والتي تتمثل في شهادة التعمير ، شهادة التقسيم ، شهادة المطابقة .

¹ - المادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

² - إلهام قارة تركي ، مذكرة آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان ، 2012/2013 ، ص 44 .

الفرع الأول : شهادة التعمير

لقد نظم المشرع الجزائري شهادة التعمير في الإطار الخاص بالتهيئة والعمران في كل من القانون 29/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد من 02 إلى 06 منه .

فشهادة التعمير تعتبر أداة رقابة مسبقة لعملية البناء ، فهي مختلفة عن باقي الرخص والشهادات وذلك من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار .

أولا : تعريف شهادة التعمير ونطاق تطبيقها :

1 - تعريف شهادة التعمير :

نص المشرع الجزائري في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن شهادة التعمير هي: " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية " .

فشهادة التعمير وثيقة إدارية ، تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه حتى يكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض فهي تبين إذا كانت الأرض قابلة للبناء ، أو كان بإمكان تحقيق عملية معينة فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بقطعة الأرض جميع والإرتفاقات المتعلقة بها ¹ .

2 - طبيعتها القانونية :

نص المشرع الجزائري على أن شهادة التعمير مجرد وثيقة توضيحية فقط فهي لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط ، وعلى ذلك فهي ليست قرارا إداريا وليست محل للطعن الإداري أو القضائي لأنها تبين ما هو موجود على أرض الواقع فهي

¹ - صافية أفلولي أولاد رابح ، مرجع سابق ، ص 127 .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

لا تكون محل نزاع قضائي ، لأنها مجرد وثيقة معلومات حول القطعة الأرضية والإرتفاقات المرتبطة بها وهي وثيقة تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء .

فهي تبين للمالك إمكانية البناء على الأرضية وشروط تجزئتها والإمداد بالمعلومات عن المساحة المتبقية القابلة للبناء ، كما أنها وسيلة لمراقبة مشروع البناء وكذا الكثافة المستهلكة والمتبقية على الأرضية ¹ .

ثانيا : إجراءات تسليم شهادة التعمير :

إشترط المشرع الحصول على هذه الشهادة إتباع إجراءات محددة فبداية يقدم الطلب للجهة المختصة ثم دراسة هذا الطلب وأخيرا البت في طلب شهادة التعمير .

1 - تقديم طلب شهادة التعمير :

حتى يتمكن المعني بالأمر من تقديم الطلب وجب أن تتوفر مجموعة من الشروط بداية بشروط تتعلق بصفة طالب الشهادة ثم شروط طلب الشهادة :

- شروط تتعلق بصفة طالب الشهادة :

بالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 حددت طالب هذه الشهادة في المالك ثم الوكيل المالك وأخيرا أي شخص معني وبالتالي المشرع بداية حدد شخصين هما المالك وهو الذي يملك ذلك العقار ثم وكيله إذا تعذر على المالك طلب هذه الشهادة له الحق في توكيل غيره دون تحديد نوع الوكالة ، لكنه جاء في الفقرة الأخيرة ووسع في الأشخاص الذين لهم هذا الحق بقوله (أو كل شخص معني) وباعتبار أن هذه الشهادة تعين حقوق البناء والإرتفاقات للقطعة الأرضية وبالتالي يقصد بكل شخص معني على أنه كل من له صفة طلب رخصة البناء يمكنه طلب شهادة التعمير ² .

¹ - عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 223 .

² - عايدة ديرم ، مرجع سابق ، ص 97 .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

- شروط تتعلق بطلب الشهادة :

يتقدم المعني بالأمر بتقديم الطلب متضمنا البيانات التالية ، وهذا حسب المادة 03 من المرسوم 19/15 :

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب .

- اسم مالك الأرض .

- تصميم حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية .

- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني .

- ويودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ¹ .

2 - التحقيق في طلب شهادة التعمير :

إن التحقيق في طلب الحصول على شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة إنعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي ² .

3 - البت في طلب شهادة التعمير :

بعدما تم دراسة الطلب من قبل مصالح التعمير للبلدية تأتي مرحلة البت في هذا الطلب لذلك سوف نحدد الجهة التي لها الحق في البت في هذا الطلب .

- الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير :

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

² - المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

حسب الفقرة الأخيرة من المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 نستنتج أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة الوحيدة التي خول لها القانون بمنح هذه الشهادة لكن الأحسن لو ترك المشرع الوالي أو الوزير المكلف بالعمران إصدار هذه الشهادة باعتبارها مرتبطة برخصة البناء حيث منح المشرع للوالي والوزير المكلف بالعمران هذه الصلاحية

- بطاقة المعلومات :

أضاف المشرع وثيقة أخرى لكنها لا تحل محل شهادة التعمير سميت في النص بطاقة المعلومات وهذا حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 بقوله " ...يمكن لكل شخص بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لإستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكن أن تحل محل شهادة التعمير " ¹ .

أما إجراءات الحصول عليها فهي نفس إجراءات تحضير والحصول على شهادة التعمير بالنسبة للملف أو الأجل ، والإختلاف الوحيد في مدة الصلاحية التي لا تتعدى 03 أشهر ² .

الفرع الثاني : شهادة التقسيم

إن تقسيم العقارات المبنية يقتضي الحصول على شهادة التقسيم ، والتي نص عليها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

تسلم رخصة التقسيم لمالك العقار المبنى ويطلب منه شهادة التقسيم عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام .

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

² - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

أولاً : تعريف شهادة التقسيم ونطاق تطبيقها .

1 - تعريف شهادة التقسيم :

عرفتها المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور على أنها " وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام " . إذن فشهادة التقسيم لا يمكن أن تقع على العقارات غير المبنية وإنما هي تخص فقط العقارات المبنية فهي ليست بشهادة تجزئة ، تخلق حقوق بناء جديدة ولا شهادة تعميم تبين حقوق البناء ووضعية العقار إتجاه أدوات التعمير ، وهذه الشهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في ملكيته المبنية لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام موثق عمومي من أجل إنشاء حصص مبنية مما يظهر دورها في الرقابة على تحويل طبيعة الوحدة العقارية ¹ .

2 - الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم :

شهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبنى نفسه ، وإنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء فهي بذلك لا تمس أصل الحق وإنما تغير في البناء لهذا فهي مجرد إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق الممنوح للمالك ² .

وبالرغم من أن المشرع الجزائري لم ينص على تحديد الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم إلا أن نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 بينت طبيعتها ، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط وإمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام ، وهو ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 هذه الأخيرة التي أضافت أنه يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند إداري شهادة مطابقة أو غيرها ³ .

¹ - نورة منصوري ، مرجع سابق ، ص 69 .

² - عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 214 .

³ - مقداد مصباحي ، قواعد التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف ، 2015/2016 ، ص 153 .

3 - نطاق تطبيقها :

أ - النطاق الموضوعي :

بالرجوع للمادة 59 من القانون 29/90 على أنه تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام ، كذلك نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق ذكرها على أنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية ومنه نطاق هذه الشهادة هي تقسيم ملكية عقارية مبنية إلا ما استثناها المشرع وتتمثل في وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات¹ .

ب - النطاق الشخصي :

بالرجوع للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي تتمثل في شخصين وهما المالك أو وكيله .

ثانيا : إجراءات تسليم شهادة التقسيم

إشترط المشرع الحصول على هذه الشهادة إتباع إجراءات محددة فيقوم بتقديم الطلب ثم دراسة الطلب وأخيرا البت فيه .

1 - تقديم طلب شهادة التقسيم :

اشترط المشرع لتسليم هذه الشهادة أن يقدم المعني مجموعة من الوثائق لذلك وجب معرفة من له الحق في طلب هذه الشهادة ثم مكونات الطلب .

- صفة طالب الشهادة :

حصر المشرع طالب الشهادة في المالك بشرط أن يرفق طلبه بسند الملكية ، أو أن يوكل شخص آخر بشرط أن تكون هناك وكالة رسمية دون ذكر نوعها ، وهذا حسب المادة 34

¹. عايدة ديرم ، مرجع سابق ، ص 102 .

من المرسوم التنفيذي 19/15 .

- شروط طلب الشهادة : يتضمن الطلب نوعين من الوثائق :

أ - وثائق إدارية تثبت صفة طالب الشهادة وهي :

- إما نسخة من عقد الملكية .

- أو توكيل .

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا¹ .

ب - وثائق تقنية تبين إنسجام محل الطلب مع قواعد العمران² .

2 - دراسة طلب شهادة التقسيم :

يتم إيداع الطلب والوثائق المرفقة به في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل

وصل إيداع يسجل عليه الوثائق المقدمة ، بعدما يتم التأكد من مطابقة الوثائق للقانون³

ثم يتم تحضيره على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الطريقة لرخصة البناء⁴ .

