

جامعة غرداية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : الحقوق



آليات الضبط الإداري في المجال العمراني

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون إداري

الأستاذ المشرف :

د/ عبد الكريم بوحميده

إعداد الطالبين :

بنور بونوه

مسعود أولاد أحمد

الصفة	الجامعة	الرتبة	إسم و لقب الأستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ مساعد أ	أ. / قادة جقاوة
مشرفا مقرا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر ب	أ. / عبد الكريم بوحميده
مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ مساعد ب	أ. / عبد الله زرباني

السنة الجامعية :

1439 هـ / 1440 هـ

2018م / 2019م

الأهداء

اهدي ثمرة جدي إلي أخلصي شيء في حياتي، إلي من غرما في قلبي الحب والأمان،
و أعطوني الأمل في الحياة النبع الصافي وعلماي تخطي المسامحة أمي أطل الله في
عمرها وحفظها واصرخ عليهما نعمة الصحة والعافية و إلي روعي أبي .

إليك يا شريكة عمري و رفيقة دربي زوجتي حبا و وفاءا

إليكو يا أبنائي دلال , رياض , عماد الدين حفظكم الله.

كما أهدي هذا العمل إلي كل من إخوتي وأخواتي.

إلي كل عائلة "أولاد أحمد و باعور

وإلي أخواي وخالاتي

إلي كل من جمعني بهم المحبة والصدقة في دراستي

إلي جميع عمال ANEM دون استثناء

. و إلي كل من وسعهم قلبي و لم يسعهم قلبي.

مسعود

إهداء

إلى من رضاهما من رضا الله

ومن الجنة تحت أقدامها أُمِّي الغالية حفظها الله و رعاها وعافاها

ومن أفنى زهرة شبابه ليريني و يعلمني أبي الغالي أعزه الله وأكرمه

و إلى رفيقة دربي و سندي زوجتي الغالية

و إلى نور عيني ولدي حبيبي محمد إلياس

و إلى إخوتي و أختاي

محمد ، الزهرة ، حمزه ، لامين ، علي ، إكرام

إلى أصهاري الكرام الحاج محمد مغزي و أسامة و عبد الكريم

و الحاجة و كل العائلة الكريمة

و إلى أصدقائي و أحبائي

إليكم جميعا أهدي هذا العمل المتواضع

مع أسمى التقدير والإحترام

بنور

أعوذ بالله من الشيطان الرجيم

باسم الله الرحمن الرحيم

رَبِّ أَوْزَعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ

وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَصْلِحْ لِي فِي ذُرِّيَّتِي ۗ

إِنِّي تُبْتُ إِلَيْكَ وَإِنِّي مِنَ الْمُسْلِمِينَ

الآية رقم: 15 من سورة الأحقاف

شكر و عرفان

يقال مهما طالت الرحلة لا بد من الوصول و لكل بداية نهاية و لهذا الغرض نقف وقفة احترام وتقدير و نتقدم بجزيل الشكر و كثير العرفان للدكتور **عبد الكريم بوحميده** الأستاذ بجامعة غارداية على جهوده المبذولة في هذا العمل من خلال إرشاداته وتوجيهاته و قبوله الإشراف على هذه المذكرة ، و إلى جميع الأساتذة في قسم الحقوق و إلى الأستاذين : **شرح قدور** و بوراس رمضان و إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل .

فنقول شكرا شكرا و لبيت الشكر يكفي عرفانا لصنعكم معنا

قائمة المختصرات

Principales Abréviations

1- PDAU : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

(plan directeur d'aménagement et d'urbanisme)

2- POS : مخطط شغل الأراضي (plan d'occupation du sol)

آليات الضبط الإداري في المجال العمراني هي أدوات و وسائل للتعمير منحها المشرع الجزائري للإدارة العامة المختصة لممارسة الضبط الإداري في مجال التعمير بغرض تنظيمه و ضبطه و هي من الأهمية بمكان بحيث لا يمكن الإستغناء عنها بتاتا نظرا لدورها الفعال في فرض النظام العام العمراني (الأمن العام و الصحة العامة و السلامة و الهدوء العام و البيئة) و ترشيد إستعمال الأراضي و توجيه عملية البناء توجيهها سليما بحيث لا يضر بعناصر النظام العام العمراني و لا يشوه المنظر، و هي تنقسم إلى آليات ضبط عمراني عامة تتضمن لوائح عامة تخاطب الجميع بما فيهم الإدارة العامة و تتمثل أساسا في المخططات و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ، أما في حال غيابهما فنعتمد على القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، و لتنفيذ توجيهات آليات الضبط العمراني العامة و تجسيدها تأتي آليات الضبط العمراني التنظيمية المتضمنة قرارات فردية و هي أساسا الرخص العمرانية (رخصة البناء و الهدم و التجزئة) و الشهادات العمرانية (شهادة التعمير و المطابقة و التقسيم و القابلية للإستغلال) و التي تحتاج هي الأخرى إلى رقابة على تنفيذ توجيهاتها و معاقبة مخالفها من طرف الأعوان المؤهلين قانونا .

الكلمات المفتاحية:

النسيج العمراني، التراخيص الإدارية، البناء، الهدم، التجزئة، المخططات العمرانية، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مخطط شغل الأراضي، شهادة المطابقة، قواعد التعمير

Study Summary

The mechanisms of administrative control in the urban area are tools and means of reconstruction granted by the Algerian legislator to the competent public administration to exercise administrative control in the field of reconstruction for the purpose of organizing and controlling it, which is so important that it can not be dispensed with at all due to its effective role in enforcing public order (Public health, safety, public tranquility and the environment), rationalizing the use of land and directing the construction process properly so that it does not harm the elements of the urban public system and does not distort the landscape. It is divided into general public control mechanisms that include general regulations that address everyone, including public administration (The mainly in the charts and is the master plan configuration and reconstruction and land occupancy scheme, but in case their absence we rely on the general rules for creating and reconstruction, in order to implement the directives of the general architectural control mechanisms and their embodiment, the organizational control mechanisms include individual decisions, namely, building permits, (construction license, demolition and retailing,) and urban certificates (certificate of reconstruction, conformity, division and exploitation) • Supervise the implementation of its directives and punish its violators by legally qualified agents.

the key words: physical fabric worsening, the administrative licenses , construction, demolition, retail, the urban plans, Instructive Plans of Creation and Reconstruction ,and the Surface Occupation Plans, the certificate of conformity, the rules of reconstruction

العمران مظهر من مظاهر الحضارة و رمز تقدم و رقي الدول و المجتمعات ، موجود حيثما وجد الإنسان بحيث لا يكاد يستغني عنه ، فالمأوى من المتطلبات و الحاجيات الأساسية للبشر ، كما أن الإنسان مخلوق إجتماعي بطبعه و فطرته وجد في أسرة و مجتمع و لا يمكنه العيش منعزلا ، و بهذا نشأت التجمعات البشرية و آليا ظهرت معها التجمعات السكانية التي تحولت إلى مدن و حواضر و برزت معها ضرورة تنظيم العمران و ترشيده ، و قد أبدع القدماء في تخطيط و هندسة و تنظيم المدن و تركوا لنا تحفا فنية معمارية نذكر منها بغداد و قرطبة و غرناطة و تيمقاد و كثير من المدن العريقة ، و قد سار الإنسان المعاصر على نهج الأولين بل زاد عليهم و تفنن في تنظيم العمران و وضع له القوانين المحكمة و المخططات المدروسة بعناية و دقة بالغة قصد الوصول إلى تنظيم عمراني محكم يجمع بين الإبداع و الابتكار و الجمال و النظام و السلامة و الأمان و الصحة البدنية و النفسية ، و لتحقيق هذه المقاصد النبيلة كان لزاما على الدولة التدخل في مجال العمران بإستعمال آليات الضبط الإداري للحفاظ على النظام العام العمراني و تقييد حرية و حق إستعمال الملكية و لواحقه كحق البناء و الهدم و غيرها من عمليات التعمير و البناء ، قمعا للأناية و الفوضوية و الغش ، هذا القمع رغم ظاهره السيئ إلا أنه في مصلحة صاحب الحق نفسه و إن بدا له غير ذلك ، و مصلحة المجتمع و البلد عموما، حيث أن المشرع الجزائري حول السلطة الإدارية المختصة ممارسة مهام الضبط الإداري في مجال العمران بالتدخل و المراقبة و التوجيه و الحظر و الترخيص و العقاب لحماية النظام العام العمراني .

و يهدف المشرع بسنه و تطبيقه لهذه الآليات إلى تحقيق الأهداف الكبرى للسياسة العمرانية و تجسيدها على أرض الواقع ، و تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تخصيص كل أرض للقطاع الملائم لها حسب نوعيتها زراعية أو صناعية أو حضرية و قد يحضر فيها البناء ، و كذا حماية الأراضي الغابية و الطبيعية و التراثية التاريخية ، كما أن هذه الآليات تساعد على ضبط عمليات البناء و توجيهها في الإتجاه الصحيح تقنيا بحيث تكون البناء ذات جودة عالية و أسس سليمة ، و صحيا من حيث توفر الشروط الصحية من نظافة المحيط و توفر سبل تصريف المياه القدرة و غيرها ، و أمنيا من حيث سلامة البناءات و سلامة محيطها من الأخطار بما فيها الأخطار المرورية ، و جماليا من حيث جمال البناءات و رونقها و روائها .

و الجزائر كغيرها من دول العالم سعت إلى تنظيم العمران و إضفاء الرونق و الرواء عليه و السيطرة على نمو المجتمع و التوسع العمراني و توجيهه على أسس علمية مدروسة ، لأجل هذا سن المشرع الجزائري حزمة قوانين و مجموعة مراسيم تنفيذية تنظم العمران و تضمنت ميكانيزمات و آليات وضعت في يد السلطة الإدارية المختصة تسمح لها بفرض رقابتها على العمليات السابقة و اللاحقة للبناء و تتمثل آليات ممارسة الضبط الإداري العامة في أدوات التعمير و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و في

حال غيابهما تطبق القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، هذه الأدوات عبارة عن أطر و توجيهات أساسية عامة ، كما زودها أيضا بآليات ضبط عمراني تنظيمية عبارة عن قرارات فردية مكتملة لهذه الأدوات هي الرخص و الشهادات العمرانية التي تمارس بها رقابة مباشرة و تتمثل في رخص التجزئة و البناء و الهدم و شهادات التعمير و القابلية للإستغلال و المطابقة و التقسيم ، كما وضع المشرع أيضا آليات للضبط الإداري العمراني تأديبية عملية هي العقوبات و الغرامات أثناء أشغال البناء و بعد إتمامها لردع المخالفين و تصحيح الإختلالات التي لم تعالجها آليات الضبط العمراني الأخرى ، أو أن صاحب البناء خالفها و خرق قواعدها هذه الآليات الضبطية العمرانية بالغة الأهمية كونها الأدوات و الوسائل القانونية التي تكفل تنظيم العمران و جعله في مصلحة الفرد و المجتمع معا بحيث يتوفر على الأمن و السكنية و الصحة العامة مع ضمان الجانب الجمالي ، إلا أن موضوع الضبط الإداري يثير دوما مسألة تقييد الحريات و المساس بحقوق الأفراد الدستورية و القانونية كحق الملكية المضمون دستوريا حسب المادة رقم:64 من الدستور الجزائري¹ و حق إستعمالها و التصرف فيها ، و عليه يجب تحديد نطاق تدخل الإدارة لكي لا يتحول الضبط الإداري العمراني إلى تعسف في استعمال السلطة و تعديا على الحريات و الحقوق الفردية و الخاصة ، حساسية هذا الموضوع و خطورته هي من أهم أسباب إختيارنا لهذا الموضوع بالإضافة إلى التشوهات العمرانية الظاهرة جليا للعيان و الإعتداءات المستمرة على قواعد التعمير و حجم قضايا منازعات التعمير، و الأدهى من هذا هو حجم الكوارث التي أصابت بلادنا بسبب البناء الفوضوي غير المدروس ، و إنتهاك توجيهات المخططات العمرانية و قواعد العمران و ما نجم عن ذلك من خسائر فادحة في الأرواح و الممتلكات العامة و الخاصة و التراث الثقافي و التاريخي جراء ذلك ، ناهيك عن قبح المنظر و تلوث المحيط و تفاقم مشاكل المدن و تعقدها . و قد واجهتنا بعض الصعوبات في إتمام هذه الدراسة لعل أبرزها هو عدم وجود دراسات و إحصائيات رسمية و تقييم لهذه الآليات من حيث مدى فعاليتها أو عكس ذلك ، خصوصا فيما يتعلق بالإحصائيات و النسب و للإحاطة بالموضوع و الإلمام بكل عناصره إستعنا بدراسات سابقة لجملة من أساتذة القانون و الدكاترة و بدرجة أقل بعض مذكرات الماستر بحيث إعتمدنا على أطروحات و مذكرات و كتب و مقالات نذكر منها:

-أطروحة الأستاذة الدكتورة شهرزاد عوابد بعنوان سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015/ 2016

¹ دستور الجزائر لسنة 2016 الصادر بموجب قانون رقم:16-01 المؤرخ في:26 جمادى الأولى 1437 الموافق 03/06/ 2016 المتضمن التعديل الدستوري ، ج ر، العدد 14 ، سنة 2016 .

حيث فصلت هذه الآليات و قسمتها إلى آليات ضبط إداري عمراني سابقة و لاحقة في بابها الأول ، أما في الباب الثاني فناقشت مدى فعالية وصلاحيه هذه الآليات بالنظر إلى إستمرار مظاهر فوضى العمران في الجزائر - أطروحة الأستاذ الدكتور عربي بايزيد بعنوان إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014. تناول فيها إستراتيجية البناء في التشريع الجزائري في الباب الأول أما الباب الثاني فكان حول تنظيم البناء في إطار الرخص والشهادات العمرانية -مذكرة الطالبتان نرجس باشا و مريم علواش بعنوان الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر ، قسم القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2016/2015 ، حيث تطرقنا لأدوات التهيئة العمرانية في الفصل الأول ثم آفاقها في الجزائر في الفصل الثاني .

- مذكرة الطالبة رباب بن ساحة بعنوان: القرارات التنظيمية للتهيئة العمرانية ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة غارداية ، السنة الجامعية 2016/2015 حيث فصلت الطالبة و شرحت شرحا وافيا و مفصلا لأدوات التعمير و هما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي مع تقييمهما . - مذكرة الطالبة قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2013/2012. حيث تحدثت في الفصل الأول عن الرقابة القبلية في مجال التهيئة والتعمير أما الفصل الثاني فخصصته للجزاءات التي توقعها الإدارة على مخالفة الإجراءات الإدارية و دور القضاء في مجال التهيئة والتعمير و عليه فإن الإشكالية الأساسية التي يثيرها بحثنا هي : ما هي الآليات القانونية المخولة للإدارة العامة لممارسة الضبط الإداري في مجال العمران ؟

وتتفرع عنها أسئلة فرعية هي: ما مفهوم هذه الآليات؟ وما محتواها؟ وكيف تعد؟ وما مدى فعاليتها و إلزاميتها ؟ للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة و نظرا لطبيعة الموضوع إنتهجنا المنهج الوصفي و التحليلي بحيث نفصل في هذه الآليات و نفسرها و نحللها ، لأجل ذلك قسمنا بحثنا إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول الآليات العامة للضبط الإداري العمراني و تشمل أدوات التعمير المثلثة أساسا في المخططات و هو محتوى المبحث الأول و القواعد العامة للتهيئة والتعمير و هو محتوى المبحث الثاني ، ثم تناولنا في الفصل الثاني آليات الضبط الإداري العمراني التنظيمية وهي عبارة عن قرارات فردية تتمثل في الرخص و الشهادات العمرانية المحصورة في رخص التجزئة و البناء و الهدم ، و شهادات التعمير و القابلية للإستغلال و المطابقة و التقسيم (المبحث الأول) ، و أخيرا آليات الضبط الإداري العمراني التنظيمية العملية المثلثة في الغرامات و العقوبات و السلطات المخول لها فرضها (المبحث الثاني) ، و ختمنا بحثنا بخاتمة تضمنت النتائج و الإقتراحات و الحلول لبعض مشكلاته .

لعل من أبرز و أهم وظائف الإدارة العامة وظيفة الضبط الإداري في كل المجالات بما فيها الضبط الإداري العمران الخاص بالبناء و التعمير ، حيث أن الإدارة العامة تسعى لحماية النظام العام للعمران و عناصره المتمثلة في الأمن العام و السكنينة العامة و الصحة و الآداب و الأخلاق العامة و البيئة و الجانب الجمالي قبل وقوع المخالفات بطريقة استباقية تضمن للإنسان حياة آمنة و صحية و محيط نظيف و جميل عن طريق توجيهه توجيهها صحيحا ابتداءً ، و وضع أطر و تنظيمات عامة تفرض على الجميع دون استثناء و تشمل إقليم الدولة بأكمله ، و تنحصر هذه التنظيمات في المجال العمراني أساسا في أدوات التعمير (المخططات) (المبحث الأول) و القواعد العامة للتهيئة و التعمير كبديل للمخططات في حال غيابها (المبحث الثاني) ، و تتميز هذه الآليات بطابعها العام من حيث المخاطبين بها أي أنها قواعد عامة مجردة ملزمة غير مباشرة و تأخذ شكل الأحكام و التوجيهات الأساسية و تكتسب صفة التقنين و تتضمن جملة من المواصفات و القيود و الإرتفاقات و التخصيصات للمناطق و الحظر أو الشروط الخاصة للبنائيات في مناطق معينة و الوقاية و حماية المحيط و غيرها و هي أساسا تتمثل في أدوات التعمير سواءً على مستوى التهيئة الإقليمية أو المحلية و كذا المراسيم التنفيذية المتعلقة بالتعمير إلا أن هذه الأخيرة تتضمنها أدوات التهيئة و التعمير و مفرغة فيها ، و تتمثل أدوات التهيئة و التعمير تحديدا في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي حسب نص المادة رقم: 10 من القانون رقم: 90-29 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير¹ .

هذه المخططات عبارة عن لوائح عامة تحمل توجيهات أساسية على شكل تقنين أو لائحة تنظيم و هي كباقي لوائح الضبط الإداري من حيث أنها تأمر و تنظم و تفرض تدابير وقائية و تقييد حقوق و حريات الأفراد للحفاظ على النظام العام العمراني و تأخذ هذه اللوائح أربع صور رئيسية هي :

أ- لوائح عامة في صورة حظر :

من أهم صور الضبط الإداري العمراني قد يكون مؤبدا أو مؤقتا فالإرتفاقات التي توضع بناء على مخطط التهيئة و التعمير في مناطق التعمير المستقبلية غالبا ما تكون مؤقتة، و قد يكون حظرا كليا أو جزئيا كأن تكون هناك إستثناءات على الإرتفاقات بحيث أنها لا تشمل جميع البنائيات ، و قد يكون في مناطق معينة ، و قد يشمل الحظر أيضا وجهة البناء و استعماله .

¹ القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01/ديسمبر/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، العدد 52، السنة 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم: 04-05 المؤرخ في: 27 جمادى الثانية 1425 الموافق ل 14 غشت 2004، ج ر، العدد 51، السنة 2004 .