3 - البت في طلب شهادة التقسيم:

لم يحدد المشرع الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم لكن بالرجوع للمادة 37 من

المرسوم التنفيذي 19/15 " يتم تحضير طلب شهادة التقسيم ... بنفس الأشكال

المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء " ، ومنه نجد أنه أحال إلى

النصوص المتعلقة برخصة البناء من حيث إجراءات تقديم الطلب وتسليم شهادة التقسيم

ومنه الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير نفس الجهة المختصة بمنح رخصة البناء⁵ .

¹ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

² - المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

³ - المادة 36 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

⁴ - المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

⁵ - عايدة ديرم ، مرجع سابق ، ص 69 .

الفرع الثالث : شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية للتعمير ، لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير ، فهي نوع من الرقابة على مدى تطبيق ما ورد في رخصة البناء وتأكيد احترام قواعد التهيئة والتعمير .

أولاً : تعريف شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها

1 - تعريف شهادة المطابقة :

هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير ، تثبت انجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود وأحكام رخصة البناء ، تعتبر هذه الشهادة قانونية لإستلام المشروع وتأكيد محتوى رخصة البناء وتأكيد على إحترام طلب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير والترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقاً لرخصة البناء¹ .

حيث نصت المادة 75 من القانون 29/90 على أن " يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي " ² .

2 - الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة :

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين كالبناء المخصص لوظائف اجتماع معنية أو تربية أو الخدمات أو الصناعات أو التجارة ومراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطيرة أو غير الملائمة أو غير الصحية والسبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء ، مما يجعلهم لا يطالبون بالحصول عليها لأن طلبهم سيحظى بالرفض وربما سيفسر عن متابعات قضائية نتيجة التجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عن المعاينة ، حتى أن إقامة البناء بدون ترخيص مع

¹ - نورة منصورى ، مرجع سابق ، ص 70 .

² - المادة 75 من القانون 29/90 ، مرجع سابق .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمباني القانونية والإشترطات البنائية تعد مخالفة لمجرد عدم إستخراج الترخيص¹ .

3 - نطاق تطبيقها :

من خلال نص المادة 75 من القانون 29/90 وكذا أحكام قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، يتحدد نطاق تطبيق شهادة المطابقة في مراقبة الجهة الإدارية المختصة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها وتتحقق المطابقة من خلال لجنة مختصة بالمعاينة ، وتراقب أيضا مطابقة البناء المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء بحسب ما هو وارد في رخصة البناء وعليه يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة لما ورد في رخصة البناء بما يتوافق مع أحكام قانون التهيئة والتعمير .

والواقع أن المالكين الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في إستغلال العقار المبني دون الحصول على شهادة المطابقة ، هم غالبا لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض لتأكد لجنة المعاينة من عدم المطابقة .

أما نطاق تطبيق تحقيق المطابقة فقد أقر المشرع الجزائري بموجب نص المادة 10 من القانون 15/08 على أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة ، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية .

وكذلك المادة 15 منه التي حصرت طائفة من البنايات تخضع لتحقيق المطابقة وهي:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء .

¹ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 146 .

- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة .

- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .

- البناءات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء ¹ .

ثانيا : إجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة :

تنظم إجراءات الحصول على شهادة المطابقة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 وفقا للخطوات الإجرائية التالية :

- تسليم شهادة المطابقة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه ومن اختصاص الوالي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه ومن الوزير المكلف بالعمران بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه ² .

- يتم إيداع الطلب النموذجي مرفق بنسختين من الملف من طرف المعني على مستوى البلدية مقابل وصل إيداع خلال أجل 30 يوما من تاريخ الإنتهاء من الأشغال ، والملف عبارة عن تصريح بانتهاء الأشغال بالنسبة للبناءات ذات الإستعمال السكني ، محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية لمراقبة البناء بالنسبة للتجهيزات والبناءات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البيانات المستعملة للجمهور ، وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة ³ . أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال من الشروط والآجال المطلوبة تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ⁴ .

¹ - عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص ص 231 . 232 .

² - المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

³ - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

⁴ - صافية أفلولي ولد رايح ، مرجع سابق ، ص 182 .

الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آليات رقابية للنشاط العمراني

- تجتمع لجنة مراقبة المطابقة ، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، وذلك في أجل 15 يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال على مستوى الشباك الوحيد على أن تنتقل لمعاينة الأشغال ومطابقتها بعد الإشعار بالمرور الذي يرسله رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل 8 أيام على الأقل¹ .

- بعد المعاينة تعد اللجنة محضر الجرد فورا حيث تذكر فيه جميع الملاحظات التي تبين رأي اللجنة حول مدى مطابقة مشروع الإنجاز مع تصاميم رخصة البناء ويوقع أعضاء اللجنة على المحضر في نفس اليوم .

- يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة في أجل 8 أيام من تاريخ الخروج إذا أقرت اللجنة بالمطابقة ، وفي حالة العكس يحدد للمعني أجل 3 أشهر قصد القيام بالمعاينة².

¹ - المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

² - المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق ذكره .

الفصل الثاني
المخالفات العمرانية و
الهيئات المؤهلة للرقابة
على أشغال التعمير

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

إن موضوع المخالفات العمرانية يعتبر من مواضيع الساعة التي تحظى باهتمام كبير من التشريع والقضاء والفقهاء فهي تؤدي إلى تشوهات واختلالات وظيفية بالأحياء الحضرية في شكل بقع زيتية ، تنتشر على طول ضواحي المدن مما يؤثر سلبا على جمال المدينة التي تعكس مدى تحضر الشعوب وتمدنها ، حيث أن نطاق المخالفات لم يعد يتضمن الأحياء غير اللاتقة فحسب ، بل امتدت مظاهر المخالفات القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير لتمس مختلف الأحياء والمدن ، مما دفع المشرع الجزائري إلى التدخل بمنح الهيئات الإدارية سلطة من أجل وضع حد للمخالفات والعشوائيات التي تتخر الميدان مستخدما أجهزة قانونية تمارس الرقابة الميدانية لموقع الأشغال وتتقصى المخالفات المتعلقة بها وإثباتها .

وعليه ستركز دراستنا في هذا الفصل على مبحثين :

المبحث الأول : المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة عليها في التشريع الجزائري .

المبحث الثاني : الأجهزة المكلفة بالرقابة وإجراءات المعاينة .

المبحث الأول : المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة عليها في التشريع الجزائري .

لقد أقر القانون مخالفات عمرانية قد تترتب بناءا على تصرفات يقوم بها الأفراد المالكين أو من هم بصدد عملية البناء ، وذلك بناءا على أشخاص مؤهلين قانونا لإجراء هذه المعايينات ، ولهذا وضع المشرع الجزائري قواعد قانونية من أجل ضبط وإحكام سيطرته في مجال التهيئة العمرانية ، وقرر عقوبات في حالة عدم الإلتزام بما قرره من خلال الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير. وعليه تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين المخالفات العمرانية في مجال التعمير (المطلب الأول) والعقوبات المترتبة عن المخالفات العمرانية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : المخالفات العمرانية في مجال التعمير

وضع المشرع الجزائري المخالفات العمرانية في شقها القانوني طبقا للقوانين والمراسيم المنظمة له فكل مخالفة حددها عقوبة خاصة ، فقد أخضع المخالفة لضوابط تتعين طبقا لنوعيتها فأنجزت العديد من البيانات دون مراعاة القوانين والضوابط الجاري بها العمل في ميدان التعمير ، ويتم ذلك إما بإنجاز أشغال البناء بدون ترخيص مسبق ، كما قد يكون تنفيذ البناء المرخص به يحتويه عدم إحترام محتوى التصاميم المصادق عليها .

الفرع الأول : البناء بدون رخصة

نص المشرع الجزائري على مخالفة البناء دون رخصة بموجب المادة 46 مكرر 4 التي أضيفت بموجب المادة 12 من القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم بالقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

تعرف جريمة البناء دون رخصة بأنها " انشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية أو التوسيع أو التعديل والتدعيم أو إجراء تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

من الجهات الإدارية المختصة وفقا لمقتضيات قاتون التهيئة والتعمير " 1 . حيث تدخل
المشروع بتجريم كل أفعال البناء المقامة في غياب رخصة البناء ، إشتراط عنصر عدم
وجود رخصة البناء لقيام الركن المادي للجريمة " .

بالعودة إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نص على أنه تشترط رخصة البناء
من أجل تشييد البناء الجديدة ، إذ هي شرط ضروري قبل الشروع في انجاز البناءات
بمعنى آخر كل عمليات البناء تشترط الحصول على رخصة مسبقة إلا أن المشروع إستثنى
البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وهذا وفقا للمادة 52 و 53 من القانون السالف
الذكر .

إلا أنه تم النص في القانون رقم 05/04 السالف الذكر على جريمة البناء بدون رخصة
في المادة 7 التي تدرج ضمن أحكام القانون 29/90 في المادة 76 الجديدة ، والتي
تنص كما يلي : " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون إحترام
المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ... " .

ويمكن تلخيص جريمة البناء بدون رخصة في ثلاثة عناصر² :

- العمل المادي المتمثل في البناء .

- عدم وجود ترخيص سواء لعدم طلبه أصلا أو لطلبه مع عدم منحه من قبل الجهة
الإدارية المختصة .

- أن يتم البناء وفقا لما جاء في رخصة البناء .

¹- ريمة بن نجاعي نوال ، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات
التعمير) ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني ، > إشكاليات العقار الحضري وأثرها
على التنمية في الجزائر < ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، يومي 17 و 18 فيفري ، سبتمبر 2013 ،
ص 408 .

²- ياسمين شريدي ، مرجع سابق ، ص ص 95 . 96 .

الفرع الثاني : جريمة البناء الغير مطابق للرخصة

تعد هذه الجريمة أخف وطأة على سابقتها ، ولكن تبقى خطيرة ولا ينبغي الإستهانة بها لأنها تتعلق بمدى قوة الدولة وأجهزتها على مراقبة ماتم ترخيصه من قبلها ¹ ، سواء كان ذلك في إطار الرقابة الإدارية اللاحقة أو في إطار الرقابة القضائية .

ومنه يحدث الفعل المجرم في هذه الجريمة بوجود رخصة البناء ، لكن إنجاز أشغال البناء يخالف أحكام ومقتضيات المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة فنلاحظ أن عدم المطابقة إقتصره المشرع فقط على عدم إحترام المخططات البيانية المرفقة بطلب رخصة البناء ² ، ولم يتحدث عن عدم إحترام أدوات التعمير بالرغم من أهميتها إذ أن رخصة البناء تمنح في إطار مراعاة أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ³ ، ومخطط شغل الأراضي اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما ينسجم بالمحيط العمراني وكذا طبيعة الأرض ⁴ .

ومن هذا المنطلق يتضح لنا بأن البناء غير المطابق لمواصفات الترخيص يأخذ أشكال متعددة نذكر منها :

- عدم إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- عدم إحترام مخطط شغل الأراضي .
- عدم إحترام مخططات الهندسة المعمارية .
- عدم إحترام مخططات الهندسة المدنية والمخططات الأخرى .

1- محمد جبري ، مرجع سابق ، ص 64 .

2- حنان بلرباط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2012/2013 ، ص 104 .

3- المادة 16 من القانون 29/90 ، السابق ذكره .

4- براهيم غربي ، البناء الفوضوي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ، 2011/2012 ، ص 63 .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

يمكن القول انه قد تطرقنا في السابق إلى تحديد جرميتي البناء على إعتبار أن رخصة البناء هي أداة لضبط حركة العمران والتحكم في جودة المعمار وجماليته وحماية الأمن وسلامة المواطنين وبواسطتها يتم القضاء على السكن العشوائي أو غير القانوني .

ومنه تعتبر الجريمتان من جرائم البناء الأكثر إنتشارا ، مما يعني أكثرها عرضا على القضاء وهي تخص جميع الحالات التي يتولى فيها الشخص المخالف القيام بعملية البناء أو الشروع فيه بدون الحصول على رخصة مسبقة ، أو قيامه بمخالفات ضد بنود الترخيص الممنوح له¹. غير أن هناك جرائم أخرى حددها المشرع الجزائري تتمثل في :

- جريمة تغيير موقع المشروع ومخالفات الإخلال بالإرتفاقات .
- جريمة مخالفات الإطار غير المبني والإطار المبني .
- جريمة الهدم بدون رخصة .
- جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار .
- جريمة تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة .
- جريمة تقسيم ملكية عقارية غير مبنية غير مطابقة لرخصة التجزئة .
- جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم .
- جريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم .
- جريمة عدم إستخراج شهادة المطابقة .

المطلب الثاني : العقوبات المترتبة عن المخالفات العمرانية

استطاع المشرع الجزائري من خلال القوانين الردعية الموجهة ضد مرتكبي المخالفات سواء كان البناء بدون رخصة أو غير مطابق لرخصة البناء ، أن يخضعه لجزاءات

¹. مكي حمشة ، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2017/2018 ، ص 474 .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

صارمة وبذلك يكون كل شخص مخالف مسؤول جزائيا أو إداريا لمخالفة أحكام الرخص العمرانية ، والتي تختص بإجراءاتها الجهات المختصة .

الفرع الأول : العقوبات الإدارية

إن الجزاء الإداري هو جزاء يختلف عن الجزاء الجنائي من حيث الطبيعة والآثار والجهة التي تقرره ، لكنه يتشابه من حيث كونه ينطوي على إيلاء ويهدف إلى الردع ، يعني هذا الجزاء الإداري هو تلك العقوبة التي تقررها السلطة الإدارية ، ويتمتع بها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي فيما يخص الجزاءات العمرانية الإدارية ، حيث أن هذه الأخيرة تنفرع بدورها إلى جزاءات إدارية مالية وأخرى غير مالية ، فأما الأولى أهم صورها الغرامة ذات الطابع الإداري ، وهي غرامة إدارية يدفعها للإدارة المعنية مقدرة الحد الأدنى والحد الأقصى حيث تقرر الإدارة ماهي القيمة المقابلة للضرر الناتج عن الفعل¹ .

إضافة إلى عقوبات مالية جاءت بها المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 مايو 1994 ، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وأما الغير مالية فتتمثل في هدم البناء الذي تم دون رخصة ويقصد به إزالة البناء المخالف للقانون وإعادة الحال إلى ماكان عليه ، وقد جعلت المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 الصلاحية الكاملة للبلدية والولاية في إصدار قرارات هدم البنائيات التي تقام دون رخصة وذلك دون اللجوء إلى القضاء² .

الفرع الثاني : العقوبات القضائية

وتتمثل هذه الجزاءات في العقوبات التي توقعها السلطة القضائية (جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري) وهي تأخذ صورتها العقوبة المالية والعقوبة السالبة للحرية

¹- محمد الصغير سعداوي ، العقوبة وبدائلها في السياسة الجنائية المعاصرة (طلبة الحقوق والباحثين في علم الإجرام والعقاب) ، د ط ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2012 ، ص 100 .

²- ياسمين قزاتي ، النزاع الجزائي الناتج عن رخصة البناء (بين القانون وتطبيقه ومختلف مواقف المحكمة العليا) ، ط1 ، دار الهومة ، الجزائر ، 2016 ، ص 179 .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

فالأولى تتجسد في الغرامة حيث ينبغي الإيلاء في الغرامة على الجانب المالي للمجرم ويدفع هذا المبلغ إلى خزينة الدولة مالم ينص القانون على خلاف ذلك¹.

نصت المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير على أنه " يعاقب بغرامة تتراوح بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها " .

وجاء في نص المادة 77 عن العقوبة السالبة للحرية " يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة " ويقصد بالعودة إلى مخالفة من مخالفات التعمير أو النصوص المطبقة له أي إرتكاب جريمة جديدة بعد الحكم نهائي عن جريمة سابقة خلال 5 سنوات ، وتطبيق العقوبة في هذه الحالة مسألة جوازية .

شددت المادة 77 من العقاب على مخالفات التعمير وذلك بالجمع بين الغرامة من 3.000 دج إلى 300.000 دج والحبس من شهر إلى ستة أشهر حيث جاء في الفقرة الأخيرة " يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين ضد مستعملي الأراضي ، أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة " ² .

وهناك أيضا عقوبة مطابقة البناء أو القيام بهدمه كلياً أو جزئياً حسب نص المادتين 76 مكرر 3 و 76 مكرر 5 من القانون 29/90 حيث نصت الأولى على أنه " يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه " أما الثانية نصت على " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة ... " في هذه الحالة تقرر الجهة المختصة إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده هذه الأخيرة .

¹ محمد الصغير سعداوي ، مرجع سابق ، ص 44 .

² المادة 77 من القانون 29/90 ، السابق ذكره .

المبحث الثاني : الأجهزة المكلفة بالرقابة وإجراءات المعاينة .