ب- لوائح عامة في صورة تنظيم :

و هي من أساسيات الضبط الإداري العمراني و العمود الفقري للعمران بحيث يتم تنظيم البناء و علاقته بالمحيط بشكل مسبق و علمي بناء على دراسات و بحوث، و هذا التنظيم يستمد من السياسة الوطنية للتعمير و التي تخطط لإستغلال إقليم البلاد بشكل عقلاني و تنميته و تهيئته وفق إمكانياته و عناصره المتوفرة فيه بشكل متناسق و تكاملي.

ت- لوائح عامة في صورة إخطار :

بحيث أنها توجب على صاحب الحق إخطار السلطات إذا أراد إستعمال حقه لكي تتخذ التدابير التي تحمي النظام العام ، كأن يشترط القانون وجوب إخطار السلطات بانطلاق الأشغال أو انتهائها و غيرها من العمليات .

ث- لوائح عامة في صورة الحصول على إذن أو ترخيص :

إذ لا يمكن لصاحب الحق ممارسة حقه أو تبعات حقه إلا بترخيص من السلطات و تشمل جل نشاطات التعمير¹.

* أما في حال عدم توفر هذه الأدوات (عدم إنجازها) فإن المشرع الجزائري أحالنا على القواعد العامة للتهيئة و التعمير و هذا ما نصت عليه المادة رقم: 03 من القانون رقم: 90-29، و قد نصت المواد اللاحقة لها: 04-05-06-07-08 و 09 بالتفصيل عن هذه القواعد العامة (المبحث الثاني) .

المبحث الأول: المخططات

حددها المشرع في المادة: 10 من القانون رقم: 90-29 فنص على الآتي: "تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي و تكون الأدوات أيضا التنظيمات التي هي جزء منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير" ، و تعتبر هذه المخططات الخطوط العريضة للسياسة العمرانية في منطقة ما ، و هي وفق ما نصت عليه المادة رقم: 11" التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي كما تضبط توقعات التعمير و قواعده و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات و وقاية النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر و من جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية ذات المنفعة العامة و البنائيات المرصودة للإحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة و النشاطات و المساكن و تحدد أيضا شروط التهيئة

¹ سليمان بوزكري، أعمال الضبط الإداري للعمران، محاضرة في مقياس القانون الإداري للعمران أقيمت على طلبة السنة الأولى ماستر إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غارداية، السنة الجامعية 2017/2018 (غير مطبوعة) ص 13.

و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية" ، كما أن هذه الأدوات أي المخططات ملزمة للجميع و يترتب على مخالفتها جزاءات وفق نص الفقرة الثانية من المادة رقم: 10 المذكورة أعلاه التي نصت على الآتي: "لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون" ، و عليه فالمخططات هي أساس السياسة العمرانية و آلية فعالة من آليات الضبط الإداري في المجال العمراني سنطلع عليها في مبحثنا هذا بكل تفاصيلها ، و سنتناول في المطلب الأول المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ثم مخطط شغل الأراضي في المطلب الثاني .

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

تناولته المواد من 16 إلى المادة 30 من القانون رقم: 90-29 في القسم الثاني منه من الفصل الثالث و قد نصت عليه المادة 10 من قبل من نفس القانون ، كما نص عليه بشكل مفصل المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوياته ، و قد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه (PUD) و المخطط العمراني المؤقت (PUP).¹

أولاً: مفهومه :

عرفته المادة رقم: 16 من القانون رقم: 90-29 المعدل و المتمم بأنه: " أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي " بمعنى تقسيم البلدية أو البلديات المعنية إلى قطاعات حسب الحدود الجغرافية و حسب تجانس المناطق، و هذا التخطيط لتنظيم التسيير الحضري و تخصيص الأراضي بحسب تصاميم التهيئة و مختلف برامج التنمية ، و يترجم هذا كله بتدابير و توجيهات أساسية يتضمنها هذا المخطط و يتعلق بهذه البرامج و المخططات ، و يتميز هذا المخطط بجملة من الخصائص حيث أنه ملزم و يترتب على مخالفته جزاءات ، كما أنه يتعلق ببلدية أو عدة بلديات في آن واحد ، و هو يتموضع على رقعة جغرافية ، يقسمها إلى قطاعات كما جاء بالمادة 19 من نفس القانون ، و هي القطاعات المعمرة و قد شرحتها المادة: 20 من نفس القانون و التي تعرفها بأنها "مجموعة الأراضي التي تشغلها بنايات مجتمعة حتى و لو لم تكن مهيأة ، و تفصل بينها مواقع للنشاطات و التجهيزات كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الموجهة لخدمة هذه البنايات ، و لو لم تكن منجزة ، و نجد من بينها أيضا الأجزاء الواجب تجديددها أو إصلاحها أو حمايتها" ، كما نجد القطاعات المبرجة للتعمير ، و هي القطاعات

¹ PUD.PUP أدوات تهيئة و تعمير سابقة للمخطط ركزت على ضبط معالم التوسع العمراني بالمدن والتجمعات الحضرية.

المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط ، و نجد أيضا قطاعات التعمير المستقبلية ، التي من المفروض أنها رصيد من الأراضي يدخر لاستغلاله مستقبلا على الأمد البعيد 20 سنة ، و على ذلك تكون أراضي هذه القطاعات مثقلة بارتفاقات تتمثل في حضر أي بناء عليها .

لكن هناك استثناءات بالنسبة للمشاريع العامة ، و بعض الاستثناءات الأخرى التي قررها القانون ، بينما القطاعات غير قابلة للتعمير، هي في الأصل قطاعات تحضر فيها البناءات ، لكن يمكن أن يسمح بها بإجراءات خاصة و بنسب ملائمة لعدم المساس باقتصاديات و قيمة هذه المناطق ، حيث يمكن أن يؤدي ذلك إلى الاستثمار فيها و تميمها كمورد ، و نذكر مثلا الأراضي الفلاحية ، الساحل ، المناطق التراثية الثقافية و غيرها .

إن تقسيم القطاعات السابقة المراد منه ، وضع التدابير و التوجيهات الأساسية لتخصيص الأراضي داخل كل قطاع ، و توسيع المباني و تمركز النشاطات ، و موقع التجهيزات العمومية ، و حماية المناطق الواجب حمايتها ، و خلق أنسجة حضرية جديدة من أجل التدخل فيها .

"إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو الإطار المرجعي لمخطط شغل الأراضي ، فهو الذي يحدد الأنسجة المراد التدخل فيها ، كما يحدد الكثافة العامة ، و معامل شغل الأراضي ، و يحدد الأراضي الجائز البناء عليها ، و المحظور البناء عليها لوجود إرتفاقات دائمة أو مؤقتة ، و على ذلك فهذا المخطط هو الذي يحدد الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي .

و قد أوجبت المادة رقم: 24 تغطية كل بلدية بأدوات التعمير بما فيها المخطط ، الذي يكون لمدة 20 سنة قابلة للتعديل في حال طرأت ظروف إستثنائية و قاهرة ، و يعدل المخطط بنفس الشروط التي أعد بها في المرة الأولى وفق نص المادة رقم: 28 من نفس القانون"¹.

ثانيا: موضوعاته :

حددها المادة 18 من القانون رقم: 90-29: "المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة بلديات حسب القطاع .
- يحدد توسيع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية .

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها ."

¹ سليمان بوزكري، المرجع السابق، ص 19

* بعد تحديد المشرع للأهداف الكبرى لهذا المخطط في المادة 18 أعلاه فصل و وضع القطاعات في المادة رقم: 19 و ما بعدها " حيث يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات و نقصد بمصطلح القطاع هو الجزء الممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لإستعمالات عامة و آجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه و المسماة بقطاعات التعمير " ، و هي محددة كما يلي :

1. القطاعات المعمرة :

عرفتها المادة رقم: 20 كالتالي : " تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها و مستحوزات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة ، كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها و كذا إصلاحها و حمايتها . " و هي قطاعات مشبعة ذات كثافة عمرانية عالية و تتميز بحقوق بناء عالية جدا¹ .

2. القطاعات المبرمجة للتعمير :

عرفتها المادة رقم: 21 كالتالي : " تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . " و هي مناطق توسع للمدن و تنشط فيها المضاربة العقارية و عرضة لإنتشار البناء الفوضوي .

3. قطاعات التعمير المستقبلية:

عرفتها المادة رقم: 22 كالتالي : " تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين (20) سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للإرتفاق بعدم البناء و لا يرفع هذا الإرتفاق في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه .

¹ شهرزاد عوابد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2015/2016 ، ص 17.

- تتمتع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير ، و كذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنى التحتية المعنية بالهدم غير أنه يرحس في هذه القطاعات:

- بتحديد و تعويض و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي .
- البناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية .
- البناءات التي تبررها المصلحة البلدية و المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي . "

4. قطاعات غير قابلة للتعمير:

عرفتها المادة رقم: 23 : " هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء عليها منصوصا عليها محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات " و عدم التخصيص للتعمير بسبب معوقات خاصة فقد تكون مناطق محمية في صورة أراضي فلاحية خصبة أو محاجر أو غابات عمومية أو أماكن ساحلية حساسة ، أو مناطق خطرة بسبب تعرضها للفيضانات أو عدم استقرار الأرض بسبب انزلاق التربة أو انخفاضها (عدم تماسكها) .¹

ثالثا: أهدافه² :

- دراسة تحليلية للوضع العام التنموي و الاقتصادي و الديمغرافي برؤية استشرافية مستقبلية .
- الإستعمال الأمثل للأراضي حسب طبيعتها و ما تتوفر عليه من إمكانيات .
- تنظيم الأراضي و تقسيمها و منع تداخل نشاطاتها .
- الحفاظ على البيئة و المحيط و الموارد الطبيعية و التراث الثقافي و المعالم التاريخية .
- الحفاظ على الأرض الفلاحية و الرعوية .
- يحدد توقعات التعمير المستقبلية ، و شكل و حجم العمران في كل منطقة .
- يحافظ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على النظام العام العمراني خصوصا من الأخطار المحدقة و الكوارث ، و يحمي من جهة أخرى البيئة و المحيط
- يصبح الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار

¹ منصور مجاحي ، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، العدد 01 ، المركز الجامعي يحي فارس ، المدينة ، نوفمبر سنة 2007 .

² رباب بن ساحة ، القرارات التنظيمية للتهيئة و التعمير ، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة غارداية ، السنة الجامعية 2015/2016 ، الصفحة 17

- يصنف المناطق و يحدد المناطق الخطيرة و يوضح قواعد البناء في كل منطقة على حدى

رابعا: محتوياته :

نصت عليها المادة رقم:17 من القانون رقم:90-29 كالتالي: " يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية " .

و فصلتها المادة:17 (الفصل الثالث) من المرسوم التنفيذي رقم:91-177 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به¹ ، كالاتي : "

1- تقرير توجيهي: يقدم فيه ما يأتي :

أ- تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي و الديمغرافي (البشري) و الإجتماعي و الثقافي للتراب المعني .

ب- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية .

- كما يحدد المدة و المراحل الأساسية لإنجاز هذا المخطط

هذا التقرير يوضح الخطوط العريضة لمشروع التهيئة البلدي و هو خطوة تمهيدية لمناقشة المخطط بحيث يحدد نمط التهيئة المقترح تماشيا مع التوجيهات الوطنية للخروج بخطة نهائية لتنفيذها .

2- تقنين :

يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد:20 و21 و22 و23 من القانون رقم:90-29 و لهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي :

أ- جهة التخصيص الغالبة للأراضي، و نوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الإقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة .

ب- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض .

ج- الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها إنشائها .

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

¹ المرسوم التنفيذي رقم:91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر ، العدد26 ، سنة 1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم:05-317 المؤرخ في 06 شعبان 1426 الموافق 10 سبتمبر 2005 ، ج ر ، العدد62 ، سنة 2005 و عدل و تم أيضا بالمرسوم التنفيذي رقم:12-148 المؤرخ في 05 جمادى الأولى 1433 الموافق 28 مارس 2012 ، ج ر ، العدد 19، سنة 2012 .

هـ- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها ، و يحدد فضلا عن ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب كما هي واردة في الفصل الرابع من القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 01/12/1990 المذكور أعلاه .

و كذا المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية (التصدعات الزلزالية ، الإنزلاقات ، الإهتزازات الترابية و التدفقات الوحلية و ارتصاص التربة و غيرها)

- الأخطار التكنولوجية مثل المنشآت و المؤسسات ذات النشاط الخطر (المنشآت الكيماوية ، و البيوكيميائية و قنوات نقل المحروقات ، المنشآت النووية...)

- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية* و المخططات الخاصة للتدخل* .

3- وثائق بيانية :

تشتمل خاصة على المخططات الآتية :

أ- مخطط الواقع القائم : يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة .

ب- مخطط تهيئة : يبين حدود ما يأتي :

● القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير في المستقبل و غير القابلة للتعمير كما هو

محدد في القانون رقم: 90-29 السالف الذكر .

● بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة

(الخصبة) ، و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة وفق القانون رقم: 90-29

● مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .

ج- مخطط ارتفاعات : يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها .

د- مخطط تجهيز : يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد

مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية .

يجب أن تعد المخططات المذكورة في البند الثالث من هذه المادة وفق مقياس ملائم .

* المخطط العام للوقاية : نص عليه القانون رقم: 04-20 المؤرخ في 13 ذي القعدة 1425 الموافق 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من

الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، ج ر ، العدد 84 ، سنة 2004

* المخططات الخاصة للتدخل : تحدد التدابير الخاصة للتدخل في حالة وقوع كارثة (الفرع الثاني ، الفصل الأول في الباب الثالث من القانون

رقم: 04-20 المذكور آنفا) .

- مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية : و المخططات الخاصة للتدخل تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل و الدراسات الجيوتقنية أو الخاصة . "

خامسا: إجراءات إعداد المخطط و المصادقة عليه و مراجعته :

أوجب المشرع الجزائري تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته وفق نص المادة رقم: 24 من القانون رقم: 90-29 ، و نصت المواد التي تلتها حتى المادة رقم: 30 من نفس القانون على إعداد و التحقيق فيه و المصادقة عليه و مراجعته بصفة عامة و فصلتها مواد الفصل الأول و الفصل الثاني و الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 السالف الذكر ، و سنذكرها وفق المراحل التالية :

1-مرحلة إعداد المخطط :

تنص المادة رقم: 113 من القانون رقم: 11-10¹ المتعلق بالبلدية على أن البلدية يجب أن تزود بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي ، بالإضافة إلى نص المادة رقم: 24 المذكورة أعلاه ، بناء على نص المادتين و كذا نص المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 المذكور أعلاه تبدأ عملية إعداد المخطط بمداولة تتضمن التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود ، و كذا تفعيل الإطار التشاوري و كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات (إشراك المواطنين) في إعداد المخطط و القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

بعدها ترسل المداولة إلى الوالي أو الوزير (حسب الحالة) و ترفق هذه المداولة بملف وفق نص المادة رقم: 04 من المرسوم المذكور أعلاه يتكون من مخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل مشروع المخطط و مذكرة تقديم و ترسل إلى الوالي في حالة بلدية أو بلديتين من نفس الولاية أو إلى الوزيرين المكلفين بالعمران و الجماعات المحلية في حالة بلديتين من ولايتين مختلفتين و في نفس الوقت تنشر المداولة أو المداولتين بمقر البلدية لمدة شهر لإطلاع الجمهور عليها وفق نص المادة رقم: 03 من نفس المرسوم .

بناء على ما سبق تقوم الجهات المرسل إليها بإصدار قرار ترسيم محيط مشروع المخطط (المادة رقم: 04) ، بعد هذه الإجراءات الإدارية تبدأ عملية الإعداد التقني للمخطط عن طريق مصالح البلدية أو تكليف مؤسسة

¹ القانون رقم: 11-10 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق 22 جوان 1990 المتعلق بالبلدية ، ج ر ، العدد 37 ، الجزائر ، السنة 2011 .

عمومية مشتركة ما بين البلديات خصوصا في حال وجود مخطط يشمل أكثر من بلدية وفق نص المادة رقم: 05 ، يباشر رئيس البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة إعداد المخطط و متابعة الدراسات و جمع الآراء بالتشاور مع مختلف الهيئات و لا يمكن تنفيذ مقررات المؤسسة العمومية إلا بعد مداولة و مصادقة المجالس أو المجلس الشعبي البلدي وفق نص المادة رقم: 06 .

و تزامنا مع الإعداد التقني لمشروع المخطط يطلع رئيس البلدية أو المؤسسة المنجزة للمخطط رؤساء غرف التجارة و الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية المرتفقين كتابيا بمقرر إعداد المخطط و لهؤلاء مهلة 15 يوما إبتداء من استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في اعداد المخطط و تعيين ممثلهم ، و يعد عدم الرد بعد انقضاء المدة تعبيرا عن عدم الرغبة في المشاركة وفق نص المادة رقم: 07 من نفس المرسوم ، بعد انقضاء مدة 15 يوما يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يبين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها في اعداد المخطط مع ذكر الإدارات العمومية التي تستشار وجوبا و التي من المقرر أن تشارك وجوبا و هي على المستوى الولائي :

التعمير ، الفلاحة ، التنظيم الإقتصادي ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية ، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية ، البريد و المواصلات ، و أضافت المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 05-317 المؤرخ في 2005/09/10 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 91-177 البيئية ، التهيئة العمرانية و السياحة ، كما أضافت المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-148 المؤرخ في 2012/03/28 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 91-177 مصالح الصناعة و ترقية الإستثمار .

و على المستوى المحلي : توزيع الطاقة ، النقل ، توزيع الماء ، الضبط العقاري (أضيفت في التعديل الأخير) . و ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر البلدية (المادة رقم: 08) .

بعد الإنتهاء من مشروع المخطط يصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي و يبلغ للمشاركين المذكورين أعلاه بغرض إبداء آرائهم و ملاحظاتهم في أجل 60 يوما ، و عدم الرد يعد موافقة ضمنية ، أما في حال تعديله يعاد المصادقة عليه بمداولة حسب المادة رقم: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177¹ .

2- مرحلة الإستقصاء العمومي :

نصت عليها المادة رقم: 26 من القانون رقم: 90-29 و كذا المواد رقم: 10،11،12،13 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر ، حيث يتم عرض مشروع المخطط على الجمهور بإصدار رئيس البلدية قرار بفتح تحقيق عمومي ينشر بمقر البلدية طوال مدة التحقيق و يبلغ للوالي حسب المادة رقم: 11 يتضمن تعيين عون

¹ شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص24

محقق أو مفوض مع تحديد هويته الكاملة و المكان و الزمان الذي يتلقى فيه ملاحظات و اعتراضات و آراء الجمهور و توقيت عمله و تاريخ بداية و نهاية الإستقصاء .