إن الرقابة التي تمارسها الإدارة في مجال التهيئة والتعمير لا تتوقف عند منح الوثائق والمستندات بل تمتد إلى المراقبة في عين المكان بشكل دوري ، فقواعد التعمير لا تكون فعالة إلا إذا تم حمايتها برقابة فعالة وتدابير زجرية لتفادي كل المخالفات قبل وقوعها ولضمان السهر على إحترام هذه الرخص الإدارية الممنوحة حدد المشرع من خلال قانون التهيئة والتعمير الإطار المكلفة بضبط مخالفات البناء والتي توطر بدقة النشاط العمراني ، كما حدد أجهزة وهيئات إدارية خول لها صلاحيات متعددة في مجال التعمير نص عليها في نصوص قانونية متفرقة ومختلفة ، ولذلك سنتناول في المطلب الأول الجهات الإدارية المختصة في الرقابة ودورها في الحفاظ على النظام العام العمراني وفي المطلب الثاني شرطة العمران المختصة بالمعاينة .

المطلب الأول : الجهات الإدارية المختصة في الرقابة ودورها في الحفاظ على

النظام العام العمراني

هي هيئات إدارية لها سلطات واسعة ومختلفة مكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني وذلك بإتخاذ مختلف التدابير لأجل الحفاظ على سلامة وأمن الأشخاص وهذه الأجهزة متمثلة في الهيئات المحلية ومختلف اللجان الأخرى المكلفة بالحفاظ على النشاط العمراني

الفرع الأول : الهيئات المحلية

أولا : الوالي

يعتبر الوالي السلطة الأساسية في الولاية ، وممثل للدولة فهو يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام ، والأمن ، السلامة ، السكنية العمومية¹ ، بشأن ذلك منح له المشرع في إيطار قانون الولاية رقم 07/12 ، حق مراقبة عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات على المستوى المحلي ومنها قطاع التهيئة

1. المادة 108 و 114 من قانون رقم 08/12 ، المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 21 فبراير 2012 ، المتعلق بالولاية ، ج ر ، العدد 12 ، سنة 2012 .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

والتعمير والمصالح التقنية في هذا المجال ، وبإطلاعنا على أحكام قانون الولاية نجد أن الوالي بصفته ممثلاً للدولة يقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير تطبيقاً للمادة 73 و 75 من قانون التهيئة والتعمير وفي إطار مراقبة ومعاينة أشغال البناء .

رغم هذه الصلاحيات التي منحها المشرع للوالي في مجال معاينة المخالفات العمرانية إلا أنه تراجع عن ذلك بموجب التعديل الوارد على المادة 73 بإبعاد الوالي من مهمة المعاينة ومراقبة البناء التي هي في طور الإنجاز وهو ما نستشفه من نص المادة 73 المعدلة بالقانون رقم 05/04 : " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً ، زيارة كل البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية طلباً والوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت " ¹ .

ثانياً : رئيس المجلس الشعبي البلدي

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدور متميز على مستوى مراقبة وضبط المخالفات في ميدان البناء والتعمير ، وهذا الدور المتميز يستمد قوته القانونية من مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية ، فقد ألزم قانون البلدية ² ، رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار احترام حقوق وحرية المواطنين بالسهر على المحافظة على النظام العام والأمن وممتلكات الأشخاص وكذا السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري فضلاً عن السهر على احترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة ³ .

وتطبيقاً لأحكام القانون وضوابط البناء والتعمير فإن المشرع خول لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات واسعة في إطار السهر على الرقابة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها تمثلت في الرقابة السابقة والرقابة اللاحقة تتمثل في حق زيارة الأماكن لإنجاز البناء ، وحق إصدار قرار هدم البناء غير

¹ مكي حمشة ، مرجع سابق ، ص ص 542 . 543 .

² القانون رقم 10/11 ، المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 ، المتعلق بالبلدية ، ج ر ، العدد 37 ، سنة 2011 .

³ شهرزاد عوابد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2016/2015 ، ص 108 .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

المرخص ، كما خول له سلطة تنفيذ قرار العدالة في حالة تشييد بناء غير مطابق لرخصة البناء إضافة إلى تسليم شهادة المطابقة¹ .

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها ، وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما² .

كما يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بما يأتي :

- السهر على إحترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري³ .

- تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما⁴ .

- يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات⁵ .

الفرع الثاني : الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية

نظرا لتزايد الأضرار الناتجة عن أخطار البنائات ، فرض المشرع الجزائري تدخل هيئة مختصة من أجل مراقبة عملية البناء بدءا من مرحلة تصور المشروع إلى غاية الإنتهاء

¹- لحسن بن شيخ أث ملويا ، دروس في المنازعات الإدارية " وسائل المشروعية " ، ط 5 ، دار الهومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013 ، ص 68 .

²- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 ، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريعية والتنظيمية في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، ج ر ، عدد 15 ، سنة 2006 .

³- المادة 94 من قانون البلدية 10/11 ، السابق ذكره .

⁴- المادة 95 من قانون البلدية 10/11 ، السابق ذكره .

⁵- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 55/06 ، السابق ذكره .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

من بنائه¹ ، تعرف بالهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية والتي تعتبر مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي مقرها الجزائر ، حسب نص المادة 02 و 08 من المرسوم التنفيذي 205/86 وبهدف تعميم الرقابة التقنية لتشمل كافة أشغال البناء والتعمير ، فقد تم إنشاء تنظيم تقني لرقابة الأعمال بهدف الرقابة والإشراف على مشاريع البناء والتعمير² .

وبحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 205/86 تتمثل مهام هذه الهيئة في :

- دراسة جميع الترتيبات التقنية التي تتضمنها المشاريع لاسيما رقابة تصميم الأعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها .

- رقابة تنفيذ الأشغال في إطار الحرص على إحترام توجيهات وخيارات المخططات المعتمدة .

- رقابة جودة المواد المعدة للبناء في المصنع والإعتماد التقني لمواد البناء وعناصره .

- القيام بأعمال ضبط المقاييس .

- المساهمة في إعداد برامج خاصة بالمقاييس التقنية للبناء .

- تطور نظم الرقابة³ .

ومنه لا يمكن إنكار الدور الفعال لمثل هذه الرقابة وذلك لنوعيتها وطابعها التقني خاصة وأن الواقع أثبت أن سبب إنهيار العمارات في الآونة الأخيرة يرجع بالأساس إلى الأخطاء التقنية في إستعمال المواد والحفر كما هو الحال في حادثة " إنهيار عمارة العاشور" بالجزائر العاصمة ، حيث أكد إثرها رئيس مجمع الخبراء المهندسين "عبد الحميد بن داود" لكل طالبي البناء على إلزامية وجود مخطط معماري لدى صاحب المشروع منجز من طرف مهندس مختص ، مثلما يجب على الإدارة عند إجتماعها بالمركبي العقاري والفرقة

¹- عايدة مصطفى ، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة سعد دحلب البليدة ، السنة الجامعية 2012/2013 ، ص 206 .

²- عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 259 .

³- المادة 3 المرسوم التنفيذي رقم 205/86 ، المؤرخ في 19/08/1986 ، المعدل للأمر رقم 85/71 ، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء إلى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد ، ج ر ، العدد 34 ، سنة 1986 .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

المتقلة أن تحدد النقائص ولا يسمح بمواصلة الأشغال إلا باستدراكها ، ويمكن تفادي حدوث أي مخاطر أو كوارث¹ .

الفرع الثالث : المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشية الجهوية

أولا : المفتشية العامة للعمران والبناء

لقد فوضت الحكومة الجزائرية وبصفة رسمية المفتشية العامة للعمران والبناء مهمة رقابة أشغال التهيئة والتعمير وفتح تحقيقات بخصوص كل سكن مشتبه في وضعيته القانونية بموازاة مع رسمها إستراتيجية تتضمن التدابير الكفيلة بمكافحة البناء غير القانوني أو الهش أو الفوضوي وحتى البناء غير المكتمل² .

أنشأت المفتشية العامة للعمران والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في 2008/11/17 الذي يحدد مهامها وتنظيمها وعملها³ .

تكلف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران ، وتتولى بهذه الصفة القيام بالمهام التالية :

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الإلزامية لتحسين فعاليتها وتعزيز عملها .

- القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها المصالح العمرانية المؤهلة لهذا الغرض .

- إقتراح كل إجراء ، قانونيا كان أو ماديا ، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران .

¹ - مكي حمشة ، مرجع سابق ، ص 550 .

² - سميرة بالعمري ، البناء الهش والفوضوي وغير المكتمل تحت رقابة مفتشية العمران ، مقال منشور بجريدة الشروق الإلكترونية بتاريخ 2009/01/07 ، على الموقع الإلكتروني www . djazair . com ، تاريخ زيارة الموقع 2020/08/06 على الساعة 2:00 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 388/08 ، المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 ، الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران وتنظيمها وعملها ، ج ر ، العدد 69 ، سنة 2008 .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني .

- القيام في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة .

- التسيير على المستوى المركزي للبطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنويا للجمهور¹ .

ثانيا : المفتشيات الجهوية

أنشأت المفتشية الجهوية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 389/08 الذي يحدد مهامها² وعملها وهي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وهي جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني³ .

وتكلف المفتشية الجهوية بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني ، في كل الولايات التابعة للإختصاص الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء وبهذه الصفة تتولى القيام بالمهام التالية :

- تضمن تطبيق أنشطة مديريات العمران والبناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء .

- تقوم بالتحقيقات المتعددة والإختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها .

- تقوم دوريا بإعداد ملخصات الحصاد لنشاط مديريات العمران والبناء .

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 388/08 ، السابق ذكره .

² - المرسوم التنفيذي رقم 389/08 ، المؤرخ في 2008/11/27 ، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران ويحدد مهامها وعملها ، ج ر ، العدد 69 ، سنة 2008 .

³ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 389/08 ، السابق ذكره .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

- تقوم بتصور وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل إقليم الذي يدخل ضمن إختصاصاتها ، بإتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية .

- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني .

- تقوم بالإتصال مع الهياكل الأخرى المعنية ، بكل تحقيق له علاقة في مجال نشاطها .

- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملة في مجالات إختصاصها¹ .

ومنه تعد هذه المفتشية جهاز للدولة على مستوى كل الولايات التابعة لإختصاصها الإقليمي في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها ، لأجل ذلك تم إنشاء (09) مفتشيات جهوية في كل من الجزائر العاصمة ، وهران ، الشلف ، سيدي بلعباس ، عنابة ، قسنطينة ، الجلفة ، ورقلة و بشار ، تحت سلطة المفتشية العامة للبناء والعمران التي تقوم بالمراقبة والتفتيش² .

المطلب الثاني : شرطة العمران المختصة بالمعاينة

نظرا لنتامي ظاهرة البناءات اللاشرعية وإكتساحها لمختلف المدن ، وكذا من أجل تفعيل أكثر لقواعد البناء والتعمير على أرض الواقع ، إستحدثت المشرع الجزائري شرطة العمران كجهاز ذو إختصاص محدد يمارس رقابة ميدانية على أشغال البناء والتعمير بغية تقصي المخالفات ، وكذلك التحقق من مدى وجود الرخص الإدارية ، ومن مطابقة الأشغال لهذه الرخص في حال وجودها .

¹ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 389/08 ، السابق ذكره .

² - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 389/08 ، السابق ذكره .

الفرع الأول : النظام القانوني لشرطة العمران

أولا : التركيبة البشرية لجهاز شرطة العمران

لتعيين هؤلاء الأعوان المؤهلين قانونا وتحديد شروط وكيفيات تعيينهم نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، على أنه يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها . زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية :

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا .

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين :

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية) .

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) .

- مهندسين معماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) .

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

- التقنيين السامين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في

ميدان التعمير¹ .

وقد نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المذكور، والتي تعدل أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 على كيفية تعيين الأعوان السالفي الذكر إذ يتم تعيينهم على قائمة اسمية ، بقرار من الوالي المختص إقليميا ، وذلك باقتراح من :

¹. المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، يعدل ويتم القانون رقم 55/06 الذي يحدد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، ج ر ، عدد 61 ، سنة 2009 .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

- مدير التعمير والبناء للولاية ، فيما يخص المستخدمين اللذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران .

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ، المختص إقليميا ، فيما يخص الأعوان اللذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير .

من خلال المادة 03 السالفة الذكر ، نلاحظ أن صلاحية تعيين الأعوان المكلفين بتقصي مخالفات التعمير ، أصبحت من صلاحيات الوالي المختص إقليميا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المذكور، بعد أن كانت صلاحية التعيين بموجب القانون 55/06 السابق الذكر من اختصاص الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية ووزير العدل والوزير المكلف بالتعمير وذلك بموجب مقرر مشترك من خلال قائمة اسمية¹ .

ثانيا : الحماية القانونية لجهاز شرطة العمران

يعترض العمل الميداني في تعقب و تتبع المخالفات في أشغال البناء العديد من المشاق والصعوبات خاصة في مواجهة المخالفات والتصدي لهم لجبرهم على إحترام قانون التعمير ولذلك أقر قانون العمران الحماية القانونية للأعوان المؤهلين للقيام بمهام تحت مظلة القانون وحمايته ضد أشكال التعدي ضدهم أثناء القيام بمهامهم ، ولضمان سير عملية المراقبة كما هو مخطط لها وفق برنامج الزيارات الميدانية لورشات أشغال البناء للأعوان المؤهلين برفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي² .

وبالرجوع إلى القانون رقم 05/04 ، في المادة 76 مكرر 1 نجدها نصت على أنه يمكن للأعوان المؤهلين قانونا الإستعانة بالقوة العمومية ، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم³ . وقد نصت المرسوم التنفيذي رقم 55/06 في المادة 13 منه ، على أنه الأعوان المؤهلين محميين من قبل الدولة أثناء ممارسة مهامهم ، من كل أشكال الضغوط والتدخل مهما كانت طبيعتها ، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم ، أو تسبب ضرر لنزاهتهم .

¹ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 343/09 ، السابق ذكره .

² - عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 294 .

³ - القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر ، العدد 51 ، الصادرة في 15 أوت ، 2004 .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

كما نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، على أن الأعوان المؤهلين يمكنهم تسخير القوة العمومية ، في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها .

كما أشارت المادة 71 من القانون 15/08 على أن الدولة تحمي الأعوان المؤهلين في إطار تأدية مهامهم من كل ضغط ، أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم ، أو يمس سلامتهم¹ .

وبالرجوع إلى النصوص التشريعية يتبين أن الأخطار التي يتعرض لها الموظفون ، أو العاملون بصفة دائمة ، والتي تسبب لهم أضرار تتكفل الدولة بجبر هذه الأضرار ، عن طريق التعويض المادي ، إذ أن هذه الحماية للموظفين ، أو العاملين التي توفرها الدولة تدخل ضمن نظام تأمين تقرره الدولة من خلال تدخلها بسن التشريعات التي تكفل هذه الحماية² .

الفرع الثاني : إختصاصات شرطة العمران

وسع المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المتعددة والمتفرقة صفة شرطة العمران أو الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات لتشمل فئات مختلفة ، حسب طبيعة ونوع العقار وكذا موقعه ، وقد أوكل لها مهمة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير كمهمة أصلية ، وتنفيذ العقوبات الصادرة بشأن المخالفات المتعلقة بها كمهمة محدودة المجال .

ومنه حددت المادة 73 من القانون 29/90 مهام الأعوان المؤهلين قانونا بتقصي مخالفات التعمير ويكون ذلك من خلال الزيارة الميدانية لورشات الأشغال وتحرير محاضر للمخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير .

¹ - القانون رقم 15/08 ، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد القواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، ج ر ، العدد 44 ، الصادر في 03 أوت ، 2008 .

² - عبد الرحمان بريك ، المسؤولية الإدارية دون خطأ وأهم تطبيقاتها في القضاء الإداري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2010 / 2011 ، ص 167 .

أولا : الزيارات الميدانية لورشات الأشغال

من أجل ضمان احترام قانون التهيئة والتعمير فرض المشرع الجزائري على الأعوان المؤهلين القيام بزيارات ميدانية لتفقد أشغال البناء وإجراء معاينة ومراقبة اعمال البناء الواقعة على الحدود الاقليمية للبلدية ، لذا يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري انجازها وتتم هذه الزيارة عن طريق ربط كل أنواع البنائات التي يتم زيارتها وكيفية الإنتقال الى ورشات البناء والأوقات المناسبة للزيارات التي لم تحدد بأوقات معينة وتركت المجال للأعوان بالزيارات المفاجئة¹ ، وهذا ما أكدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55/06 .

والهدف الرئيسي من الزيارة هو مطابقة البناء للوثائق التقنية لذا فانه يتوجب أن تكون الزيارة قبل الإنطلاق في الأشغال لمراقبة الأرضية والأساسات ، ثم الزيارة أثناء الإنجاز لمعاينة كيفية الإنطلاق ، وتختتم بزيارة بعد الإنتهاء من الأشغال للتأكد من إنهاء المشروع وفق متطلبات الوثائق المسلمة التي تنطبق مع أحكام العمران .

وقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 55/06 أوقات الزيارات الميدانية التي تكون ليلا أو نهارا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل ويتم الإعلان عنها أو تكون مفاجئة .