مدة التحقيق هي 45 يوما وفق المادة رقم:10 ، تبدأ عمليا بفتح سجل مرقم و مؤشر عليه من طرف رئيس البلدية تسجل فيه ملاحظات الجماهير و تقبل الملاحظات المكتوبة و الشفهية و حتى الرسائل وفق المادة رقم: 12 بعد إنتهاء المدة القانونية يقفل المحقق السجل و يمضي عليه ثم يعد محضر نتائج الإستقصاء يلخص فيه نتيجة التحقيق ثم يحول المحضر و السجل و الوثائق التي تلقاها المحقق أو المحققين في آن واحد في خلال 15 يوما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب نص المادة رقم: 13 من نفس المرسوم التنفيذي رقم:91-177 .

3- مرحلة المصادقة على المخطط :

نصت عليها المادة رقم:27 من القانون رقم:90-29 و فصلتها مواد الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم:91-177 ، حيث أنه بعد نهاية عملية التحقيق العمومي و تلقي رئيس البلدية الملف يصادق المجلس الشعبي البلدي بمدولة على مشروع المخطط و للمجلس الأخذ بنتائج الإستقصاء أو بعضها أو تجاهلها ، بعدها يرسل المخطط إلى الوالي الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي في المخطط في أجل 15 يوما الموالية لاستلام الملف حسب نص المادة رقم: 14 من نفس المرسوم .
بعدها يقوم الوالي بالمصادقة على ملف المصادقة المكون من :

- مداولة المجلس الشعبي البلدي
- رأي المجلس الشعبي الولائي
- سجل الإستقصاء مع محضر قفل السجل
- نتائج التحقيق العمومي
- نسخة كاملة من الوثائق التي تكون محتوى مشروع المخطط حسب المادة رقم: 15 من المرسوم المذكور اعلاه و تختلف الجهة المختصة بالمصادقة حسب الحالات المذكورة في المادة رقم:27 من القانون رقم:90-29* .

* يصادق على المخطط التوجيهي للتنهية و التعمير بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 نسمة ، و يصادق عليه بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير الجماعات المحلية أو مع عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 نسمة و يقل عن 500.000 نسمة ، أو يصادق على المخطط بمرسوم تنفيذي بناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 نسمة .

بعد المصادقة يصبح المخطط نافذا و ملزما للجميع ، و يبلغ به الوزير المكلف بالجماعات المحلية و الوزير المكلف بالتعمير و مختلف الأقسام الوزارية و رؤساء المجالس الشعبية و المجالس الولائية المعنية بناء على نص المادة رقم: 16 و ينشر وجوبا في البلدية أو البلديات المعنية به ليطلع عليه المواطنون حيث أن المادة رقم: 97 من القانون رقم: 11-10 المتعلق بالبلدية نصت على ما يلي : " لا تصبح قرارات المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ إلا بعد إعلام المعنيين بها عن طريق النشر إذا كان محتواها يتضمن أحكاما عامة ، بأي وسيلة قانونية في الحالات الأخرى . "

4- مراجعته :

بما أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير له نظرة مستقبلية و استراتيجيته تمتد إلى 20 سنة قادمة فأكدت ستستجد متغيرات تحت مراجعته و تعديله و قد حددت المادة رقم: 28 من القانون رقم: 90-29 الحالات التي يسمح فيها بمراجعة المخطط كالتالي :

- بلوغ القطاعات المزمع تعميمها مرحلة الإشباع

- تطور الأوضاع بحيث تجاوزت المخطط و أصبحت مشاريع التهيئة البلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب للأهداف المعينة لها "

و هو ما أكدته المادة رقم: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 ، و تتم المصادقة على مراجعته و تعديله بنفس الأشكال المتبعة في المصادقة أول مرة (الفقرة الثانية من المادة: 28 من القانون رقم: 90-29) ، و قد نصت التعليمات الوزارية رقم: 05-70 على وجوب إجراء مراجعة شاملة أو جزئية للمخطط عند وجود نقائص في شغل أو تنظيم تهيئة الأراضي ، و هذا مؤكد لنفس الأسباب المذكورة آنفا و التي تتعلق بفاعلية الرقابة على هذه الأشغال¹.

المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي (POS) :

هو الأداة الثانية من أدوات التهيئة و التعمير تناولته المواد من 31 حتى المادة 38 من القانون رقم: 90-29 المعدل و المتمم في القسم الثالث من الفصل الثالث ، و قد نصت عليه المادة رقم: 10 من قبل كما نص عليه بشكل مفصل المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المعدل و المتمم².

¹ رباب بن ساحة ، المرجع السابق ، ص 30

² المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر ، العدد 26 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 05-318 المؤرخ في 06 شعبان 1426 الموافق 10 سبتمبر 2005 .

أولاً: مفهومه :

هو أداة تقنية و عملية و فنية في نفس الوقت ، تتعلق بالأراضي من حيث طبيعتها و تحملها ، ثم تقرير ماهي حقوق البناء الممكنة ، و كذا تنظيم الإطار الحضري و حماية المواقع و البيئة و غيرها ، و يأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يحدد التوجيهات الكبرى للسياسة العمرانية ، التي يحددها مخطط شغل الأراضي بدقة على أرض الواقع من حيث إستعمال الأرض و البناء ، و يصدر على شكل توجيهات أساسية و تنظيمات تأطر بأنها لوائح عامة ملزمة و يحتج بها أمام الجميع و يعاقب بجزاءات كل من يخالفها¹ ، و هو وجوبي على كل بلدية حيث نصت المادة رقم: 34 من القانون رقم: 90-29 بأنه : يجب تغطية كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي ، كما أنه يستند تماما إلى الصيغ المرجعية و الحدود التي وضعها له المخطط التوجيهي و لا يخالفها و مرتبط به أيضا في الآجال ، كما أنه يمثل إطارا للديمقراطية التشاركية و مجالا خصبا للتشاور بحيث يشرك المواطن في تسيير شؤونه مباشرة أو عن طريق الجمعيات .

ثانيا: موضوعاته :

حسب المادة رقم: 31 من القانون رقم: 90-29 فإنه : "يحدد المخطط بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء . إذن مخطط شغل الأراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي .
- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام و أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها .
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات .
- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور .
- يحدد الإرتفاقات² .
- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و اصلاحها
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها ."

¹ سليمان بوزكري ، المرجع السابق، ص 23

² الإرتفاق: من الناحية العمرانية هو حدود و قيود لحقوق البناء او التهيئة أو استغلال ملكية معينة . أهمها الإرتفاقات العسكرية ، أو الإرتفاقات المتعلقة بنقل الطاقة ، ارتفاقات لحماية المواقع الأثرية و الطبيعية و ارتفاقات الموارد المائية و المنجمية .

بناء على ما سبق فإن وظيفة مخطط شغل الأراضي تنظيم عملية البناء واستغلال الأراضي على مستوى البلدية وفق ما جاء في المخطط التوجيهي بحيث تكون القرارات الفردية العمرانية مطابقة و غير مخالفة للمخطط قيد أنملة، كما أن من أهم الوظائف الأساسية للمخطط هو تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية من خلال ضبط المعاملات الثلاثة و هي معامل شغل الأراضي و معامل ما يؤخذ من الأرض و الكثافة القصوى للبناء .

ثالثاً: محتوياته :

نصت المادة رقم: 32 من القانون رقم: 90-29 على أنه : "يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية" ، و فصلتها المادة: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المعدل و المتمم ، كالآتي : " قوام مخطط شغل الأراضي هو ما يأتي :

1- لائحة تنظيم : تتضمن :

- أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها .
- ب- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة و مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم: 90-29 : نوع المباني المرخص بها أو المحظورة و وجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة .
- يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء و مساحة قطعة الأرض .
- يعرب عن مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها في أي بناء بما يأتي :
- مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصاً منها .
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف و أدوار ما تحت الأرض غير قابلة للتهيئة السكنية أو لأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري .
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف و سطوح و شرفات و مقصورات ، وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي .
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات .¹

¹ المادة رقم: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به.

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لحزن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي و كذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي .
يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى الأرضية و مساحة القطعة .
يبين التقنين فضلا عن ذلك شروط شغل الأراضي المرتبطة بما يأتي :

- 1- المنافذ و الطرق
- 2- وصول الشبكات إليها
- 3- خصائص القطع الأرضية
- 4- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية و ما يتصل بها
- 5- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة
- 6- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة
- 7- ارتفاع المباني
- 8- المظهر الخارجي
- 9- موقف السيارات
- 10- المساحات الفارغة و المغارس

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت العمومية و التجهيزات العمومية و مواقعها و تحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التي تتحملها الجماعات المحلية و كذلك آجال إنجازها .

* تعتبر لائحة التنظيم هي التقنين و الأساس المرجعي و القانوني للوثائق البيانية ، و عليه يجب أن تكون دقيقة و محددة بشكل مفصل واستثنائي لكل الوضعيات و تتلافى الغموض و الضبابية سدا لباب التفسيرات التي تمس بالوضعية الحقيقية على أرض الواقع لأنها تحدد حقوق البناء و الكثافة المقررة لها و الأهداف المسطرة لها ¹ .

2- الوثائق البيانية :

هي عبارة عن مخططات بسلم رسم محدد قانونا ، تتكون مما يأتي على الخصوص :
أ- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000) .

¹ رباب بن ساحة ، المرجع السابق ، الصفحة 41.

ب- مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

ج- خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تبين القواسم الجيوتقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني

د- مخطط الواقع القائم : (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا و كذلك الطرق

و الشبكات المختلفة و الإرتفاقات الموجودة .

هـ- مخطط تهيئة عامة:(بمقياس 1/500 أو 1/1000)يحدد ما يأتي: المناطق القانونية المتجانسة و المساحات

الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها،و موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة و المنفعة العمومية.

- خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير و ما تتحمله الجماعات المحلية

و- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم

كما هي محددة في البند 1 (ب) من هذه المادة مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال التعميرية و المعمارية

المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة .

- و باستثناء مخطط بيان الموقع فإن جميع المخططات المذكورة في البند 2 تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا

كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية " ¹.

رابعا: إجراءات إعداد المخطط و المصادقة عليه و مراجعته :

أوجب المشرع الجزائري تغطية كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس

المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته حسب المادة رقم: 34 من القانون رقم: 90-29 ، و نصت المواد

التي تلتها حتى المادة رقم: 30 على إعداد و المصادقة عليه و فصلتها مواد الفصل الأول و الثاني و الرابع من

المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المعدل و المتمم ، وفق المراحل التالية :

1- مرحلة إعداد المخطط :

تنص المادة رقم: 113 من القانون رقم: 11-10 المتعلق بالبلدية على أن البلدية يجب أن تتزود بكل أدوات

التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي

البلدي ، بالإضافة إلى نص المادة رقم: 34 المذكورة أعلاه ، بناء على المادتين و نص المادة رقم: 02 من

المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 تبدأ عملية إعداد المخطط بمداولة أو مداولات إذا شمل المخطط أكثر من

بلدية ، و يجب أن تتضمن هذه المداولة ما يأتي :

¹ المادة رقم: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به.

- تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به .

- بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في اعداد مخطط شغل الأراضي¹ .

بعدها تبلغ المداولة إلى الوالي المختص اقليميا أو الوزير (حسب الحالة) و ترفق هذه المداولة بملف وفق نص المادة رقم: 04 من نفس المرسوم يتكون من مخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل مشروع المخطط و مذكرة تقديم و ترسل إلى الوالي في حالة المخطط الذي يشمل بلدية أو بلديتين من نفس الولاية أو إلى الوزيرين المكلفين بالعمران و الجماعات المحلية في حالة بلديتين من ولايتين مختلفتين و في نفس الوقت تنشر المداولة أو المداولتين بمقر البلدية لمدة شهر لإطلاع الجمهور عليها وفق نص المادة رقم: 03 من نفس المرسوم .

بناء على ما سبق تقوم الجهات المرسل إليها الملف بإصدار قرار ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي حسب نص المادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 .

بعد هذه الإجراءات الإدارية تبدأ عملية الإعداد التقني للمخطط عن طريق مصالح البلدية أو تكليف مؤسسة عمومية مشتركة ما بين البلديات خصوصا في حال وجود مخطط يشمل أكثر من بلدية وفق نص المادة رقم: 05 من المرسوم المذكور أعلاه.

يباشر رئيس البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة إعداد المخطط و متابعة الدراسات و جمع الآراء بالتشاور مع مختلف الهيئات و لا يمكن تنفيذ مقررات المؤسسة العمومية إلا بعد مداولة و مصادقة المجالس أو المجلس الشعبي البلدي وفق نص المادة رقم: 06 من نفس المرسوم.

و تزامنا مع الإعداد التقني لمشروع المخطط يطلع رئيس البلدية أو المؤسسة المنحزة وجوبا رؤساء غرف التجارة و الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية المرتفقين كتابيا بمقرر إعداد المخطط و لهؤلاء مهلة 15 يوما ابتداء من استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في اعداد المخطط أم لا ، و تعيين ممثليهم ، و يعد عدم الرد بعد انقضاء المدة تعبيراً عن عدم الرغبة في المشاركة وفق نص المادة رقم: 07 ، بعد انقضاء مدة 15 يوما يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بلديا يتضمن قائمة مفصلة للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها في اعداد المخطط مع ذكر الإدارات العمومية التي تستشار وجوبا و التي من المقرر أن تشارك وجوبا و هي على المستوى الولائي :

¹ نرجس باشا و مريم علواش ، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، قسم القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، السنة الجامعية 2015/2016 ، الصفحة 25 .

التعمير ، الفلاحة ، التنظيم الإقتصادي ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية ، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية ، البريد و المواصلات ، {الصناعة و ترقية الإستثمار} و أضافت المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 318-05 المؤرخ في: 2005/09/10 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 91-178 البيئية ، التهيئة العمرانية و السياحة ،

و على المستوى المحلي : توزيع الطاقة ، النقل ، توزيع الماء ،

ثم ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر البلدية وفق المادة رقم: 08 من المرسوم نفسه .

بعد الإنتهاء من مشروع مخطط شغل الأراضي يصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي و يبلغ للمشاركين المذكورين أعلاه بغرض إبداء آرائهم و ملاحظاتهم في أجل 60 يوما ، و عدم الرد يعد موافقة ، أما في حال تعديله يعاد المصادقة عليه بمداولة مرة أخرى مع إتخاذ نفس إجراءات إعدادة أول عند تعديله و هذا ما نصت عليه المادة رقم: 09 من المرسوم السالف الذكر .

2- مرحلة الإستقصاء العمومي :

نصت عليها المادة رقم: 36 من القانون رقم: 90-29 و كذا المواد رقم : 11،10،13،12 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر ، حيث يتم عرض مشروع المخطط على الجمهور بإصدار رئيس البلدية قرارا بفتح تحقيق عمومي ينشر بمقر البلدية طوال مدة التحقيق و يبلغ للوالي حسب المادة رقم: 11 يتضمن تعيين عون محقق أو مفوض مع تحديد هويته الكاملة و المكان الذي يتلقى فيه ملاحظات و اعتراضات و آراء الجمهور و توقيت عمله و تاريخ بداية و نهاية الإستقصاء .

مدة التحقيق هي 60 يوما حسب المادة رقم: 10 ، تبدأ عمليا بفتح سجل مرقم و مؤشر عليه من طرف رئيس البلدية تسجل فيه ملاحظات الجماهير و تقبل الملاحظات المكتوبة و الشفهية و حتى الرسائل حسب المادة رقم: 12 من نفس المرسوم .

عند إنتهاء المدة القانونية يقفل المحقق السجل و يمضي عليه العون المحقق ثم يعد محضر نتائج الإستقصاء يلخص فيه نتائج التحقيق ثم يحول المحضر و السجل و الوثائق التي تلقاها المحقق أو المحققين في آن واحد في خلال 15 يوما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية في حال إشتراك بلديتين أو أكثر في إعداد المخطط حسب نص المادة رقم: 13 من نفس المرسوم¹ .

¹ إلهام قارة تركي ، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان ، السنة الجامعية 2012/2013 ، الصفحة 21 .

3- مرحلة المصادقة على المخطط :

نصت عليها المادة رقم: 36 من القانون رقم: 90-29 و فصلته مواد الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المعدل و المتمم كآلاتي : بعد نهاية عملية التحقيق العمومي و تلقي رئيس البلدية الملف يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مشروع المخطط و للمجلس الأخذ بنتائج الإستقصاء عند الإقتضاء .

بعدها يرسل المخطط إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه و ملاحظاته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف و عند إنقضائها دون إبداء رأيه يعد موافق ضمنيا وفق نص المادة رقم: 14 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه ، ثم يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الإقتضاء لأخذ نتائج الإستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي بالحسبان حسب المادة رقم: 15 .

بعدها يبلغ مخطط شغل الأراضي للوالي أو الولاية المختصين إقليميا و المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية¹ ، الغرفة التجارية و الغرفة الفلاحية حسب المادة رقم: 16 .

بعدها يوضع المخطط المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف و المكان الذي يمكن استشارة الوثائق و قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون الملف منها وفق نص المادة رقم: 17 و كذا الفقرة الثالثة من المادة رقم: 36 من القانون رقم: 90-29 ، و هذا ما تحض عليه المادة رقم: 97 من قانون البلدية رقم: 11-10 التي تنص على أن : قرارات المجلس الشعبي البلدي غير قابلة للتنفيذ إلا بعد إعلام المعنيين بها عن طريق النشر إذا كان محتواها يتضمن أحكاما عامة ، و بهذا يصبح مخطط شغل الأراضي نافذا و ملزما للجميع بما فيهم الإدارة المنجزة له ، و يترتب على مخالفته جزاءات و عقوبات سنطلع عليها لاحقا في المبحث الثاني من الفصل الثاني من هذه المذكرة .

4- مراجعته :

نصت المادة رقم: 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 على أنه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي كليا أو جزئيا إلا للأسباب المذكورة في المادة رقم: 37 من القانون رقم: 90-29 و هي : "

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي .

- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعوا إلى تجديده

1 إلهام قارة تركي، المرجع السابق ، الصفحة 21

- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية
- إذا طلب ذلك و بعد مرور خمس (05) سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول .
- إذا استدعت إلى ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية "
- *علما أنه يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف و الأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي ، و تتم بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي التي تبلغ للوالي مصحوبة بتقرير يثبت المبررات وفق المادتين رقم: 21،20 من المرسوم نفسه ¹ .

5- أهدافه :

- يحدد بشكل مفصل الشكل الحضري للقطاعات أو المناطق المعنية و حقوق البناء و إستعمال الأراضي
- يبين الكمية القصوى من البناء المسموح به بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام ، و كذا أنماط البنايات المسموح بها مع إستعمالاتها .
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات
- يحدد المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و المساحات الخضراء و المساحات العمومية و حتى تخطيطات و مميزات طرق المرور
- يحدد الإرتفاعات
- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها
- يحدد علو المباني و مظهرها الخارجي .

خلاصة مبحثنا هذا هو أن مخططات التعمير آليات ضبط إداري عمراني محكمة و هي حجر الزاوية في السياسة العمرانية الوطنية و الجسد لها ، و حلقة وصل بينها و بين السياسة العمرانية المحلية و حاجاتها التي تختلف من منطقة لأخرى و تتأثر بظروف و خصائص كل منطقة ، و إمكاناتها المادية و البشرية و الطبيعية و حتى المناخية ، و تتميز بطابعها المجالي أي أنها محددة الإقليم و تتميز أيضا بطابعها التنبؤي بحيث يحاول المخطط توقع مدى التوسع العمراني و شكله و حجمه ، كما تتميز أيضا و هذا واضح جلي بطابعها القانوني

¹ شهرزاد عوابد ، المرجع السابق، الصفحة 36

و التقني كما أنها مخططات مؤقتة لمدة معينة و قد تعدل قبل نهاية هذه المدة المحددة لها سلفا ، و من أهم ميزاتهما و التي تسمح فعلا بتطبيقها الطابع الإلزامي لها حتى للإدارة التي وضعتها ، و قد تحكمت هذه المخططات إلى حد كبير في البناء و التعمير و مراقبته رقابة جيدة ، إلا أن هذه المخططات فشلت إلى حد ما في وقف نزيف الأراضي و البناء الفوضوي و التشوهات التي تعانيها المدن و الأرياف و الأخطر من هذا هو القضاء على الغابات و السهول و الأراضي الخصبة و كذا تضيق المجاري المائية (الوديان و الأنهار) و إتهام جزء من الشاطئ و غيرها من الجرائم و المخالفات ، و هذا كله بسبب مجموعه من الأسباب لعل أهمها مايلي :

- بطء الإجراءات الإدارية من إعداد و مصادقة يجعل المخططات متأخرة و غير متزامنة مع تطورات العمران على أرض الواقع و لا تستجيب للأهداف و الخيارات المقررة .
- ضعف الإمكانيات البشرية و المادية خصوصا لدى البلديات و بالتالي تضطر إلى اللجوء إلى الوصاية التي تكلف مكاتب دراسات أو مديريات التعمير و البناء التي تتكفل بالدراسات و الإشراف على إعداد المخططات ، مما يؤدي إلى الوقوع في فخ عدم نجاعة هذه المخططات كونها منجزة من أطراف غير ملمة بحاجيات أو تطلعات البلدية
- تعميم و توحيد أدوات التعمير على المستوى الوطني دون مراعاة الفوارق الشاسعة أحيانا بين المناطق خصوصا في بلد قارة مثل الجزائر .
- تداخل و تشابك المخططات المحلية مع المخططات الولائية و الجهوية و الوطنية
- إهمال تطبيق المخططات ، و السكوت على التعديلات عليها من خلال التستر على المخالفات العمرانية بل تشجيعها و تبريرها
- عدم مشاركة المواطن في إعداد المخططات و ضعفها يؤدي بالضرورة إلى ضعف المخططات و عدم فعاليتها ، و حتى المشاركة السلبية من طرف المصالح التقنية و المؤسسات العمومية تساهم في ذلك
- طغيان الجانب السياسي و الأمني و محاولة إرضاء المواطنين و عدم الأخذ بالجودة و المعايير التقنية العلمية تؤدي أيضا إلى عجز و فشل المخططات العمرانية
- تحكّم الإدارة المركزية و تهميش الإدارات اللامركزية بحيث أن البلدية مثلا تكاد تكون فارغة من الصلاحيات و تكاد تكون مقيدة في القيام بأي إجراء ، على الرغم من أن البلدية ممثلة برئيس المجلس الشعبي البلدي يقع على عاتقها أغلب مهام الرقابة و التحكم في مجال التعمير¹

¹ شهرزاد عوايد، المرجع السابق، ص42

- كما أن عدم وجود توزيع عادل للثروة ، و تنمية حقيقية للمناطق النائية و الريفية و عدم إعطاء الأولوية لذلك يؤدي دوما إلى النزوح الريفي و العشوائيات و غيرها من المظاهر و بالتالي عدم القدرة على وضع مخططات فعالة و تطبيقها .

بعد إطلاعنا بالتفصيل على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي مفهومهما ، أهدافهما ، و محتوياتهما و إجراءات إعدادهما و المصاغة عليها بعد إجراء تحقيق عمومي إستقصائي فيهما تشترك فيه الإدارة العامة بكل تخصصاتها و كذا المواطنين كأشخاص أو ممثلين بجمعيات مدنية تحقيقا للديمقراطية التشاركية و إشراك المواطن في تسيير أموره فهو أدرى بها و قد يرى ما لا تراه الإدارة و أعوانها مع تحميله مسؤولية إختياراته ، ثم تقييمنا لهذه المخططات و توضيح جل أسباب عجزها و فشلها في القضاء على المظاهر السلبية ، نرجوا أن نكون قد قدمنا صورة واضحة عن هذه المخططات العمرانية التي على ما فيها من بعض السلبيات لا يمكن الإستغناء عنها فهي آليات ضبط إداري عمراني فعالة و مهمة ، بل نتمناها و نسعى لتحسينها و تحيينها بحيث تواكب التوسع العمراني و تضبطه ضبطا محكما¹.

المبحث الثاني: القواعد العامة للتهيئة و التعمير :

لم يعرفها المشرع الجزائري صراحة لكن يمكن تقديم تعريف لها بناء على المواد المتعلقة بها في القانون رقم:90-29 و كذا مواد المرسوم التنفيذي رقم:91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير بأنها : مجموعة القواعد العامة و الوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير و التي تهدف إلى:

- تحديد الشروط الواجب توفرها في مشاريع البناء قصد تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية .

- حماية الأراضي الفلاحية و الغابات و ثرواتها ، وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لاسيما فيما يخص البناء و الأعمال المتعلقة به و موقعه .

- الهندسة المعتمدة في تشييد البناء و تهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها و تنظيمها² .

و قد نصت المادة رقم: 02 من القانون رقم:90-29 على أنه: "يجري إستغلال و تسيير الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل الإطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة و التعمير و أدوات التهيئة و التعمير المحددة في هذا القانون" ، بحيث تعتبر أدوات التهيئة و التعمير هي الأساس في إستغلال و تسيير الأراضي كما تضبط توقعات التعمير و قواعده و شروطه ، إلا أنه قد لا تتوفر هذه المخططات لعدم إنجازها أو لأي سبب

¹ شهرزاد عوابد ، المرجع السابق،ص 43

² منصور مجاجي ، المرجع السابق، ص 16.

آخر ، فالبدليل هو القواعد العامة للتهيئة و التعمير التي نص عليها المشرع الجزائري في الفصل الثاني من القانون رقم:90-29 حيث نصت المادة رقم: 03 منه أنه: " مع مراعاة الأحكام القانونية و التنظيمية الخاصة بشغل الأراضي و في غياب أدوات التهيئة و التعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة و التعمير المحددة في المواد أدناه في هذا الفصل (الثاني) " ،

عند غياب الأدوات الأصلية تصبح القواعد العامة للتهيئة و التعمير هي قواعد التعمير و البناء التي يخضع لها الجميع ، و قد فصل المشرع هذه القواعد العامة إلى :

- أولا : قواعد متعلقة بشغل الأراضي: للبناء و التهيئة في كل منطقة على حدى بعد أن قسمها إلى ثلاثة قطاعات رئيسية هذه الأحكام هي :

1- أحكام شغل الأراضي الفلاحية: أحكام شغل خاصة بالأراضي الفلاحية و الغاية لحمايتها و المحافظة عليها كونها ثروة وطنية .

2- أحكام شغل المناطق الساحلية و السياحية : تتضمن حماية الساحل و تثمينه بما فيه الجزر و الجرف القاري و الشريط الترابي (الشاطئ) ، و هذا لما للساحل و البحر من أهمية إستراتيجية و جمالية بيئية فهو ملك وطني عمومي طبيعي ، بحيث يحظر البناء ما عدا البنايات الخفيفة الضرورية .

3- أحكام متعلقة بالمناطق العامرة (الآهلة) أو القابلة للتعمير : بحيث ألزم المشرع كل من يبني فيها أو يقوم بأعمال تهيئة إستصدار رخص و شهادات عمرانية مع إحترام المظهر الخارجي للبنايات و قواعد البيئة ، أما بالنسبة للمناطق الأثرية و التاريخية فقد شدد المشرع على إستصدار الترخيص المسبق من وزير الثقافة .

ثانيا:القواعد المتعلقة بالشروط العامة للبناء : و هي عدم المساس بالسلامة و السكينة و الأمن العمومي و عدم الإضرار بالبيئة و المحيط ، و عدم البناء في الأراضي المعرضة لمختلف الأخطار ، و كذا عدم تسليم الرخص و الشهادات العمرانية في حال مخالفة أحكام القواعد العامة أو تقييد منحها بشروط و أحكام خاصة يترتب عن مخالفتها إلغاء الرخصة أو الشهادة العمرانية .

ثالثا: الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث : حيث أنه مبدئيا يحظر البناء في هذه المناطق بتاتا و توضع ترتيبات للتكفل المنسجم و المتكيف مع كل كارثة سواءا كانت ذات مصدر طبيعي أو تكنولوجي مع إنشاء مخططات عامة للوقاية من الأخطار الكبرى يتضمن إجراءات و قواعد تهدف إلى التقليل من إحتمال التعرض و الإصابة بهذه الأخطار و الوقاية و معالجة آثاره في حال وقوعه¹ .

¹ إلهام قارة تركي، المرجع السابق، ص 11.

ثم فصل المشرع هذه القواعد العامة في المرسوم التنفيذي رقم: 91-175 المؤرخ في: 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، وقسم هذه القواعد العامة إلى أربعة أقسام هي كالاتي :

المطلب الأول : موقع البناء و الطرق المؤدية إليه و حجم البناءات :

نصت المادة رقم: 01 من المرسوم التنفيذي سابق الذكر على مايلي : " تحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء تطبيقا لأحكام المواد: 04 (متممة) ، 45، 47، 54، 06 من القانون رقم: 90-29 المعدل و المتمم ، حيث نصت المادتين: 04 و 05 من المرسوم المذكور أعلاه على القواعد العامة المطبقة على البناءات من حيث موقعها و الطرق المؤدية إليها (الفرع الأول) ، أما المادة رقم: 07 فقد نصت على القواعد العامة المطبقة على البناءات من حيث حجمها (الفرع الثاني) ، و فيما يلي تفصيل ذلك :

الفرع الأول: موقع البناء و الطرق المؤدية إليه:

نص المشرع الجزائري على قواعد التعمير التي تحكم البناءات من حيث موقعها و الطرق المؤدية إليها في المواد: 02 إلى 20 من المرسوم نفسه ، حيث ركز على موقع البناء و حجمه و وجهة إستعماله و مآله ، بحيث يتم رفض منح رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو منحها بشروط و إلتزامات خاصة هي :

- إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو الأمن العمومي و هذا ما نصت عليه المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-175¹ .

- إذا كانت الأراضي المراد البناء عليها معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات و الإنجرافات و الزلازل و إنخفاض التربة و إنزلاقها و إنجرافها وفق نص المادة رقم: 03 من المرسوم نفسه .

- إذا كانت البناءات نظرا لموقعها عرضة للضجيج وفق نص المادة رقم: 04 من المرسوم المذكور أعلاه.

- إذا كانت البناءات أو التهيئات مضرّة بالبيئة وفق نص المادة رقم: 05 من نفس المرسوم .

- إذا كانت البناءات مخالفة لأحكام مخططات التهيئة العمرانية وفق المادة رقم: 06 من المرسوم المذكور آنفا .

- إذا كانت البناءات تضر بالأماكن و الآثار التاريخية وفق المادة رقم: 07 من نفس المرسوم.

- إذا كانت العمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة ، أو في حال عدم توفرها على مواقف للسيارات ، و كذا إذا شكلت منافذ العمارات خطرا على أمن مستعملي الطريق العمومي و المناطق المحيطة وفق نص المادة رقم: 08 و 12 من نفس المرسوم .

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، ج ر ، العدد 26 ، سنة 1991 .

- إذا كانت العمارات لا تتوفر على المرافق الضرورية حسب المادة رقم: 09 من نفس المرسوم.
- إذا كانت البناءات لا تحترم المسافات و قواعد الإبتعاد عن الطريق المحددة في المادتين رقم: 10 و 11 من نفس المرسوم و تؤكد هذا المادة رقم: 05 من القانون رقم: 90-29 المعدل و المتمم .
- إذا كانت البناءات أو التجزئات السكنية و المجموعات السكنية غير مهيأة و لا تتوفر على شبكات مياه الشرب و الصرف الصحي و تصريف مياه الأمطار التي نصت عليها المواد: 16، 17، 14، 15، 13 من نفس المرسوم ، و أكدت هذا المادة رقم: 07 المعدلة بالقانون رقم: 04-05 .
- إذا كانت البناءات لمؤسسة صناعية لا تتوفر على معالجة ملائمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان و الشربات الغازية من كل المواد الضارة بالصحة العمومية و أيضا في حال عدم إتخاذ إجراءات للتقليل من الضجيج حسب المادة رقم: 18 من المرسوم و المادتين: 08 و 09 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- و أيضا إذا كانت البناءات عبارة عن إنجاز البلدية لتجهيزات عمومية جديدة غير متوقعة في برنامجها أو تكلفة إضافية هامة في نفقات تسيير المصالح العمومية حسب نص المادة رقم: 19 .
- إذا كانت البناءات لا تساعد على تعمير منشور لا يتماشى مع خصوصية المساحات الطبيعية المجاورة لا سيما عندما تكون هذه قليلة التجهيز .
- و إذا كانت البناءات لا تعرقل النشاط الفلاح أو الغابي لاسيما نظرا للقيمة الزراعية للأراضي و الهياكل الفلاحية و وجود أرض تعطي منتوجات ذات جودة عالية أو تملك تجهيزات خاصة هامة حسب المادة رقم: 20 من نفس المرسوم.

الفرع الثاني : موقع البناءات و حجمها:

- نص المشرع الجزائري على قواعد التعمير التي تحكم البناءات من حيث موقعها و حجمها في المواد: من 21 إلى 25 من نفس المرسوم ، إذ وضع بعض المقاييس التقنية الخاصة بالعمارات السكنية الجماعية و التي تضمن الأمن العمومي و السلامة و الصحة العامة .
- حيث نص في المادة رقم: 21 و 22 على إجراءات تضمن عدم حجب فتحات الإنارة ، و التهوية
- كما حددت المادتين رقم: 23 و 24 علو العمارات على حافة الطريق العمومي و أكدته المادة رقم: 06 من القانون رقم: 90-29 ، و في حالة عدم تناسق أبعاد البناية، أو إذا لم تبنى على حدود القطعة الأرضية.¹
- و لا يمكن مخالفة هذه القواعد الواردة آنفا إلا بقرار و ترخيص الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذه رأي الوالي المختص إقليميا أو بناء على إقتراحه وفق المادة رقم: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-175.

¹ شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص40

المطلب الثاني: كثافة البناءات في الأرض و مظهرها :

القواعد العامة المطبقة على البناءات من حيث كثافة البناءات في الأرض نصت عليها الفقرة الثالثة من المادة رقم:06 من القانون رقم:90-29 (الفرع الأول) ، أما من حيث مظهرها فقد نصت عليها الفقرتين الأولى و الثانية من نفس المادة (الفرع الثاني) ، و فيمايلي تفصيل ذلك :

الفرع الأول: كثافة البناءات في الأرض:

نص المشرع الجزائري على قواعد التعمير التي تحكم البناءات من حيث كثافتها في المادة رقم: 26 من نفس المرسوم حيث جاء فيها: " إن الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة بالتعبير عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي و مساحة قطعة الأرض (أو معامل شغل الأرضيات) تساوي واحدا ، و تحدد تنظيمات خاصة الكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الأراضي التي تقع خارج الأجزاء الحضرية من البلدية" ، و في هذا السياق جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في:13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، حيث بين مساحات البناء المسموح بها و المخصصة لإنجاز منشآت فلاحية ضمن الأراضي الزراعية و التي تزيد و تنقص بحسب مساحة هذه الأراضي فإذا كانت أرض فلاحية تقل عن5 هكتارات فيسمح ببناء مساحة تقدر ب:1/50 من المساحة الكلية ، و إذا زادت الأرض عن 5هكتارات ترتفع هذه المساحة 50 متر لكل هكتار مضاف للخمس هكتارات ، أما إذا كانت البناءات عبارة عن مساكن فإن المعدل هو 1/250 من مساحة الأرض الزراعية التي لا تتجاوز 5هكتارات و تزيد هذه المساحة 20 متر لكل هكتار مضاف لمساحة الخمس هكتارات ، و تتغير هذه القواعد و تتأثر بعامل آخر هو جودة الأرض الزراعية ، و لا تطبق على الأراضي الصحراوية .

الفرع الثاني : مظهر البناءات :

نص المشرع على قواعد التعمير التي تحكم مظهر البناءات في المواد:من 27 إلى 31 من المرسوم المذكور أعلاه ، و كذا المادة رقم:04 المعدلة من القانون رقم:90-29 و بعض المراسيم و القرارات أهمها المرسوم التنفيذي رقم:14-27¹ المحدد للمواصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب ، حيث ركز المشرع على مظهر البناءات و الجانب الجمالي فيها ، بحيث يتم رفض منح رخصة البناء أو تقييدها و منحها بشروط و أحكام خاصة :

¹ المرسوم التنفيذي رقم:14-27 المؤرخ في 01 ربيع الثاني 1435 الموافق 01 فيفري 2014 المحدد للمواصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب ، ج ر، العدد 02، الجزائر، سنة 2014.

- إذا كانت البناءات تمس بموقعها و حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو أهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية أو المعالم الأثرية ، أو كانت غير موحدة و منسجمة المظهر و هذا ما نصت عليه المادة رقم: 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-175 .
 - إذا كان علو البناء يفوق معدل البناءات المجاورة حسب المادة رقم: 28 من نفس المرسوم.
 - إذا كان السياج غير منسجم مع البناءات أو تعدى ارتفاعه المقاييس المنصوص عليها في المادة رقم: 29 من نفس المرسوم .
 - إذا كان البناء يؤدي إلى القضاء على المساحات الخضراء الضرورية إلا إذا تم التعهد بإنشاء و تهيئة مساحات خضراء وفق نص المادة رقم: 30 من نفس المرسوم .
 - إذا لم يتم تهيئة حاجز الخطورة أو سياج أو فرض حد من الإرتجاج في عملية إنشاء أو توسعة البناءات حسب نص المادة رقم: 31 من نفس المرسوم .
- و تعتبر القواعد العامة للتهيئة و التعمير قواعد بديلة لأدوات التعمير الأصلية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في حال غيابها أو عدم إنجازها لأي سبب كان و تهدف لتحقيق نفس أهداف المخططات و كل آليات الضبط الإداري العمراني المتمثلة في حفظ النظام العام و الأمن العام و السلامة و الصحة العامة و حماية البيئة و المحيط العمراني و النظام الجمالي و الذوق العام¹ .
- نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن الآليات العامة للضبط الإداري العمراني المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و القواعد العامة للهيئة و التعمير هي الأساس و هي المرجع لكل الآليات الأخرى و تمثل السياسة العمرانية العامة للدولة و تجسدها، و تتحكم في السياسات العمرانية المحلية وتنظمها و توجهها لتحقيق الأهداف المسطرة في السياسة العمرانية الوطنية و تحقيق محيط عمراني آمن ، مريح، منظم ، و صحي و جميل ، و هي آليات جوهرية لا يمكن الإستغناء عنها و قد نجحت فعلا في تحقيق الكثير من الإنجازات و تحسين ظروف حياة الإنسان و تنظيم محيطه بلغ في بعض المناطق مستوى عالي ، هذا لا ينفي عجزها أحيانا أو عدم فعاليتها و قصورها في نواحي معينة إلا أن إيجابياتها أكثر من سلبياتها ، لكنها على العموم هي آليات جيدة تحتاج إلى مزيد من التحسين و التفعيل و الديناميكية .