وحددت المادة 09 من المرسوم 55/06 ضرورة أن تكون الزيارات وفق جدول زمني يعده كل من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية ، وتبلغ نسخة منه إلى المدير المكلف بالتعمير والبناء وإلى الوالي المختصين إقليميا .

- مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير وتبلغ نسخة منه إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

من خلال هاتين المادتين يتضح أن الزيارات قد تكون منظمة أو تكون فجائية .

¹ عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 298 .

1 - الزيارات المنظمة :

هي الزيارات التي تتم برمجتها وفق جداول زمنية موزعة على طول أيام الأسبوع حيث تضبط هذه الجداول من قبل كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير ويتحكم في تحديد أوقات الزيارة مدى توفر الوسائل المادية والبشرية مع عدد الورشات المفتوحة والمبرمجة للزيارة ، والهدف منها تعميم الرقابة الإدارية المطلوبة على كامل تراب البلدية بانتظام سواء للبنىات المنتهية ، أو التي في قيد الإنجاز أو حالات التوسع العمراني غير الشرعي التي تتطلب تصدي كبيرا لاسيما في بدايته حتى لاينتشر البناء الفوضوي ويصعب محاربته كما هو واقع في العديد من المناطق أين أصبح قاطنيها يطالبون بشبكات الكهرباء والماء والتهيئة العمرانية¹.

2 - الزيارات المفاجئة :

هي زيارات لا تكون مبرمجة وفق جداول منتظمة وإنما تكون فجائية في عطلة نهاية الأسبوع الجمعة والسبت وأيام العطل وكذا خارج أوقات العمل وحتى ليلا ، ورغم أن هذه الزيارات تظهر أكثر فعالية لاكتشاف المخالفين للبناءات أيام العطل إلا أنها نادرة جدا وأغلب الزيارات تكون منتظمة ، ولا تكون الزيارات المفاجئة إلا في حالة تبليغ المواطنين عن وجود بناءات فوضوية غير مرخصة سببت لهم أضرارا ، في حين يتم السكوت عن البناءات الفوضوية التي تمس مصالح المواطنين مما أدى إلى نقشي البناءات غير المشروعة في ظل سكوت المواطنين وعدم وعيهم للمخاطر التي تسببها هذه البناءات على المحيط الجمالي².

ومن خلال قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له و كذا المرسوم 55/06 فقد حدد المشرع الجزائري مراحل منظمة للزيارة الميدانية من طرف الأعوان المؤهلين برفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وذلك لأن مهمة فرض إحترام قواعد التهيئة والتعمير من مقتضيات النظام العام ، وقد حمل قانون البلدية مهمة تسليم التراخيص وبإسم البلدية

¹- الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير

، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2012/2011 ، ص 167 .

²- عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص ص 300 . 301 .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

أساسا وعليه فإن البلدية هي الفاعل الرئيسي في ميدان المحافظة على قواعد التعمير وملزمة بإمتياز تطبيق قواعد السياسة الوطنية للتعمير¹.

ثانيا : تحرير محاضر المخالفات

يعمل الأعوان المؤهلون قانونا بالبحث والمعاينة لمخالفات التهيئة والتعمير على تحرير محاضر ذات مواصفات معينة وذلك في حالة ضبط حالات إنجاز الأشغال دون ترخيص من الجهة الإدارية المؤهلة قانونا أو إنجاز أشغال غير مطابقة لرخصة البناء ولقد أحاط المشرع هذه المحاضر بمجموعة من الإجراءات القانونية .

1 - المحاضر المحررة طبقا للقواعد التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعمير :

لقد حدد المشرع الجزائري شكل واجراءات المحضر الذي تدون فيه المخالفة من قبل العون المؤهل قانونا وهذا طبقا لما جاءت به المادة 76 مكرر2 من قانون 29/90 ونصت على " عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف ، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض توقيع من قبل المخالف يسجل في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس" وهذا ماجاء به المرسوم التنفيذي 55/06 ، وما أكدته المادة 65 من القانون 15/08 على أن : " يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها " ، وعليه نصل إلى أن محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير تكون على النحو التالي :

- محاضر على شكل¹ ، إستمارات تحمل أرقام تسلسلية تجد مرجعا لها في سجل معاينة المخالفات الممسوكة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير البناء المختصين إقليميا ، المرقم والمؤشر عليه لدى رئيس المحكمة المختصة .

¹- عادل بن عبد الله ، تأثير توسيع إختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها ، مداخلة بالملتقى الدولي : دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية ، منشور بمجلة مخبر للإجتهد القضائي ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، المنعقد يومي 3 و 4 ماي 2009 ، العدد 6 ، أفريل 2010 . ص 208 .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

- محاضر نموذجية خاصة بمخالفات واردة في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 على سبيل الحصر وهي :

أ - محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة :

نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون 29/90 المعدل والمتمم وحددت الإجراءات اللازمة بشأنه حيث أنه بعد معاينة المخالفة وهي جنحة البناء بدون رخصة يتوجب على العون تحرير محضر دقيق حول وقائع المخالفة ويرسل مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصان في أجل 72 ساعة .

ويكون على رئيس المجلس الشعبي البلدي إتخاذ الإجراءات اللازمة وهي إصدار قرار بهدم البناء خلال اجل 8 أيام من تاريخ إستلام محضر إثبات المخالفة وعند التقصير يتم اتخاذ قرار الهدم من طرف الوالي خلال أجل 30 يوم .

ب - محاضر لمعاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء :

نصت على هذه الجنحة المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 المعدل والمتمم والتي تخول بموجبها للعون المؤهل أن يحرر محضر المخالفة ويرسل إلى الجهات القضائية المختصة وترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين خلال أجل 72 ساعة وتقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده الجهات القضائية وفي حالة عدم الإمتثال للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف² .

ج - محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم :

يحرر هذا النوع من المحاضر من قبل الأعوان المؤهلين إذا تم الشروع في أعمال الهدم بدون رخصة ، لأن الهدم هو إجراء قانوني وقائي ، وقد نصت المادة 16 من المرسوم

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 55/06 ، السابق ذكره .

² - عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 305 . 306 .

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

التفذيدي 55/06 المذكور والمحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريعية في مجال التهيئة والتعمير على هذا النوع من المحاضر .

2 - حجية محاضر المعاينة :

لقد نصت المادة 76 مكرر من القانون 29/90 على أنه " في كل الحالات يبقى المحاضر صحيح حتى يثبت العكس " ، ومن ثمة فإن المحاضر التي يحررها الأعوان سالف الذكر تظل صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير، وبذلك يمكن القول أنها تصنف ضمن المحاضر المنصوص عليها في المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية والتي نصت على أنه " في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو للموظفين وأعوانهم الموكلة لهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير ، تكون هذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود " ، وقد أكد المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المذكور على قوة حجية هذه المحاضر وذلك في نص المادة 14 منه والتي نصت على أن " الأعوان المنصوص عليهم أعلاه ، ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلاتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى " ويلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع يهدف إلى حماية حجية المحاضر وإبعاد الشبهات عليها وذلك من خلال إستبعادها إذا كانت محررة من طرف العون لأفراد عائلته الذين له بهم صلة من الدرجة الرابعة ، وهو ما أكدته المادة 72 من القانون رقم 15/08 والتي نصت على أنه " لا يؤهل الأعوان المذكورين أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكا لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة " .

ولقد أقرت المحكمة العليا قوة حجية محاضر التي يحررها الأعوان المؤهلون بتقصي مخالفات التعمير ، إذ أنه في القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2010/01/28 في القضية رقم 474689 بين (ع،ع) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لتاجنانت والنيابة العامة ، حيث رفضت الطعن بالنقض الذي تم تأسيسه على القصور في التسبيب واعتبرت أن قضاة الموضوع أحسنوا تطبيق القانون بإدانتهم المتهم إستنادا إلى محاضر

الفصل الثاني: المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير

المعاينة الذي حرره الأعوان المختصون التابعون لمديرية البناء والتعمير حيث جاء في تسببها ما يلي :

" حيث أنه خلافا لما ينعاه الطاعن فإن قرار المنتقد أيد الحكم المستأنف ومعناه أنه تبنى أسبابه وأنه بالرجوع إلى هذا الأخير فإنه يبين بوضوح الأفعال التي إرتكبها الطاعن والدلائل التي إعتد عليها وذلك لما أورد في صلبه وأنه ثبت للمحكمة من خلال الإطلاع على أوراق الملف والمناقشات التي دارت بالجلسة أن جنحة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء ثابتة في حق المتهم استنادا لمحضر المعاينة التقنية المنجز من قبل الأعوان المختصين والذين عاينوا إدخاله تحويلات و تعديلات جوهرية على الأشغال الجارية " ¹.