¹ حفيظة بن صافية و حكيمة إمعاش ، آليات و قواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، قسم القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، السنة الجامعية 2012/2013 ، ص 25 .

المبحث الأول : الرخص و الشهادات العمرانية

تشمل هذه الآليات الرخص و الشهادات العمرانية و هي وسائل للتعيمير عبارة عن قرارات فردية تخاطب صاحب البناء أو صاحب أشغال التهيئة أو الهدم ، سنتناول في هذا المبحث الرخص الإدارية المتمثلة في رخص التجزئة و البناء و الهدم في المطلب الأول ، ثم الشهادات العمرانية المتمثلة في شهادات التعمير و القابلية للإستغلال و التقسيم و المطابقة في المطلب الثاني .

المطلب الأول: الرخص العمرانية

رخص التعمير هي وسائل ضبط إداري تمنحها الإدارة العامة للأفراد الملزمين بطلبها في كل مراحل البناء و قد ترفض الإدارة منحها أو تمنحها بشروط خاصة لأسباب قانونية معينة ، وهي أيضا قرارات إدارية فردية و آليات قانونية منحها المشرع لسلطات الضبط الإداري لحفظ النظام العام العمراني بكل عناصره المادية و المعنوية و القانونية و قد نص عليها المشرع في المادة رقم: 50 من القانون رقم: 90-29 المعدل و المتمم بأنها تمثل في رخصة البناء و التجزئة و الهدم ، و قد نظمها و بين كيفية تحضيرها و تسليمها المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 ، سنتناولها بالتفصيل في هذا المطلب ونبداً برخصة التجزئة في الفرع الأول ثم رخصة البناء في الفرع الثاني ثم رخصة الهدم في الفرع الثالث .

الفرع الأول : رخصة التجزئة :

نصت عليها المواد رقم: 57،58،59 في القسم الثالث من الفصل الخامس من القانون رقم: 90-29 المعدل و المتمم ، و نظمها المشرع بالتفصيل في المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها في المواد من رقم: 7 حتى المادة رقم: 32 القسم الأول و الثاني من الفصل الثاني ، إلا أن هذه النصوص القانونية لم تعرف رخصة التجزئة صراحة و أغفلته .

أولاً: مفهوم رخصة التجزئة :

عرفها الفقه بأنها: كل عملية تقسيم ملكية عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء عليها¹ ، أما المشرع الجزائري فقد عرفها في المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 كالاتي : " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية ، و عرفتها المادة

¹ - Henri jacquot et François priet;droit de l'urbanisme ;3eme editions ;daloz delta ;année 1998; p415.

رقم: 57 من القانون رقم 90-29 كآلاتي : " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها* ".

ثانيا : نطاق تطبيقها :

تعتبر رخصة التجزئة وثيقة ضرورية تفرض في كل تقسيم للملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كان الغرض هو البناء عليها، لكن نطاقها هذا قيد بقيود نصت عليها المادة رقم: 17 من المرسوم المذكور أعلاه بحيث لا يتم تسليم هذه الرخصة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، كما يمكن للإدارة الإمتناع عن منح الرخصة في البلديات التي لا تتوفر على أدوات التعمير إذا كانت الأرض المجزأة غير مطابقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

ثالثا: إجراءات إستصدارها :

نصت المادة: 58 من القانون: 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على ما يلي :¹ " في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز و بناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة ، و كذا شروط التنازل عن القطع الأرضية و المواصفات التعميرية و الهندسة المعمارية التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها " . إذن رخصة التجزئة هي قرار إداري يصدر عن الإدارة العامة بناء على طلب المالك أو موكله مرفوقا بملف كامل و منفصل في هذا الملف كمايلي:

1- طلب الرخصة:

يقوم به صاحب الملكية أو موكله و يكون الطلب وفق النموذج الرسمي و يجب أن يدعم بنسخة من عقد الملكية ، أو بتوكيل ، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا وفق نص المادة رقم: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19² ، ثم يقدم الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يقع فيها العقار المراد تجزئته حسب المادة رقم: 10 من المرسوم السالف الذكر .

2- الملف و الوثائق :

نصت عليه المادة رقم: 09 كالتالي : يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية:

* - مصطلح التقسيم لا يعنى التجزئة في مجال التعمير حيث أن هذه الأخيرة تخص الأرض غير المبنية، أما شهادة التقسيم فتقسم الملكية العقارية المبنية.

² - المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 07، 2015 الذي ألغى ما يخالفه في المرسوم التنفيذي رقم: 91-176

أ- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

ب- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات الآتية :

حدود القطعة الأرضية و مساحتها ، و منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة ، و تحديد القطع الأرضية المبرجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و كذا صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية ، و تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الإرتفاقات الخاصة ، و كذا موقع البناء المبرجة و طبيعتها و شكلها العمراني بما في ذلك البناء الخاصة بالتجهيزات الجماعية .

ج- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي :

طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة و الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة ، و المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية ، و كذا تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للإستعمال الصناعي .

د- مذكرة تشمل على البيانات الآتية : قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها ، نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و عدد مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين ، و الإحتياجات من الماء و الكهرباء و الغاز و النقل و كفاءات تليتها ، و طبيعة الإرتفاقات و الأضرار المحتملة ، و دراسة التأثير في البيئة عند الإقتضاء ، و دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد .

هـ- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها و شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز و آجال ذلك عند الإقتضاء .

و- دفتر شروط يحدد الإلتزامات و الإرتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة ، و كذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات ، يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات و المغارس و المساحات الخضراء و الأسيجة ، و يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة و البيانية المتعلقة بكل جزء لوحده ، يتم إعداد الملف البياني و التقني من طرف مكتب دراسات معتمد في الهندسة المعمارية و يؤشر على الوثائق المذكورة آنفا مهندس معماري و مهندس مسح أراضي معتمدين يمارسان نشاطاتهما وفق الأحكام القانونية المعمول بها¹ ،

¹ المادة رقم: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

و يرسل هذا الملف في 5 نسخ إلى رئيس البلدية المقام فيها المشروع حسب المادة رقم: 10 و المادة 61 من القانون رقم: 90-29 المعدل و المتمم .

3- دراسة الطلب وتسليم الرخصة :

تختلف دراسة طلب رخصة التجزئة و تسليمها باختلاف الجهة المخولة بإصدارها كالتالي :

أ- إذا كانت الرخصة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة التجزئة إذا كانت البلدية مشمولة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، و لم يكن المشروع ذو أهمية محلية (إختصاص الوالي) أو مشروع ذو أهمية وطنية (إختصاص الوزير) ، في هذه الحالة يدرس الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وفق نص المادة رقم: 14 من نفس المرسوم و المادة رقم: 65 من القانون رقم: 29/90 ، بحيث يقوم الشباك بالتأكد من مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و كذا الإنعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة¹ فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحها و حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية و حتى الإنعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية البلدية² وفق نص المادة رقم: 11 ، و تطلب البلدية آراء و موافقة المصالح و الأشخاص العموميين المعنويين و جوبا و يعد سكوتهم بعد مرور أجل 15 يوما موافقة ضمنية ، و يمكن لهذا الشباك أن يطلب من السلطة المختصة إجراء تحقيق عمومي قصد تسليم رخصة التجزئة و هذا ما نصت عليه المادة رقم: 12 ، كما يقترح كيفية المساهمة عند الإقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة و التجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب³ وفق المادة رقم: 13 ، بعد دراسة الطلب يصدر رئيس البلدية قراره و يبلغ إلى صاحب طلب رخصة التجزئة في غضون شهرين(02) المواليين لتاريخ إيداعه الطلب وفق المادة رقم: 16 من نفس المرسوم المذكور أعلاه .

ب - إذا كانت الرخصة من إختصاص الوالي :

يختص الوالي بإصدار رخصة التجزئة إذا كانت البلدية لا تتوفر على مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو أن هذا المخطط لم يتجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، أو أن المشروع ذو أهمية محلية (إختصاصه) ، في هذه الحالة

¹ - شهرزاد عوايد ، المرجع السابق، الصفحة 82

² - القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 27/04/1991 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.

³ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، سنة 2005 ، الصفحة 49.

يدرس الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب المادة رقم: 15 و المادة رقم: 66 من القانون رقم: 90-29 ، حيث يقوم الشباك بالتأكد من مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و القواعد العامة للتهيئة و التعمير في حالة غياب أدوات التعمير و كذا الإنعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي الجزأة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها و حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية و حتى الإنعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية البلدية وفق نص المادة رقم: 11 ، و تطلب الولاية آراء و موافقة المصالح و الأشخاص العموميون المعنيون وجوبا و يعد سكوتهم بعد مرور أجل 15 يوما موافقة ضمنية ، و يمكن لهذا الشباك أن يطلب من السلطة المختصة إجراء تحقيق عمومي قصد تسليم رخصة التجزئة و هذا ما نصت عليه المادة رقم: 12 كما يقترح كيفية المساهمة عند الإقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة و التجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب وفق نص المادة رقم: 13 من نفس المرسوم ، بعد دراسة الطلب يصدر الوالي قراره و يبلغ إلى صاحب طلب رخصة التجزئة عن طريق رئيس البلدية محل المشروع في غضون ثلاثة أشهر الموالين لتاريخ إيداعه الطلب وفق نص المادة رقم: 16 من نفس المرسوم .

ج - إذا كانت الرخصة من إختصاص الوزير المكلف بالعمران :

يختص الوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة التجزئة إذا كان المشروع ذو أهمية وطنية أو جهوية ، و يدرس الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية وفق نص المادة رقم: 15 من المرسوم نفسه و المادة رقم: 67 من القانون رقم: 90-29 ، حيث يقوم الشباك بالتأكد من مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

4- رفض أو تأجيل تسليم الرخصة :

أ- رفض تسليم الرخصة :

ترفض الإدارة تسليم رخصة التجزئة إذا كان مشروع التجزئة مخالف لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و القواعد العامة للتهيئة و التعمير¹ حسب المادة رقم: 17 و كذا إذا كان لمشروع التجزئة إنعكاسات سلبية فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة

¹ - عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، جامعة باتنة ، السنة الجامعية 2011/2012 ، الصفحة 115 .

و حماية المواقع و المناظر الطبيعية أو الحضرية و حتى على حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية البلدية حسب المادة رقم: 11 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر .

ب- تأجيل تسليم الرخصة :

تأجل الإدارة تسليم رخصة التجزئة إذا كانت أداة التهيئة و التعمير في مرحلة التحضير على أن لا يتجاوز تأجيل البث في الطلب مدة سنة وفق المادة رقم: 18 و المادة رقم: 64 من القانون رقم: 90-29 ، و كذا إذا كان ملف الطلب موضوع إستكمال الوثائق توقف الآجال إلى حين إستكمالها حسب المادة رقم: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 .

الفرع الثاني : رخصة البناء :

هي آلية جوهرية من آليات الضبط الإداري في مجال العمران و محور وثائق التعمير حيث أن باقي الوثائق إما تمهيد لها أو نتائج لها ، تنظم حق البناء و توجهه لتحقيق الصالح العام ، نصت عليها المواد رقم: 52،53،54،55،56 من القانون رقم: 90-29 ، و نظمها المشرع بالتفصيل في المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 في المواد: 41 حتى 62 ، إلا أن هذه النصوص القانونية لم تعرفها صراحة و أغفلت ذلك .

أولاً: مفهومها :

عرفها الفقه بأنها : "قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أشغال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"¹ . و عرفها الدكتور عزري الزين بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أشغال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران² .

و عرفت أيضاً على أنها رخصة ضبط تهدف من خلالها السلطة الإدارية المختصة إلى تجسيد الرقابة المسبقة على أعمال البناء حتى يتم تنفيذها وفق قواعد مرسومة ، أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة رقم: 41 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 على الآتي : " يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الإستعمال أو وجهة البناء و الهيكل الحامل للبنانية

¹ - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015، الصفحة 201

² - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، الصفحة 12

و الشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة بناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم:90-29 مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم“ .

و نصت المادة رقم: 52 من نفس القانون على الآتي : ” تشترط رخصة البناء من أجل تشييد بنايات الجديدة مهما كان إستعمالها و لتمديد بنايات موجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج .“

ثالثا: إجراءات إستصدارها :

أحالتنا الفقرة الثانية من المادة رقم: 52 المذكورة آنفا في تحضير رخصة البناء و تسليمها على التنظيم المتمثل في المرسوم السابق الذي نص في مادته رقم:42 على تقديم طلب رخصة البناء من المالك أو موكله مرفوقا بوثائق الملكية ، أو القانون الأساسي إن كان شخصا معنويا ، أما المادة رقم: 43 فقد فصلت في مكونات الملف الذي يرفق بطلب رخصة البناء و الإجراءات كالتالي :

1- طلب الرخصة :

يقوم به صاحب الملكية أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية و يكون الطلب وفق النموذج الرسمي الملحق ضمن المرسوم التنفيذي رقم:15-19 المتعلق بعقود التعمير ، و يوقع عليه و يجب أن يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة ، أو توكيل إن كان موكلا من طالب الرخصة ، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا ، كما يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو أكثر مع تقديم الوثائق و البيانات التي تبين القوام حسب المادة رقم: 42 ، ثم يقدم الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي تقع فيها قطعة الأرض المراد البناء عليها حسب المادة رقم:45 من نفس المرسوم¹ .

2- الملف و الوثائق :

نصت عليه بالتفصيل المادة: 43 من المرسوم رقم:15-19 بحيث: يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية:

أ- الملف الإداري : يحتوي على :

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر .

¹ - الزين عزري، المرجع السابق (الكتاب)، الصفحة 20.

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة .

- شهادة قابلية الإستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنائيات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة .

يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام .

ب- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية :

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع

- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 2م500 ، أو على

سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 2م5000 و تتعدى 2م500 ، و على

سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 2م5000 و يحتوي هذا المخطط على

البيانات الآتية :

✓ حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجهها و رسم الأسيجة عند الإقتضاء .

✓ منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية .

✓ نوع طوابق البنائيات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها

✓ إرتفاع البنائيات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات

المبنية و غير المبنية

✓ المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض

✓ بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و كذا نقاط وصل

و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية

- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبنائيات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 2م300

و على سلم 100/1 بالنسبة للبنائيات التي تتراوح مساحة مشتملاتها ما بين 2م300 و 2م600 و على

سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنائيات : لتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المحلات التقنية و كذا

الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية و الصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد

موقع¹ المشروع في محيطه القريب عند الإقتضاء ، كما ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم

¹ المادة رقم:43 من المرسوم التنفيذي رقم:15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الإحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المرهجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و آجال إنجاز ذلك .

- الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص عند الإقتضاء .

ج- الملف التقني : يحتوي على :

- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية و تتضمن

البيانات الآتية: عدد العمال و طاقة إستقبال كل محل ، و طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة في البناء،

و وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير

و التهوية ، و تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة ، و كذا وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية

و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية ، الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من

الحرائق ، و نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كيميائها المضرة بالصحة العمومية و الزراعة و المحيط

الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و إنبعاث الغازات و أجهزة المعالجة و التخزين و التصفية ، و كذا مستوى

الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الإستعمال الصناعي و التجاري و المؤسسات المخصصة لإستقبال

الجمهور .¹

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

✓ تقريراً يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح تحديد و وصف الهيكل الحامل للبنية

و يوضح أبعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل

✓ تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية . "

كل هذه الدراسات يجب أن تنجز من طرف مهندس معماري ومهندس مدني و يؤشران عليها ، مع إمكانية

الطلب من مصالح التعمير إبداء رأيها في الدراسة المعمارية و إدراج هذا الرأي في ملف طلب رخصة البناء

قبل إنتهاء سنة واحدة من تاريخ إبدائه و إلا عد الرأي لاغياً حسب نص المادة رقم: 55 المعدلة من القانون

رقم: 29/90 و المادة رقم: 44 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 ، بعدها يرسل الملف المكون من طلب

رخصة بناء و الملف الإداري و الملف المتعلق بالهندسة المعمارية و الملف التقني إلى رئيس البلدية المقام في

إقليمها المشروع في ثلاث(03) نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية و ثمان(08) نسخ

¹ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، 2016/2017، الصفحة 167

بالنسبة لباقي المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية مقابل وصل استلام ملف حسب المادة رقم: 45 و المادة رقم: 61 من نفس القانون المذكور آنفا .

3- دراسة الطلب و تسليم الرخصة :

تختلف إجراءات دراسة طلب رخصة البناء و تسليمها بإختلاف الجهة المخولة قانونا بإصدارها كالتالي¹ :

أ - إذا كانت الرخصة من إختصاص الوزير المكلف بالعمران :

يختص الوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء إذا كان المشروع عبارة عن تجهيزات عمومية أو خاصة ذات منفعة وطنية أو مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية أو الأشغال و البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الإمتياز أو المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة ، بحيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الملف في سبع (07) نسخ مرفقا برأي مصالحه ليدرس على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب المادة رقم: 49 من نفس المرسوم و المادة رقم: 67 من القانون رقم: 90-29 ، حيث يقوم الشباك بالتأكد من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و القواعد العامة للتهيئة و التعمير و كذا مطابقتة لرخصة التجزئة وفق نص المادة رقم: 52 من نفس المرسوم ، و تطلب الولاية آراء و موافقة المصالح و الأشخاص العموميين المعنيون أو الجمعيات عند الإقتضاء وجوبا و يعد سكوتهم بعد مرور أجل 08 أيام موافقة ضمنية حسب المادة رقم: 47 ، بعد دراسة الطلب يفصل فيه الشباك الوحيد للولاية وجوبا في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع طلب رخصة البناء حسب المادة رقم: 49 ، بعدها يصدر الوزير قراره و يبلغه رئيس البلدية إلزاميا إلى صاحبه خلال عشرين 20 يوما الموالية لتاريخ إيداعه الطلب حسب المادة رقم: 51 من نفس المرسوم .