¹ - ياسمين قزاتي ، مرجع سابق ، ص 142 .

خاتمة

وفي الأخير نستنتج بأن قطاع التعمير في الجزائر يعد التجسيد الفعلي لإستراتيجية التنظيم العمراني بصفة عامة ، ووضع إطار قانوني من أجل تسهيل تدخلات الدولة في مجال التهيئة والتعمير، والحفاظ على النظام العام البيئي والجمالي وعلى سلامة وأمن الأشخاص .

ومنه فإن سياسة التهيئة والتعمير تهدف إلى إنشاء مدن عصرية وفقا للمقاييس المنصوص عليها قانونا ، حيث أنها تتطلب توافر مجموعة من الشروط والإجراءات الواجب إحترامها من أجل تجسيد قواعد التعمير .

ويتضح ذلك من خلال منح المشرع للإدارة سلطات وصلاحيات واسعة لإقامة نظام عمراني ، وتشكيل ركيزة أساسية في تكوين النشاط العمراني سواء كانت قبلية أو بعدية حيث تتمثل في المخططات التنظيمية وكذا مختلف الرخص والشهادات العمرانية .

إلا أنه لاحظنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع وبالرغم من قيام المشرع بتعديل القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالقانون رقم 05/04 الذي قام بتعزيز الرقابة على قواعد التهيئة والتعمير .

غير أنه لم تتحقق كل هذه الرسائل على أرض الواقع من الناحية الفعلية نتيجة للتجاوزات التي لوحظت في ميدان العمران ، ويقودنا هذا البحث إلى جملة من النتائج القانونية والإقتراحات والمتمثلة في :

أولا : النتائج


1 - ضعف التكوين لدى الأشخاص المكلفين بالرقابة مما أدى إلى التشجيع على إرتكاب المخالفات في مجال التعمير .

2 - عدم مطابقة مخططات التهيئة العمرانية للهوية الوطنية ويتضح ذلك من خلال إنتشار البناء الفوضوي وتشوه المظهر الجمالي والحضاري للمدينة .

- 3 - ضعف الإمكانيات الموجودة لمكافحة البناء الفوضوي وغياب الوعي والتعامل العشوائي للمواطن .
- 4 - تقييد الإختصاص في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي .
- 5 - عدم إعطاء المشرع سبب لرفض بعض الرخص والشهادات ، مما قد يترتب عنه تعسف الإدارة في منحها .
- 6 - منح المشرع صلاحيات المعاينة وتحرير المحاضر لجهاز شرطة العمران دون أن يمنحهم آليات أخرى للتصدي لهذه المخالفات .

ثانيا : التوصيات

- 1 - نشر الوعي لدى المواطنين بضرورة إحترام الثقافة العمرانية .
- 2 - توسيع الإختصاص في منح رخصة الهدم وفتح المجال للوالي والوزير المكلف بالتعمير إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي نظرا لخطورة رخصة الهدم .
- 3 - ضرورة تجسيد الرقابة والردع الصارم للمخالفات المرتكبة من طرف المصالح المختصة .
- 4 - إلزامية تطوير الإمكانيات والوسائل للحد من تداعيات إنتشار الأبنية غير القانونية في قطاعي التعمير والبناء .
- 5 - عدم ترك المجال للإدارة في التعسف في منح الرخص والشهادات وإعادة النظر في توفر أسباب واضحة لرفضها .
- 6 - تفعيل دور شرطة العمران من خلال ضبط المخالفات وتنفيذ الإجراءات ضد المخالفين .



الملاحق

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة البناء(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

7 - عنوان المشروع :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

.....

10 - نوع المشروع :

.....

.....

.....

.....

11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :

.....

12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :

.....

13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

.....

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

.....

10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :

.....

11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :

.....

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة التجزئة(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستم تجزئتها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :

.....

10 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :

.....

11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :

.....

12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :

.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

27	المريدة الرّسميّة للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :		
دائرة :		
بلدية :		
طلب شهادة التقسيم		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :		
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :		
بلدية :		
رقم الهاتف :		
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :		
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :		
بلدية :		
5 - رقم الهاتف :		
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :		
7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :		
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :		
9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :		
10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :		
11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :		
12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :		
13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :		
14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :		
حرر بـ في		
إمضاء صاحب الطلب		

28	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :		
دائرة :		
بلدية :		
وحمل إيداع الملف		
.....		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
ملف رقم :		
1 - اسم ولقب صاحب الطلب :		
2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :		
بلدية :		
رقم الهاتف :		
3 - نوع المشروع :		
4 - عنوان المشروع :		
5 - الوثائق التي تم إيداعها :		
حور ب..... في		
إمضاء وتأشير ممثل البلدية		

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية
 ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي / لـ : أو وزير السكن والعمران والمدينة :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)
 الساكنة (ة) بـ
 بخصوص أشغال
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها بون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /
 الوالي /
 وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم :
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة، الأئمة، السيد).....
 الساكنة (ة) بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

.....

المادة 2: تصيح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل سنة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول
 على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
 ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ:..... / أو وزير السكن والعمران والمدينة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة (ة) بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
 بتحضير عقود التعمير.
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصاوق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
 - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
 مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
 إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
 أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
 الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان
 التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
 التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة(ة) بـ.....
 بخصوص أشغال :.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في.....والمضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحتها في :

.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة(ة) بـ.....
 بخصوص أشغال :
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في.....والمضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....
 وبمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم..... بتاريخ.....
 وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف..... تحت رقم.....
 بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

مادة وحيدة : تسلم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها الآتية :

.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الأنسة/ السيد).....
 الساكنة(ة) ب.....
 بخصوص أشغال :
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ.....
 وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ.....
 بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
 وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
 تحت رقم بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وثبتت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناء :

.....

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

..... /1
 /2
 /3
 /4
 /5
 /6
 /7
 /8
 /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

35	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	في	
دائرة :		
بلدية :		
مصلحة :		
قرار يتضمن شهادة التعمير		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم		
المجلس الشعبي البلدي لبلدية		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :		
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ		
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)		
السكن (ة) بـ		
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :		
بمقتضى		
و بمقتضى		
و بمقتضى		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير.		
المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :		
معامل شغل الأراضي (COS) :		
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :		
الارتفاع الأقصى :		
المواصفات الأخرى :		
.....		
.....		
.....		
المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدى صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

بطاقة المعلومات

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
 إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة(ة) بـ.....
 بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقاً لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....
 و/أو المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :.....
 معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :.....
 الارتفاع الأقصى :
 المواصفات الأخرى :

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

37	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
..... في	ولاية :	دائرة :
	بلدية :	
لوحة الورشة		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
الملف رقم		
1 - رخصة مسلمة بتاريخ :		
2 - مشروع إنجاز / هدم		
الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ		
وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ		
حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ		
وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ		
وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو		
وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ		
3 - صاحب المشروع :		
4 - المشرف على الإنجاز :		
5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز :		
6 - أجل الإنجاز :		
7 - تاريخ فتح الورشة :		
ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية للملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.		



قائمة المراجع

أولا : النصوص القانونية

1 - القوانين :

- 1 - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ، عدد 52 ، المؤرخة 02 ديسمبر 1990 .
- 2 - القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر ، عدد 44 ، سنة 1998 .
- 3 - القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر ، العدد 51 ، الصادرة 15 أوت 2004 .
- 4 - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، ج ر ، عدد 44 ، الصادرة 03 أوت 2008 .
- 5 - القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 ، المتعلق بالبلدية ، ج ر ، عدد 37 ، سنة 2011 .
- 6 - القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 ، المتعلق بالولاية ، ج ر ، عدد 12 ، سنة 2012 .

2 - المراسيم التنفيذية :

- 1 - المرسوم التنفيذي 205/86 المؤرخ في 19/08/1986 ، المعدل للأمر رقم 85/71 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء إلى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية وسط البلاد ، ج ر ، العدد 34 ، سنة 1986 .
- 2 - المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، ج ر ، العدد 26 ، سنة 1991 .

- 3 - المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 24 ماي 1991 ، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ج ر ، العدد 26 ، المؤرخة في 01 ماي 1991 .
- 4 - المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر ، العدد 26 ، سنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 2005/09/10 ، ج ر ، العدد 62 ، سنة 2005 .
- 5 - المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 ، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريعية والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، ج ر ، العدد 15 ، سنة 2006 .
- 6 - المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 الذي يحدد مهام المفتشية العامة لل عمران وتنظيمها وعملها ، ج ر ، العدد 69 ، سنة 2008 .
- 7 - المرسوم التنفيذي 389/08 المؤرخ في 27/11/2008 ، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية لل عمران والبناء ويحدد مهامها وعملها ، ج ر ، العدد 69 ، سنة 2008 .
- 8 - المرسوم التنفيذي 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل ويتمم القانون رقم 55/06 ، الذي يحدد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، ج ر ، العدد 61 ، سنة 2009 .
- 9 - المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر ، العدد 07 ، سنة 2015 .