ب - إذا كانت الرخصة من إختصاص الوالي :

يختص الوالي بإصدار رخصة البناء إذا كان المشروع عبارة عن تجهيزات عمومية أو خاصة ذات منفعة محلية أو مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكناتها 200 وحدة و يقل عن 600 وحدة سكنية² ، بحيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الملف في سبع (07) نسخ مرفقا برأي مصالح التعمير في البلدية ليدرس على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب المادة: 49 من نفس المرسوم و المادة رقم: 66 من القانون رقم: 90-29 ، حيث يقوم الشباك بالتأكد من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة 174

² - محمد الصغير باعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية ، العدد الأول، المركز الجامعي العربي التبسي ، الجزائر ، سنة 2007 ، الصفحة 27

و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و القواعد العامة للتهيئة و التعمير و كذا مطابقته لرخصة التجزئة حسب المادة رقم: 52 ، و تطلب الولاية آراء و موافقة المصالح و الأشخاص العموميون المعنيون أو الجمعيات و جوبا و يعد سكوتهم بعد ثمانية 08 أيام موافقة ضمنية حسب المادة رقم: 47 ، بعد دراسة الطلب يفصل فيه الشباك الوحيد للولاية و جوبا في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب حسب المادة رقم: 49 ، بعدها يصدر الوالي قراره و يبلغه رئيس البلدية إلزاميا إلى صاحبه خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداعه الطلب حسب المادة رقم: 51 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 .

ج- إذا كانت الرخصة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار كل رخص البناء بإستثناء الرخص التي يختص بإصدارها الوزير أو الوالي المذكورة أعلاه حسب نص المادة رقم: 49 من نفس المرسوم و المادة رقم: 65 من نفس القانون ، في هذه الحالة يدرس الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وفق نص المادة رقم: 48 و المادة رقم: 65 من نفس القانون ، بحيث يقوم الشباك بالتأكد من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و رخصة التجزئة حسب المادة رقم: 52 و تطلب البلدية آراء و موافقة المصالح و الأشخاص العموميون المعنيون أو الجمعيات عند الإقتضاء و جوبا و يعد سكوتهم بعد مرور أجل 08 أيام موافقة ضمنية حسب المادة رقم: 47 ، بعد دراسة الطلب يفصل فيه الشباك الوحيد للبلدية و جوبا في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع طلب رخصة البناء حسب المادة رقم: 48 ، بعدها يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره ، و يبلغه إلزاميا إلى صاحبه خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداعه الطلب حسب المادة رقم: 51 من نفس المرسوم .

* بعد دراسة الطلب و الملف تسلم رخصة البناء من الجهة المختصة في شكل قرار و يجب أن يشمل على الإلتزامات و الارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها عندما تقتضي البنايات تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي أو الإرتفاقات الخاصة¹ حسب المادة رقم: 54 من نفس المرسوم ، و يبلغ إلى صاحب الطلب مرفوقا بنسخة من الملف المتضمن تأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف الجهات المعنية ، و توضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية و تحفظ نسخة بالولاية و نسخة أخرى لدى السلطة المختصة التي سلمت الرخصة حسب نص المادتين رقم: 55 و 56 ، و ينقضي القرار المسلم لصاحبه و تلغى رخصة البناء إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار بناء على تقييم السلطة المختصة و إقتراح

¹ - عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران ، مجلة الفكر، العدد 06 بسكرة ، الجزائر ، 2010.

صاحب الدراسات الإستشارية حسب المادة: 57 من نفس المرسوم ، و قد يكون القرار بالموافقة مع التحفظ و بشروط و إلتزامات خاصة يوفرها صاحب طلب رخصة البناء ¹ .

4- رفض أو تأجيل تسليم الرخصة أو السكوت :

أ- رفض تسليم الرخصة :

ترفض الإدارة العامة تسليم رخصة البناء إذا كان مشروع البناء مخالف لتوجيهات مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير وكذا رخصة التجزئة حسب المادة رقم: 52 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19.

ب- تأجيل تسليم الرخصة :

تأجل الإدارة تسليم رخصة البناء إذا كانت أداة التهيئة و التعمير في مرحلة التحضير على أن لا يتجاوز تأجيل البث في طلب الرخصة مدة سنة واحدة(01) وفق المادة رقم: 53 من نفس المرسوم و المادة رقم: 64 من القانون رقم: 90-29 ، و كذا إذا كان ملف الطلب موضوع إستكمال بالوثائق و المعلومات أي أن الملف غير كامل مع توقف الآجال إلى حين إستكمال الملف حسب المادة رقم: 51 من المرسوم نفسه .

ج- سكوت الإدارة :

ألزم المشرع الإدارة بالرد على طلب رخصة البناء إيجابا أو سلبا أو تأجيلا في آجال محددة و تبليغه لصاحب الطلب وجوبا في المواد رقم : 48،49،50،51،53 من المرسوم المذكور أعلاه أما في حالة عدم رد الإدارة و سكوتها فقد أتاح المشرع لصاحب الطلب آلية الطعن في القرار أو في سكوت الإدارة و مطالبته بالإفصاح عن قرارها إداريا أي التظلم الإداري أمام السلطة الادارية المختصة في منح الرخصة ، كما منحه بعد ذلك إمكانية رفع دعوى قضائية ضد الإدارة حسب المادة: 62 من نفس المرسوم ، و تؤكد هذا المادة رقم: 63 من القانون رقم: 90-29 .

الفرع الثالث: رخصة الهدم

أولا : تعريف رخصة الهدم

نصت المادة 60 من القانون رقم: 90-29 أنه : " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة رقم: 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية أو الأمنية تحضر رخصة الهدم و تسلم في الأشكال و بالشروط و الآجال التي يحددها التنظيم " ² .

¹ - شهرزاد عوايد ، الضبط الإداري العمراني بين القانون و الواقع ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد 08 ، الجزائر، جانفي 2016

² - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مبينا في المادة 61 الى المادة 74

المناطق المحددة في المادة رقم: 46 التي تركز على الأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلاصة و التاريخية و الثقافية بسبب طبيعة موقعها¹.

فرخصة الهدم من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بعملية هدم كلي أو جزئي لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند للبنائيات مجاورة .

و تعرف رخصة الهدم أنها إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنائيات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف.

و بالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي للبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم و هو الأمر الذي أكدته المادة رقم: 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19⁽¹⁾ و تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و الذي ينص على أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية للبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون البناية واقعة بمكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية آيلة للهدم سندا لبنائيات أخرى.

ثانياً: إجراءات الحصول على رخصة الهدم و قرار منحها :

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم و توقيع عليه من المالك للبناية الآيلة للهدم أو موكله أو التهيئة العمومية المختصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية² :

✓ نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة طبقاً لأحكام القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و التوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم: 75 - 58 .

✓ نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية و يجب أن يشتمل الملف المرفق بطلب الهدم على ما يلي :

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1 / 5000

¹ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 205

² انظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

- تصميم للكثلة يعد على سلم 1/ 500 من البناية الآيلة للهدم أو المعدة للتحفظ في حالة هدم جزئي
- عرض لأسباب إجراء للعملية المبرمجة.
- حجم الأشغال و نوعها.
- تخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية عند القضاء لتمديد شروط الهدم المتوقع،

يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناية ملف طلب رخصة الهدم في خمسة (05) نسخ مقابل وصل مؤرخ يتم تسليمه للمعني بطلب مما يسمح بحساب الآجال المحددة لإصدار القرار الإداري المتعلق بطلب هذه الرخصة المحددة بثلاثة أشهر (03) من تاريخ إيداع طلب رخصة الهدم¹.

تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تقوم خلال 8 أيام بإرسال نسخة من الطلب إلى كل من :

✓ المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لها شهر لإبداء رأيها.

✓ كل الشخصيات (الأشخاص) العمومية و المصالح والهيئات المعنية بالهدم.²

- خلال مدة تحضير رخصة الهدم فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي³.

- قرار منح رخصة الهدم

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و الشخصيات العمومية و المصالح والهيئات التي تتم استشارتها في إطار التنظيم و التشريع المعمول به.

¹ - انظر المادة 75/73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

² - انظر المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 19 /15

³ - انظر المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

- يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم الى صاحب الطلب في حالة إقرار بالرفض او إبداء الرأي بالموافقة مكيف بتحفظات خاصة و يبلغ القرار و الرأي المعلنين الى صاحب الطلب¹.

يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا ، و لا يقبل هذا الاعتراض اذا لم يكن مبررا او مدعم بوثائق شرعية ترفق بعريضة الاعتراض ، و يمكن لصاحب الطلب ان يتقدم بعريضة لدى المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء أجال التحضير و إذا لم يبلغه اي رد بعد انقضاء مدة ثلاثين(30) يوما الموالية لتقدم العريضة فيمكنه رفع دعوى قضائية إلى الجهة المختصة .

- إلغاء رخصة الهدم : إن رخصة الهدم شأنها كشأن رخصة البناء مرتبطة بمدة زمنية محددة إذ إنها تصبح منقضية إذا لم تتم عملية الهدم خلال خمسة (05) سنوات أو توقف أشغال الهدم خلال ثلاث (03) سنوات الموالية لقرار رخصة الهدم أو تم إلغاء رخصة الهدم بموجب قرار قضائي².

المطلب الثاني: شهادات عمرانية .

شهادات و عقود التعمير هي آليات ضبط إداري في المجال العمراني تكمل الرخص العمرانية فمثلا نجد شهادة المطابقة تثبت سلامة البناء و إلتزامه بتوجيهات رخصة البناء ، كما أن شهادة القابلية للإستغلال تطلب من صاحب رخصة التجزئة بعد إتمامه أشغال التهيئة ليتثبت بها مطابقتها ، و قد نص عليها المشرع الجزائري في العديد من النصوص القانونية أبرزها قانون التهيئة و التعمير رقم:90-29 و المرسوم التنفيذي رقم:15-19 ، سنتناولها بالتفصيل بحيث نتناول في الفرع الأول شهادة التعمير و في الفرع الثاني شهادة القابلية للإستغلال ثم شهادة المطابقة في الفرع الثالث و شهادة التقسيم في الفرع الرابع ، كالتالي:

الفرع الأول: شهادة التعمير

هي آلية من آليات الضبط الإداري في مجال العمران ، نصت عليها المادة رقم: 51 في الفصل الخامس من القانون رقم:90-29 ، و نظمها المشرع بالتفصيل في المرسوم التنفيذي رقم:15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها في المواد من رقم:02 حتى المادة رقم:06.

¹ - انظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي 91-176

² عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، دار الجسور للنشر و التوزيع ، الطبعة الثانية ، الجزائر، ص 144 / 145

أولاً: مفهومها :

عرفها المشرع الجزائري في المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم:15-19 : " بأنها الوثيقة التي تسلم لطالبتها و تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية " ، و عرفها في المادة رقم: 51 من القانون رقم:90-29 كالتالي : " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية " .

و عليه فهي وثيقة صادرة عن البلدية تعطي معلومات عن حالة ملكية عقارية و هي غير إجبارية و لا يترتب عليها جزاءات و عقوبات ، إلا أنه يحتج بمضمونها و ملزمة لطالبتها و الغير على حد سواء و لا تتغير أحكامها بتغير المالك ¹ .

ثانياً: محتواها:

نصت المادة رقم: 04 من نفس المرسوم على أن شهادة التعمير يجب أن تبين : " مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية

- ✓ الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الخاصة الأخرى
- ✓ خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المرهجة
- ✓ الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني و تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما:

* ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح

* تحركات القطعة الأرضية (انزلاق ، انهيار ، انسياب الوحل ، رص ، تمييع ، تساقط ، ...)

* القلع الأرضية المعرضة للفياضانات

- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة.

ثالثاً: إجراءات إستصدارها :

أحالتنا الفقرة الثانية من المادة رقم:51 من القانون رقم:90-29 في تحضير شهادة التعمير و تسليمها على التنظيم المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم:15-19 الذي نص في مادته رقم: 03 على تقديم طلب شهادة التعمير من المالك أو موكله أو أي شخص معني مرفوقاً بملف يتضمن طلب خطي ممضي من صاحب

¹ شهرزاد عوايد ، المرجع السابق،ص99

الطلب و اسم مالك الأرض ، تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد قطعة الأرض ، و تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني ، بعدها يودع الطلب مع الملف بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع ، ثم بعدها يدرس الطلب من مصالح التعمير في البلدية اعتمادا على أداة التعمير المعمول بها أي المخطط المعمول به الذي يشمل تراب البلدية محل القطعة الأرضية و تسلم الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و تبلغ لصاحب الطلب في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع طلبه حسب المادة رقم: 04 ، أما في حالة عدم رد الإدارة و سكوتها أو عدم رضا صاحب الطلب بالقرار فقد أتاح المشرع له آلية الطعن في القرار أو في سكوت الإدارة و مطالبته بالإفصاح عن قرارها ، كما منحه بعد ذلك إمكانية رفع دعوى قضائية ضد الإدارة حسب المادة رقم: 06 من المرسوم نفسه ، و ترتبط صلاحية الشهادة بصلاحية أداة التعمير المعمول بها¹.

رابعا : بطاقة المعلومات :

نصت عليها نفس مواد شهادة التعمير و تشترك معها في أغلب أحكامها لكنها لا تحل محلها ، و تختلف عنها في نقاط منها أن ملف طلب بطاقة المعلومات هو نفسه ملف طلب شهادة التعمير ماعدا هوية المالك فهي غير مطلوبة في ملف طلب البطاقة ، كما أن صلاحيتها قصيرة حددت بثلاثة (03) أشهر فقط خلافا لشهادة التعمير المستمرة الصلاحية بإستمرار صلاحية أداة التعمير (المخططات) .

الفرع الثاني : شهادة القابلية للإستغلال

هي آلية من آليات الضبط الإداري في مجال العمران ، نظمها المشرع بالتفصيل في المرسوم التنفيذي رقم:15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها في المواد من رقم:23 حتى المادة رقم:32 في القسم الأول و الثاني من الفصل الثاني ، إلا أنه تركها دون تعريف .

أولا: مفهومها :

هي شهادة تسلمها السلطة المختصة لصاحب رخصة التجزئة بعد إتمامه أشغال التهيئة المقررة بموجب الرخصة ، إذن هي شهادة نهاية أشغال تهيئة الأرض محل التجزئة و تسلم بعد معاينة ميدانية² من طرف الأعوان المؤهلين المنصوص عليهم في المرسوم التنفيذي الخاص بهم ، حيث نصت المادة رقم: 23 من المرسوم التنفيذي رقم:15-19 على الآتي : ” يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الإستغلال و التهيئة

¹ - الزين عزري، المرجع السابق (الكتاب) .

² - سليمان بوزكري ، المرجع السابق، ص33.

من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة تسليم شهادة قابلية الإستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال و إتمامها ،

فهي أشبه بشهادة المطابقة حيث يتم معاينة الأشغال قبل تسليمها حسب المادة رقم: 27 من نفس المرسوم ، و هي شهادة في غاية الأهمية كونها تدخل ضمن ملف طلب رخصة البناء و لا يمكن إصدار الرخصة بدونها ، و يترتب عليها أيضا إمكانية إلغاء رخصة التجزئة أو إنهاء صلاحيتها بإنهاء آجال أشغال التهيئة ، بل إن صاحب التجزئة لا يمكنه بيع أي قطعة منها دون حصوله على شهادة القابلية للإستغلال حسب نص المادة رقم: 32 من نفس المرسوم .

ثانيا : إجراءات إستصدارها :

نصت المادة رقم: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المذكور نصها أعلاه على تقديم طلب شهادة قابلية الإستغلال من صاحب رخصة التجزئة مرفوقا بملف نصت عليه المادة رقم: 24 الموالية لها من نفس المرسوم يتضمن مايلي :

- تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال كما هي منجزة مع تحديد عند الإقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها

- محضر إستلام أشغال

يودع الطلب مع الملف بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نسختين (02) مقابل وصل إيداع حسب المادة رقم: 25 من نفس المرسوم ، بعدها يدرس الطلب من مصالح التعمير في البلدية من حيث مطابقة أشغال قابلية الإستغلال و التهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة و البيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها ، ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة حسب المادتين رقم: 26 و 27 من نفس المرسوم ، بعدها تسلم الشهادة وفق النموذج الرسمي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 15-19 ، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و تبلغ لصاحب الطلب خلال شهر(01) من تاريخ إيداع طلبه حسب المادة رقم: 28 من نفس المرسوم ، و في حالة كون الملف موضوع استكمال وثائق تتوقف الآجال حتى تستكمل حسب نفس المادة ، أما في حالة عدم رد الإدارة و سكوتها أو عدم رضا صاحب الطلب بالقرار فقد أتاح المشرع له آلية الطعن في القرار أو في سكوت الإدارة و مطالبته بالإفصاح عن قرارها ، كما منحه بعد ذلك إمكانية رفع دعوى قضائية ضد الإدارة وفق نص المادة رقم: 31 من المرسوم نفسه¹.

¹ سليمان بوزكري، المرجع السابق، ص34

الفرع الثالث: شهادة المطابقة

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك ، استخراج شهادة المطابقة المنجزة مع أحكام رخصة البناء ، و تنص المادة رقم: 54 من المرسوم التنفيذي رقم: 91- 176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 15-19 الذي ألغى المرسوم رقم: 91-176 فيما يخالفه من أحكام ، و تسليم ذلك على انه تطبيقا لإحكام المادة رقم: 75 من القانون رقم 90- 29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و عليه سنتناول هذا المطلب في ثلاث فروع و نستعرض في الفرع الاول مفهوم شهادة المطابقة ، و في الفرع الثاني إجراءات الحصول على شهادة المطابقة ، اما في الفرع الثالث سنتناول التحقيق في شهادة المطابقة و هو أهم خطوات الحصول على شهادة المطابقة .

أولا: تعريف شهادة المطابقة :

هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت انجاز الأشغال طبقا لتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود احكام رخصة البناء ، و يرخص بموجبها فتح أماكن للجمهور أو سكن حسب نوعية البناء¹ .

تعتبر شهادة المطابقة من الشهادات التي أسس لها المرسوم التنفيذي رقم: 91-176 و يمكن تعريفها بأنها قرار إداري فردي يتضمن تصريحاً من الإدارة المختصة قانونياً بأن أشغال البناء المرخص لها إدارياً قد أُنجزت ، وفقاً للمخططات و التصاميم المرفقة برخصة البناء و هو ما يشكل ترخيصاً صريحاً باستعمال البناء المنجز سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاط ما² ، و يمكن القول عنها أنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الادارية المانحة لرخصة البناء و الشخص المستفيد منها ، و تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية و تتأكد من خلالها مدى احترام المرخص له لقانون البناء على التصميم المقدم لهذا العرض و مرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعماً بالوثائق و المستندات الإدارية التقنية المطلوبة³ .