3 - القرارات القضائية :

- 1 - المحكمة العليا ، قرار رقم 25696 ، المؤرخ في 26/09/1989 ، المجلة القضائية ، العدد 4 ، سنة 1989 .

ثانيا : المراجع باللغة العربية

1 - الكتب

- 1 - أقلولي أولاد رايح صافية ، قانون العمران الجزائري ، ط 3 ، دار الهومة ، الجزائر ، 2014 .
- 2 - الرفاعي سلطان ، التلوث البيئي ، (أسباب أخطار وحلول) ، ط 1 ، دار أسامة للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2009 ص 172 .
- 3 - الصغير سعادوي محمد ، العقوبة وبدائلها في السياسة الجنائية المعاصرة (طلبة الحقوق والباحثين في علم الإجرام والعقاب) ، د ط ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2012 .
- 4 - بن شيخ أت ملويا لحسن ، دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية) ، ط3، دار الهومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013 .
- 5 - بوشنافة جمال ، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، د ط ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 .
- 6 - بوضياف عمار ، المرجع في المنازعات الإدارية ، ط1 ، دار الجسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003 .
- 7 - ديرم عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، ط1، دار قانة للنشر والتوزيع ، باتنة ، 2011 .
- 8 - شامة اسماعين ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، ط 1 ، دار الهومة ، 2002.
- 9 - صقر نبيل ، العقار الفلاحي ، (النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي) ، د ط ، دار الهدى للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2008 .
- 10 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة) ، الطبعة الأولى ، دار الفجر ، القاهرة ، 2005 ، ص 09 .

- 11 - قزاتي ياسمين ، النزاع الجزائي الناتج عن رخصة البناء (بين القانون وتطبيقه ومختلف مواقف المحكمة العليا) ، ط 1 ، دار الهومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2016
- 12 - لكل أحمد ، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة ، ط 2 ، دارالهومة ، الجزائر ، 2014 ، ص 102 .
- 13 - منصور نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، د ط ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010 ، ص 25 .
- 14 - مهزول عيسى ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، ط1 ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014 .

2 - الرسائل الجامعية

أ - الدكتوراه :

- 1 - الزين عزري ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، سنة 2005 .
- 2 - باي يزيد العربي ، استراتيجية البناء على ضوء قانن التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2015 .
- 3 - بزغيش بوبكر ، منازعات العمران ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، سنة 2017 .
- 4 - حمشة مكي ، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2018/2017 .
- 5 - عباس راضية ، النظام القانوني للتهيئة والتعمير ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ، سنة 2015/2014 .
- 6 - عزوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ، سنة 2007 .
- 7 - عوابد شهرزاد ، سلطات الضبط الإداري في مجال التعمير والبناء في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2016/2015 .

8 - مصطفىاوي عايدة ، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة سعد دحلب البليدة ، سنة 2013/2012 .

ب - الماجستير :

1 - جبري محمد ، التأطير القانوني والتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ، 2016 .

2 - خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2013/2012 .

3 - سنوسي رفيقة ، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق ، (دراسة حالة مدينة باتنة) ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2011/2010 .

4 - شريدي ياسمين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ، 2007 .

5 - غواس حسينة ، الأليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2012/2011 .

6 - قارة تركي إلهام ، مذكرة آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة أبوبكر بلقايد تلمسان ، 2013/2012 .

7 - كichel سلسبيل ، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2016/2015 .

8 - مصباحي مقداد ، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة محمد الأمين دباغين ، 2016/2015 .

ج - الماستر :

1 - براهيمي و داد وبطيو نبيلة ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتنمية المحلية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، 2016/2015 .

2 - بن حميدة فارس وبن الشيخ مصطفى ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 2017 .

3 - حميدي أحمد ، رخصة البناء لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة مولاي الطاهر سعيدة ، 2016/2015 .

- 4 - زرقين علي ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15 ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة العربي تبسي تبسة ، 2016/2015 .
- 5 - مزهود عميروش وخوني التوفيق ، دور أدوات التهيئة والتعمير في إنشاء عمران مستدام في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة أكلي محند أولحاج لبويرة ، 2016 .
- 3 - المجالات والملتقيات :**
- 1 - الزريبي النذير وديب بلقاسم وبن الشيخ فاضل ، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع (الأبعاد التخطيطية والتحديات الإجتماعية) ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، العدد 13 ، جوان 2000 .
- 2 - بلعمري سميرة ، البناء الهش والفوضوي وغير المكتمل تحت رقابة مفتشية العمران ، مقال منشور بجريدة الشروق بتاريخ 2009/01/07 ، على الموقع الإلكتروني [www . Djazairress. com](http://www.Djazairress.com) ، تاريخ زيارة الموقع 2020/08/06 على الساعة 2:00 .
- 3 - بن عبد الله عادل ، تأثير توسيع إختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها ، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي : دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، المنعقد يومي 3 و 4 ماي 2009 .
- 4 - بن نجاعي نوال ريمة ، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وآثارها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، سبتمبر 2013 .
- 5 - شايب عائشة وبوجمعة خلف الله ، مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة الخارجية، مجلة العمران والتقنيات الحضرية ، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ، العدد 1 ، 2009 .
- 6 - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 3 ، 2008 .

- 7 - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 68 ، جوان 2005 .
- 8 - مجاجي منصور ، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية ، جامعة يحي فارس المدية ، العدد 1 ، نوفمبر 2007 .
- 9 - يعيش تمام أمال ، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وآثارها على ضبط السياسة العمرانية للدولة ، مداخلة أقيمت في الملتقى الدولي الثالث عشر حول السياسات العمرانية والتنمية الجهوية في الأنظمة المقارنة ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، جانفي 2014 .
- www . Djazairiss. com ، تاريخ زيارة الموقع 2020/08/06 على الساعة 2:00 .



الفهرس

الفهرس

2	مقدمة :
.....	الفصل الأول : أدوات التهيئة و التعمير آلية رقابية للنشاط العمراني
8	المبحث الأول : الرقابة بواسطة القرارات التنظيمية للتهيئة والتعمير
8	المطلب الأول : النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
8	الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
9	الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
.....	الفرع الثالث : إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إنشاء عمران مستدام
17
18	المطلب الثاني : النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي
18	الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي
19	لفرع الثاني : مضمون و إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
22	الفرع الثالث : إستراتيجية مخطط شغل الأراضي في إنشاء عمران مستدام
23	المبحث الثاني : الرقابة بواسطة وثائق التعمير
23	المطلب الأول : الرخص العمرانية
24	الفرع الأول : رخصة البناء كآلية ضبط قانونية
30	الفرع الثاني : رخصة التجزئة
35	الفرع الثالث : رخصة الهدم
38	المطلب الثاني : الشهادات العمرانية

- 39 الفرع الأول : شهادة التعمير
- 42 الفرع الثاني : شهادة التقسيم
- 46 الفرع الثالث : شهادة المطابقة
- الفصل الثاني : المخالفات العمرانية و الهيئات المؤهلة للرقابة على أشغال التعمير
- 52 المبحث الأول : المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة عليها في التشريع الجزائري .
- 52 المطلب الأول : المخالفات العمرانية في مجال التعمير
- 52 الفرع الأول : البناء بدون رخصة
- 54 الفرع الثاني : جريمة البناء الغير مطابق للرخصة
- 55 المطلب الثاني : العقوبات المترتبة عن المخالفات العمرانية
- 56 الفرع الأول : العقوبات الإدارية
- 56 الفرع الثاني : العقوبات القضائية
- 58 المبحث الثاني : الأجهزة المكلفة بالرقابة وإجراءات المعاينة
- المطلب الأول : الجهات الإدارية المختصة في الرقابة ودورها في الحفاظ على النظام
- 58 العام العمراني
- 58 الفرع الأول : الهيئات المحلية
- 60 الفرع الثاني : الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية
- 62 الفرع الثالث : المفتشية العامة للعمارة والبناء والمفتشية الجهوية
- 64..... المطلب الثاني : شرطة العمران المختصة بالمعاينة
- 65 الفرع الأول : النظام القانوني لشرطة العمران
- 67..... الفرع الثاني : إختصاصات شرطة العمران

75.....	خاتمة
78.....	الملاحق
93.....	قائمة المراجع
100.....	الفهرس