¹ - خلادي عبد الحفيظ و رغيث حمزة ، المرجع سابق ص 52

² - الزين عزري المرجع نفسه ، ص 126

³ عبد الرحمان عزراوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري اطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005/

ثانيا: طبيعة شهادة المطابقة:

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن او ترخيص باستقبال الجمهور او المستخدمين ان كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية ، او خدمتية ، او تجارية ، مع الاخذ بعين الاعتبار الاحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطيرة او غير الملائمة او غير الصحية¹ .

ثالثا: صفة طالب شهادة المطابقة:

ان كل مستفيد من رخصة البناء يتمتع بالصفة لاستصدار شهادة المطابقة حين الانتهاء من الاشغال البناء و كذلك اشغال التهيئة التي تتكفل بها و لذلك يمكن القول ان المالك حائز بمفهوم القانون رقم: 90- 25 المستأجر مرخص له صاحب عقد الامتياز على الاملاك الوطنية الخاصة الحاصل على عقد الشغل الخاص للاملاك الوطنية العمومية ، و المستفيد من رخصة البناء في اطار الاستفادة من المساعدة المباشرة من الدولة لانجاز بناء ريفي ، جميعهم ذوي صفة لاستصدار لشهادة المطابقة بناء على رخصة البناء المسلمة لهم .

رابعا: اجراءات الحصول على شهادة المطابقة و التحقق منها.

من اجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة او التي في طور الانجاز يلزم المالك و اصحاب المشاريع و كل متدخل مؤهل بتقديم طلب للسلطات المعنية و يتم اعداد التصريح ان يوقف الاشغال فورا و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم له بدوره شهادة توقيف الاشغال من اجل تحقيق المطابقة.

الزم القانون المستفيدين من رخصة البناء و بعد الانتهاء من الاشغال و خلال 30 يوم التالية ايداع تصريح يعد في نسختين تتضمن بأخطار تنمة الاشغال و هذا بمقر البلدية و ترسل نسخة منه الى مديرية التهيئة و التعمير² .

و في حالة عدم قيام المعني بذلك فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يبادر وجوبا باجراءات المطابقة خلال الآجال المنصوص عليها تبعا لأجال انجاز البناء المتوقع في رخصة البناء.

¹ - خلادي عبد الحفيظ و رغيث حمزة، المرجع السابق، ص53

² - انظر للمادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91 المرجع السابق

- التحقيق في شهادة المطابقة:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كمديرية التهيئة و التعمير ، و كذا ممثلين على المصالح المعنية كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون استشارتها قبل تسليم رخصة البناء ، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باشعار المستفيد من رخصة البناء بمرور لجنة بغرض اجراء المراقبة و ذلك قبل ثمانية (08) ايام على الاقل قبل مرور اللجنة و بعد مرور اللجنة على البناء ، محل طلب شهادة المطابقة تقوم باعداد محضر جرد الادي تدون فيه جميع ملاحظات و اراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمة معاينتها ثم يوقع اعضاء اللجنة على المحضر¹ .

الفرع الرابع : شهادة التقسيم.

لمالك العقار المبني ان يطلب شهادة التقسيم عندما يريد تقسيم ملكية العقار المبنية الى قسمين او اكثر² و قد قضت المادة رقم: 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من القانون رقم: 90-29 على ان تسلم لمالك العقار المبني ، و يطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية لأنها تشكل لهم أداة للرقابة على تقسيم العقارات المبنية ، اقر تنظيمها بموجب القانون 90-29 و حدد المرسوم التنفيذي 15-19 إجراءات منحها و تسليمها للمعني بالأمر، لذا نتعرض في هذا المطلب على تعريف بشهادة التقسيم، و كذا الإجراءات الحصول عليها.

اولا: تعريف شهادة التقسيم :

في اطار احكام المادة رقم: 59 من القانون رقم: 90-29 تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او اكثر ، فيظهر بذلك ان المشرع اقر شهادة التقسيم لتقسيم الملكية العقارية المبنية و ليست الاراضي الشاغرة التي تتوجب رخصة تجزئة ، فلا تخلق حقوق بناء جديدة .

كما انها ليست بشهادة التعمير، فهي لا تبين حقوق البناء و لا وضعية العقار تجاه ادوات التعمير³ ، و قد عرفت شهادة التقسيم بانها : وثيقة عمرانية هامة في اطار تنظيم عمليات التقسيم للعقارات المبنية⁴ .

¹ - عيسى مهزول ,مرجع السابق ,ص 169.

² - عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للنشر،السنة 2001 الجزائر ص,93-94

³ - نورة منصورى ،قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري،دار الهدى للنشر ،عين مليلة، 2010، ص,69

⁴ - عزري الزين ، المرجع السابق (الكتاب) ، ص 68

كما عرفت بانها : رخصة رسمية تقسم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية¹.

يمكن ايضا ان تعرف شهادة التقسيم على انها : وثيقة تصدر من جهات إدارية مختصة تخول للمالك العقار او العقارات المبنية حق تقسيمها الى قسمين او عدة أقسام عقارية.

فشهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبني نفسه و إنما تقسمه الى جزئين او عدة أجزاء ، فهي لا تمس بأصل المعترف به للمالك ، فهي تعد إجراء شكليا و إنما تغير في البناء فقط.

ثانيا: إجراءات منح شهادة التقسيم:

يتقدم مالك العقار المبني او موكله بطلب موقع عليه ليطلب شهادة التقسيم على ان يدعم المعني طلبه بنسخة من عقد الملكية اذا كان مالك لو توكيل في حالة ما اذا كان موكل ، او نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك او الموكل شخصا معنويا ، و قد أضاف المشرع وجوب تبرير البناية على قطعة الأرضية بسند قانوني مثل: عقد الملكية ، او بسند إداري المتمثل في شهادة المطابقة .

و يجب ان يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية او في التعمير ، و يشمل على الوثائق التالية، و مؤشر عليها من طرف المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي و أمثلة في مايلي:

✓ تصميم لموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع .

✓ التصاميم الترشيدية على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات التالية :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها .
- مخطط كتلة البنايات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية ، و المساحة المبنية على الأرض .
- بيان شبكات التهوية الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسة لذلك.
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية .

¹ - عائدة دريم الرقابة الإدارية على أشغال التهوية و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة ، باتنة 2001 ، ص 101

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

يرسل طلب شهادة التقسيم مع الوثائق سالفة الذكر في خمسة (05) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التأكد و التحقيق من ان الوثائق المقدمة مطابقة لتشكيل الملف حسب أحكام القانون.¹

و يتم تحضير طلب تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء.

و تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ ايداع الطلب ، و تحدد مدة صلاحيتها بثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها حسب المواد 38-39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، و هذا على خلاف ما نص المرسوم التنفيذي رقم 91-176 حيث تبلغ شهادة التقسيم خلال شهرين المواليين لتاريخ ايداع الطلب ، و تحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة. الأمر الذي يقودنا إلى القول ان المشرع بهذا الصدد يزيد من اهميتها بتقلصه لمدة تبليغها الى المعنى و تمديد مدة صلاحيتها الى ثلاث (03) سنوات ، و كذا النص على ان يتم تحضير طلب شهادة التقسيم بنفس الاشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء .

نخلص في الاخير ان شهادة التقسيم تحضر بنفس اجراءات رخصة البناء ، يعطى لشهادة التقسيم صفة القرار الاداري بأحكامه و خصائصه ، و بنفس الاجراءات القانونية لرخصة البناء ، كما ان المشرع نص على امكانية اثار الطعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم ، حيث تنص المادة رقم: 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على انه : " يمكن لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، او في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ، ان يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية و في هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الرخصة ، او الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوما .

يمكن لصاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الاول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ ايداع الطعن في هذه الحالة ، تأمر المصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب ، او باطاره بالرفض المسبب في اجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ ايداع الطعن و يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة " ، مما سبق يظهر ان كل هذه الرخص و الشهادات العمرانية على اختلاف

¹ - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15/ 19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها

درجة أهميتها ، فقد احاطها المشرع بجملة من الشروط اللازمة لصفة طالبها ، و كذا خصوصية كل شهادة ، او رخصة ، من حيث اجراءات تحضيرها و تسليمها وفق مقتضيات قانون التهيئة و التعمير ، و اذا اعتبر بعضها رخص مثل : رخصة البناء ، و رخصة التجزئة و رخصة الهدم و اخرى شهادات ، او وثائق ادارية فهي كلها تخضع لنفس الاجراءات تقريبا ، و تصدر من جهة ادارية مختصة بمعنى انها قرارات ادارية ينازع بشأنها امام القضاء .

المبحث الثاني : آليات الضبط الإداري العمراني العملية .

تعد الرقابة العمرانية من أصعب العمليات و أعقد المشكلات العمرانية ، و رغم ذلك تبقى ضرورة كحاجة ضرورية لضمان إلزامية القانون ، و توقيع الجزاء على المخالفين فلا يكفي للإدارة أن تتمكن الأفراد من مختلف التراخيص بالبناء، بل يجب عليها مراقبة كل بناء مقام في حدود اختصاصها الإقليمي .

و من أجل ضبط و إحكام السيطرة في مجال البناء والتعمير ، و بالتالي حفظ النظام العام ، أوجد المشرع جهاز رقابي يحرص على أمن و سلامة الأشخاص و البنايات في إطار الرقابة البعدية ، فزيادة على أعوان و ضباط الشرطة القضائية و رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و كذا الأعوان المؤهلين قانونيا للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها ، استحدث المرسوم التنفيذي رقم: 07_94 المعدل و المتمم بالقانون رقم: 06-04 شرطة العمران كشرطة قضائية تتكفل بمحاربة المباني اللاشريعة و مراقبة المنشآت الصناعية التي تنطوي على أخطار كبيرة على البيئة .

المطلب الأول : الأجهزة الرقابية لتتبع أشغال البناء و ضبط المخالفات .

تعد الرقابة العمرانية من اصعب العمليات و اعقد المشكلات العمرانية ، و رغم ذلك تبقى كحاجة ضرورية لضمان إلزامية القانون و توقيع الجزاء على المخالفين فلا يكفي للإدارة ان تتمكن الأفراد من مختلف التراخيص بالبناء ، بل يجب عليها مراقبة كل بناء مقام في حدود اختصاصها الاقليمي .

فتتبع الاشغال في ميدان التعمير و ضبط المخالفات يحتاج الى ادوار قانونية موكلة الى اجهزة حددها القانون و اوكل لها مهمة ضبط المخالفات في هذا المجال¹.

¹ - مصطفى جرموني، المرجع السابق ص، 141

و لقد اسندت مهمة الرقابة في مجال التعمير و البناء بصفة اصلية الى البلدية قبل البناء و اثناءه و بعده ، عن طريق تسليم رخص و شهادات التعمير و ممارسة حق الزيارة الميدانية و الاطلاع فالادارة ملزمة قانونيا باجراء معاينات ميدانية لكل اشغال البناء الجارية ، و كذا البنايات المقامة للتأكد من مدى احترام أصحابها لاحكام قانون العمران ، و معاينة المخالفات ان وجدت ، و تحرير محاضر بشأنها بالتعاون مع مفتشي التعمير و التصدي لها وفق ما يتطلبه القانون.¹

و من اجل ضبط و احكام السيطرة في مجال البناء و التعمير و بالتالي حفظ النظام العام ، اوجد المشرع جهاز رقابي يحرص على امن و سلامة الأشخاص و البنايات في إطار الرقابة البعدية فزيادة على أعوان و ضباط الشرطة القضائية و رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و كذا أعوان مؤهلين قانونيا للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها .

الفرع الأول: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء و بعد الانتهاء من البناء:

تطبيقا لأحكام القانون و ضوابط البناء و التعمير فان المشرع حول لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات واسعة في إطار السهر على الرقابة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها تمثلت في الرقابة السابقة ، و رقابة لاحقة تتمثل في حق زيارة أماكن انجاز البناء ، و حق إصدار قرار هدم البناء غير مرخص أو غير المطابق لرخصة البناء ، كما خوله سلطة تنفيذ قرار العدالة بإزالة البنايات في حالة تشيد بناء غير مطابق لرخصة البناء إضافة إلى منحه صلاحية تسليم شهادة المطابقة أو رفضه تسليمها في حالة عدم مطابقة البناء للمعايير أو أنه يشكل خطرا على أمن و سلامة مستخدميه أو محيطه أو حتى أصحابه و مالكه .

أولا: سلطة معاينة أشغال البناء في طور الانجاز

لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصا عاما في مجال مراقبة تشييد البنايات المرخص بها ،² و الحق في طلب و استلام المستندات التقنية المتعلقة في البناء في طور التشييد مثل التصاميم و الرسومات الهندسية و موقع العقار محل التشييد عن طريق التأكد من عدم شغل الطريق شعلا غير قانوني و كذا احترام المسافات بالابتعاد عن الطريق ، و كذا عدد المستويات و الارتفاعات المرخص ببنائها و مدى إمكانية أحقية وصلها

¹ - الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير ،مجلة الاجتهاد القضائي ،بسكرة ،العدد السادس، سنة 2009 ، ص 36

² - المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

بالمرافق و التجهيزات العمومية و الجماعية بتوفر الشروط التقنية لذلك كقنوات مياه الشرب و كهرباء و قنوات الصرف الصحي .

فقد نصت المادة رقم: 73 من القانون رقم: 29/90 على حق رئيس المجلس الشعبي البلدي في زيارة البنايات التي هي طور الانجاز بقولها : " يمكن للوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الاعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها و اجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة و طلب ابلاغهم في كل وقت بالسندات التقنية المتعلقة بالبناء " في حين نجد ان التعديل الذي جاء بمقتضى نص المادة رقم: 06 من القانون رقم: 04-05 المؤرخ في: 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير جعل حق الادارة بهذا الخصوص بصيغة الوجوب .

ثانيا: الاثار المترتبة عن اجراء المعاينة:

يترتب عن الالتزام بالقيام بالزيارات التقنية للبناء التي في طور الانجاز حق رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و كذا الاعوان المؤهلين قانونا في طلب مختلف الوثائق و المستندات التقنية المتعلقة بالبناء و الاطلاع عليها في اي وقت وفقا لنص المادة رقم: 73 من القانون 90-29 المعدل و المتمم .

- الالتزام باعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا بنية البدء فعلا في مباشرة اعمال البناء و تحديد التاريخ الفعلي لذلك .

- يلتزم المستفيد من ترخيص عند اجراءه لأشغال البناء على حافة الطريق او ممرات الراجلين ، او المساحات العمومية بانجاز حاجز فاصل مادي و مرئي ليلا و نهار يفصل ما بين هذه المساحات و مكان الاشغال .

- كما يلتزم المستفيد من الأشغال بوضع لافتة مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 08 سم خلال المدة كاملة لأعمال الورشة توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء و تاريخ افتتاح ، و تاريخ انتهاء الاشغال ، و ان اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ، و مكتب الدراسات ، و المؤسسة المكلفة بالانجاز¹ .

الفرع الثاني : الاعوان المؤهلين بالبحث عن المخالفات في مجال التعمير و البناء:

نظرا لأهمية و خطورة و حساسية مجال الرقابة و خصوصية قواعد التهيئة و التعمير و طابعها التقني و المعقد ، هو الذي جعل المشرع يحول مهمة معاينة المخالفات لأشخاص مختصين ، لدى سنحاول معرفة تشكيلة فرقة التعمير و اختصاصها .

¹ - المادة 73 من القانون 90-29

أولا : تشكيل فرقة التعمير :

ان تعيين الاعوان التعمير يتم من بين الموظفين العاملين في الادارة المركزية بوزارة السكن و العمران ، او بمصالحها الغير مركزية (البلدية) و يتم ذلك على القائمة الاسمية عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجماعات المحلية¹ و بعدها يؤدون اليمين أمام المحكمة المختصة ، و يزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير او الوالي ، اذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهنتهم الرقابية².

و من هنا نجد أن المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 05-66 فصلت ما جاء في المادة رقم: 76 مكرر من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم التي اكتفت على ما يلي :

" علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به ، يخول للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من :

- مفتشي التعمير .

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية .

و لقد تم مؤخرا تنشيط شرطة العمران و حماية البيئة التي تتكفل بمحاربة المباني اللاشعرية و مراقبة المنشآت الصناعية التي تنطوي على اخطار كبيرة على البيئة .

ثانيا : اختصاصات فرقة التعمير :

لقد حول المشرع الجزائري في المادة رقم: 73 المعدلة من القانون رقم: 90-29 رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانونا اختصاصا عاما في مجال مراقبة اعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية ، حيث يتعين عليهم زيارة كل الورشات و المنشآت الاساسية و البنايات الجاري انجازها للقيام بالفحص و المراقبة التي يرونها ضرورية ، و هو الأمر الذي دعمته أكثر فأكثر المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-55 لسنة 2006 ، و التي جاءت بصيغة الإلزام.

بالإضافة إلى هذا ، أهلت المادة رقم: 68 من القانون رقم: 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها ، الأعوان المؤهلين المحددين في المرسوم التنفيذي الخاص بهم بالتحري عن المخالفات العمرانية و غلق الورشات الغير قانونية ، و هذا عند قيامهم بالزيارات الميدانية و التفتيشية و يمكن لهؤلاء الأعوان ان يقوموا بهذه الزيارات في كل وقت .

¹ - المادة 03 من المرسوم 55/06.

² - ما أكدته المادة 70 من القانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها .

المطلب الثاني: العقوبات المقررة في مجال التهيئة و التعمير .

إن انتهاك قواعد التهيئة و التعمير يولد المسؤولية الجنائية للمخالفين ، لكن المشرع لم يحدد أفعال الجريمة بشكل دقيق في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير (الفرع الاول) ، كما ندرج التكييف القانوني للافعال الجريمة و الجزاءات المقررة لها و المسؤولين عنها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عدم تحديد الافعال المجرمة بشكل دقيق في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير:

في اطار قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، لم يحدد المشرع جيدا أنواع المخالفات المتعلقة بالبناء ، حيث كان عاما و غير دقيق ، من ثمة كنا ننتظر ان يعالج هذه المسألة بشكل مفصل في المراسيم التنفيذية اللاحقة و لكنه لم يفعل ذلك بل سكت .

ففي ظل قانون رقم: 90-29 تكلم فقط عن المتابعات القضائية وفقا للإجراءات الإستعجالية ، في حين ان الكل يجمع على ثقل هذه الهيئة و عدم فعاليتها في هذا المجال ذلك ان وصول القضية اليها لا يكون الا بعد مراحل و محاضر متعاقبة يكون المخالف قد امضى أشواطا في إتمام نشاطه و من تم يستعصى معالجة القضية و الزيادة في تعقيدها .¹

إلا أن المشرع تدارك هذا الأمر في قانون رقم: 90-29 المعدل و المتمم ، حيث حدد بعض الجرائم و هي كالتالي :

اولا: اقتصار المشرع على نص صراحة على نوعين من الجرائم في قانون التهيئة و التعمير .

اقر قانون رقم: 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير نوعين من الجرائم المتعلقة برخصة البناء و هما : جريمة البناء بدون ترخيص و جريمة القيام بأعمال غير مطابقة لمواصفات الترخيص.²

1 - جريمة البناء بدون ترخيص : تتمثل جريمة البناء بدون ترخيص في القيام المتهم بالبناء دون الحصول على الترخيص المطلوب و هذا يمثل الركن المادي للجريمة و يمكن ان نلخص عناصر جريمة البناء بدون ترخيص في ثلاثة نقاط :

✓ العمل المادي المتمثل في البناء : بأخذ البناء أحد الصور المنصوص عليها في المادة رقم: 52 من القانون رقم: 90-29 .

¹، محمد جبري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، ص، 135

✓ عدم وجود ترخيص ، و يرجع ذلك لعدم طلبه أصلا ، أو لطلبه مع عدم منحه من قبل الجهة الإدارية المختصة ذلك ان تقديم الطلب من اجل الحصول على رخصة البناء لا يكفي وحده بل لا بد الحصول عليها فعلا.

✓ أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء ، بمعنى ان الجريمة لا تقوم في المناطق التي لم يستلزم فيها المشرع الحصول عليها .

و نشير في الأخير إن المشرع قد أحسن ما فعل عند نصه على هذه الجريمة بصفة صريحة في التعديل الأخير ، ذلك أن هذه الأخيرة يجب أن تحضى بأهمية قصوى نظرا لخطورتها و الآثار المترتبة عليها .

2- جريمة البناء المخالف لمواصفات الترخيص: تعد هذه المخالفة اخف وطأة على سابقتها، ولكن تبقى خطيرة و لا ينبغي الاستهانة بها لأنها تتعلق بمدى قوة الدولة و اجهزتها على مراقبة ماتم ترخيصه من قبلها سواء كان ذلك في اطار الرقابة الادارية او في اطار الرقابة القضائية.

و عليه نجد ان المشرع الجزائري نص على هذه الجريمة لكنه لم يعطي تعريفا مفصلا لها لكن بالرجوع الى المادة رقم: 52 من قانون رقم: 90- 29 يمكن ان نستخلص تعريفا لها مع تعريف الفقه لهذه الجريمة و ذلك على النحو التالي: جريمة البناء المخالف لمواصفات الترخيص هي قيام الشخص بعمل من اعمال البناء ، سواء تشيد المباني الجديدة ، او تمديد المباني القائمة ، او التغيير الذي يمس الحيطان ، او الواجهات المفضية على الساحات العمومية ، او انجاز جدار صلب لتدعيم او تسييج على ان تقام هذه الاعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة .

ثانيا : غموض الركن الشرعي و عموميته بالنسبة لجرائم التعمير

توجد عدة جرائم لم ينص عليها المشرع الجزائري صراحة في قانون التعمير ، بل نجد هذا الأخير قد أورد حكما عاما ينطبق على كافة الجرائم بصفة عامة و ذلك في نص المادة رقم: 77 منه ، و يتمتع فيها نجد انها غير واضحة ، ذلك في أننا نواجه صعوبة في تحديد الأفعال المجرمة ، غير انه و أمام غموض الركن الشرعي لجرائم التعمير و عموميته ، يمكن إدراج ضمن المادة رقم: 77 كل خرق للالتزامات التي يفرضها هذا القانون نذكر على سبيل المثال :

- عدم وضع اللافتة المثبتة لمراجع الرخصة .

- عدم التصريح بفتح الورشة ، و إتمام الأشغال.¹

¹ محمد جبري ، المرجع السابق، ص 137

الفرع الثاني: التكييف القانوني للأفعال المجرمة و الجزاءات المقررة.

أولاً: التكييف القانوني للأفعال المجرمة :

تتميز الجرائم المرتكبة في مجال التعمير ببعض الخصائص التي تقتضي من التطرق إليها من اجل توضيحها و هي كالتالي:

الجرائم المرتكبة في مجال التعمير (جرائم مستمرة) و جرائم المرتكبة في مجال التعمير وهي (جرائم مادية) .

1. الجرائم المرتكبة في مجال التعمير هي جرائم مستمرة في معظمها و السبب في ذلك يرجع الى كون أن

أعمال البناء ، قد تستغرق وقتا طويلا في وقوعها ، و هذا بسبب امتدادها في الزمن و عليه يبدأ

احتساب مدة التقادم من لحظة انتهاء الأشغال المخالفة ، كما هو عليه الحال بالنسبة لجريمة البناء

بدون ترخيص غير أن هذا لا يعني انه لا يمكن متابعة صاحب المشروع المخالف ابتداء من بدأ

الأشغال المخالفة .

2. الجرائم المرتكبة في مجال التعمير و هي جرائم في مادية في معظمها اد يتمثل العنصر المادي لهذه الجرائم

في البناء المخالف للقانون و بالتالي فهو عنصر ايجابي ألان هناك جرائم سلبية ترتكب في هذا الميدان

، كعدم امتثال صاحب الرخصة للالتزامات التي تفرضها عليه ، مثل : وضع الإعلان القانوني ، و

الالتزام بفتح الورشة .

ثانيا: الجزاءات المقررة للأفعال المجرمة¹.

1 - العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة التجزئة:

إنشاء تجزئة او مجموعة سكنية فوق ملكية غير مخصصة للبناء طبقا لإحكام مخططات سارية المفعول:

لقد اقر المشرع لهذه الجريمة تدابير تتخذ من قبل الجهة الإدارية المختصة بالإضافة الى العقوبات الجزائية و اذا تم

وقف الأشغال فورا من قبل الوالي ، و بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و يأمر الوالي باعادة الأماكن

إلى حالتها الأصلية وفقا للمادة رقم: 77 من قانون رقم: 08- 15، يعاقب كل من:

- ينشئ تجزئة او مجموعة سكنية دون الحصول على رخصة تجزئة بالحسب من ستة (06) أشهر إلى

سنتين (02) ، و بغرامة من مائة الف دينار(100 000) دج إلى مليون دينار (1 000 000)

مع مضاعفتها في حالة .

- بيع قطع من تجزئة أو مجموعة السكنية اذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة .

¹ سليمان بوزكري، المرجع السابق، ص47

2- العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة البناء:

أ - البناء بدون رخصة:

لقد نص المشرع صراحة على هذه الجريمة في التعديل الأخير لقانون رقم: 90-29 ، غير انه بالنسبة للعقوبة المقررة لها جزئيا نجده قد أخضعها للحكم العام الوارد في المادة رقم: 77 و هذا بالرغم من خطورة هذه الجريمة ، ولقد استدرك هذا الأخير ذلك في قانون رقم: 08-15 ، اد انه تشدد في العقوبة المسلطة على كل من يشيد أو يحاول تشيد بناية دون الحصول على رخصة بناء هادفا من وراء صرامة تحقيق احترام أكبر للقواعد المنظمة للبناء.

ب - عدم انجاز الأشغال في الآجال المحددة في رخصة البناء.

من خلال المادة رقم: 78 من القانون رقم: 08-15 نجد ان المشرع قد عاقب بنفس الغرامة المقررة في حالة البناء بدون رخصة كل من لا ينجز بنايته في الوقت المحدد، وهذا رغبتا منه في تحقيق نوعا من الانسجام في الاشكال و في نوعية وجهات المباني ذلك ان هذه الخيرة تعد ملكا للجميع.

ج - الربط الغير قانوني بشبكات الانتفاع العمومي في انعدام رخصة البناء.

لقد سلط المشرع على كل من يقوم بهذا الربط الغير قانوني ، سواء كان بصفة مؤقتة أو نهائية ، عقوبة الغرامة التي تتراوح بين خمسين ألف دينار (50 000) إلى مائة ألف دينار (100 000) دج .

3 - العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة .

تعد شهادة المطابقة بمثابة شهادة الاستقبال للجمهور في البناء الذي تم تنفيذه سواء كان ذلك من اجل شغله او استغلاله ، فهي التي ان البناء مطابق لقانون التعمير و نظرا لأهمية هذه الشهادات نتجه لدور التي تلعبه ، يعاقب المشرع من خلال المادة رقم: 82 من القانون رقم: 08-15 كل من يشغل او يستغل بناية قبل مطابقتها مثبت بشهادة المطابقة ، بغرامة من عشرين ألف دينار جزائري (20.000 دج) الخمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج) مع الحكم عن طريق القضاء بالإخلاء الفوري للاماكن ، و في حالة عدم الامتثال يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى اثني عشر شهرا (12) و تضاعف الغرامة¹.

¹ - بوبكر بزغيش، مرجع سابق ص، 107

من خلال دراستنا المفصلة لهذا الموضوع (آليات الضبط الإداري في المجال العمراني) نجد أن المشرع الجزائري قد نظم هذا المجال تنظيما جيدا و أطره تأطيرا قانونيا شاملا حيث أنه تبنى أحدث و أنجع الأساليب التنظيمية، بدءا بالتخطيط المتوسط و الطويل المدى المتجسد في المخططات الوطنية الإقليمية و الجهوية و المحلية المتمثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و هما أدوات التعمير الأساسية وفق نص المادة رقم:10 من القانون رقم:90-29 تتميز هذه المخططات بكونها لوائح عامة تخاطب جميع المراكز القانونية دون إستثناء و هي عبارة عن توجيهات أساسية و خطوط عريضة للسياسة العمرانية ، كما وفر بديلا لهما في حال غيابهما و عدم إنجازهما و هو القواعد العامة للتهيئة و التعمير، و بالتالي سد الثغرة القانونية التي قد تحدث في حال وقف العمل بالمخططات أو إنتهاء مدتها القانونية أو حين مراجعتها، و عليه لا يمكن أن يحدث فراغ قانوني يتم استغلاله في إنتهاك قواعد التعمير و النظام العام العمراني، و لتجسيد هذه التوجيهات الأساسية و الخطوط العريضة و منع إنتهاكها أوجد المشرع آليات ضبط إداري تنظيمية عبارة عن قرارات فردية تخاطب الأفراد أو الأشخاص القانونية العامة أو الخاصة ، الطبيعية و المعنوية ، و يتم عن طريقها التحكم في كل العمليات المتعلقة بالتعمير من بناء و هدم و تهيئة و غيرها ، و جعلها متوافقة مع التوجيهات الأساسية للمخططات العامة ، إلا أن هذه الترسنة القانونية كلها قد يضرب بها عرض الحائط أثناء أشغال البناء أو التهيئة بحيث تخالف أحكام و توجيهات هذه الآليات التنظيمية مما يستلزم آليا مخالفة أحكام و توجيهات المخططات لأن الرخص و الشهادات العمرانية هي تجسيد لأحكام و توجيهات المخططات العمرانية ، و لهذا أوجد المشرع آليات ضبط إداري عمراني عملية ميدانية بحيث نص على أجهزة رقابية تتابع أشغال البناء و كل العمليات المتعلقة بالبناء و التعمير و تعابنها و تضبط المخالفات و تحرر محاضر لها و تتخذ إجراءات إحترازية و تهديدية كوقف الأشغال و إعدار المخالفين و قد تصل حتى إلى هدم بنايات المخالفة، كما جرم بعض المخالفات العمرانية كجرمة البناء بدون رخصة أو جرمة مخالفة أحكام و قواعد الرخصة، لكن مع كل هذه القوانين و التنظيمات التي وضعت آليات و مكنيزمات للرقابة القبليّة و البعدية من أجل ضمان الشغل العقلاني للمجال العمراني و لفرض احترام أدوات التهيئة و التعمير و كذا توقيع الجزاءات على المخالفين من أجل حماية النظام العام العمراني ، رغم كل هذا فإن النظام العام العمراني لازال ينتهك ، و قواعد التعمير تحترق ، و المحيط و البيئة تدمر ، و البناء الفوضوي يشوه المنظر الجمالي، و هذا لأسباب كثيرة نذكر منها:

1- أن الجهات الإدارية التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين و التنظيمات قد تنهون أحيانا في عدم تطبيقها بحذافيرها كونها لا تتوفر على الوسائل المادية و التقنية التي تمكنها من الاطلاع بهذه المهام الرقابية بالسرعة المطلوبة مما يفرض عليها في الأخير سياسة أمر الواقع .

2- كما أن الجهات القضائية قد يحدث لها ان لا تحسم في النزاعات بالسرعة المطلوبة و هذا راجع لإجراءات التقاضي الطويلة و تقاسم عدة جهات قضائية للاختصاص في هذا المجال، و عدم وجود قضاة مختصين أو لم يتلقوا تكويننا في مجال التعمير .

3- ضف إلى ذلك وجود توجه و ميل إلى التسامح و التصالح مع المخالفين لقواعد التهيئة و التعمير، إلا أن هذه السلبيات غير طاغية و تمثل نسبة ضئيلة ، و لا تعني أن كل هذه الآليات غير فعالة و عاجزة و يجب تغييرها جذريا بل عكس ذلك تماما فهي آليات فعالة و ناجحة تحتاج إلى تحسين و تحيين و تسريع في الإجراءات و توفير للإمكانيات المادية و البشرية الكفيلة بتفعيلها على أرض الواقع و منح الأعوان المؤهلين كل الصلاحيات و الإمكانيات لتطبيق هذه الآليات و تفعيلها لتجسيد السياسة العمرانية الوطنية و تحقيق أهدافها الكبرى .

و قد إستنتجنا من بحثنا هذا نتائج قانونية لعل هذه أهمها :

1) أن المشرع الجزائري لا يميز بين مصطلحي الهدم و الإزالة فالمصطلح الأول له علاقة مباشرة برخصة الهدم المنصوص عليها في المادة 63 من قانون التهيئة و التعمير , أما المصطلح الثاني فهو إجراء ردعي تتخذه الجهة الإدارية من أجل محو أعمال البناء المخالفة دون رضا صاحب البناء.

و عليه من المستحسن استعمال المصطلحين كوثما أبلغ دلالة في قانون التعمير عن الحالتين القانونيتين المختلفين لعملية نقض البناء، وان كانت النتيجة المادية واحدة.

2) أن المشرع الجزائري بإلغائه المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 تجريد الأعوان المؤهلين قانونا للبحث عن المخالفات من سلطة الأمر بوقف الأشغال و الذي يعتبر إجراء ضروريا لتفادي تفاقم الجريمة و يقلل من الأخطار التي يمكن ان تحدث في حالة استمرار أعمال البناء .

كما توصلنا في هذه الدراسة إلى توصيات أهمها :

1/ ينبغي على المشرع الجزائري أن ييسر الرقابة وذلك بتجميعها في إطار تشريعي واضح و عدم جعلها متفرقة بين عدة نصوص الأمر الذي سيمكن حتما التحكم فيها .

2 / من ضروري تبسيط و تيسير الإجراءات الحصول على مختلف الرخص و الشهادات خاصة تلك المتعلقة بتسليم هذه الأخيرة , وهذا لما لها من أهمية في حث الأفراد على الحصول عليها , من ثمة التقليل من المخالفات 3 / يجب أن يكون مبلغ الغرامات في مجال المخالفات المرتكبة في هذا ميدان التعمير مرتفعا بالقدر الذي يشكل رادعا للمخالفين وهو ما حدث مؤخرا في قانون رقم: 08 / 15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

4 / من ضروري تدريس قانون التهيئة في التكوين القاعدي للقضاة.

5 / يجب تحديد مهلة قانونية للقاضي لإصدار قراره، عندما تسند له مهمة رقابة مشروعية الرخص المختلفة .

6 / يجب أن تكون لدعوى الإلغاء آثار توقيفية لقرارات العمران الفردية بحكم القانون، وهذا لتفادي الأضرار الناجمة عن القرارات المشوبة بأي عيب.

7 / يجب أن يكون هناك تنسيق و تعاون بين مختلف المتدخلين في قطاع التعمير , مع مضاعفة الأيام الدراسية و لقاءات التقييمية خاصة اتجاه الأعوان المؤهلين بالرقابة لاستظهار النتائج الميدانية.

8 / يجب تدعيم البلديات و الفرق المختلطة المتواجدة في مقر الدوائر الإدارية بالوسائل المادية و الكفاءات المتخصصة في هذا القطاع من أجل القيام بالمهام الرقابية على أحسن وجه , خاصة بصفة دائمة و مستمرة و تفرغها كليا لهذه المهام .

9 / يجب القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع ذلك ان الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان قواعد التهيئة و التخطيط العمراني .

في نهاية هذه الدراسة نأمل أن نكون حققنا إضافة في هذا الموضوع و أثرنا ، و تركنا مرجعا يستعين به الباحثون في هذا المجال و ينهلون منه ، كما نأمل أن يكون بحثنا هذا قد أحاط بصفة وافية بمختلف جوانب الموضوع ، و الوصول به إلى درجة من الوضوح , و أن يكون فاتحة لجهود قادمة تبذل في هذا المجال الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية .

مراسيم تنظيمية

مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

إنّ الوزير الأول،

بناءً على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،

وبناءً على الدستور، لا سيما المادتان 85-3 و125 (الفقرة 2) منه،

وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

وبمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل،

وبمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

وبمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

وبمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل،

وبمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

وبمقتضى القانون رقم 01-13 المؤرخ في 17 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 7 غشت سنة 2001 والمتضمن توجيه النقل البري وتنظيمه، المعدل والمتمم،

وبمقتضى القانون رقم 01-20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،

وبمقتضى القانون رقم 02-08 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها،

وبمقتضى القانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،

وبمقتضى القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المعدل،

وبمقتضى الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

وبمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،

وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي،

وبمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،

وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14-145 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1435 الموافق 28 أبريل سنة 2014 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14-154 المؤرخ في 5 رجب عام 1435 الموافق 5 مايو سنة 2014 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1432 الموافق 16 فبراير سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1435 الموافق أول فبراير سنة 2014 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تخص أحكام هذا المرسوم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المبينة في المواد المعنية من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وذلك فيما يتعلق بتحضير هذه الرخص والشهادات وتسليمها إلى من يطلبها.

ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني ويكتسي طابعا استراتيجيا أو خاصا.

الفصل الأول

شهادة التعمير

التحضير والتسليم

المادة 2 : في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 4 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 31 مايو سنة 2006 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 19 مايو سنة 2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-148 المؤرخ في 3 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 20 مايو سنة 2007 الذي يحدد طبيعة الاستثمارات المأخوذة بعين الاعتبار في حساب تكلفة التكييف القابلة للحسم من وعاء الإتاوة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران والمدينة، المعدل والمتمم،

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،

- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لا سيما :

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

إن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي أو، في حالة عدم وجوده، من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و/أو من الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما هو منصوص عليه في التنظيم المعمول به.

إذا تم إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وتبقى الوجهة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 5 : ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر.

لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات.

المادة 6 : يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وزيادة على ذلك، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة معلومات" لاستعمالها، على سبيل الإشارة، لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير.

المادة 3 : يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية :

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

يتضمن طلب "بطاقة المعلومات" نفس البيانات ماعدا هوية المالك.

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (2) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها.

يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة، عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمارة على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

المادة 4 : تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات التي يرفق نموذج منهما بهذا المرسوم، خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يأتي :

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،

2 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية،

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة،

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3 - مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي :

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضررة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة،

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

- تحديد مستوى الضجيج وانبعثات الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي الجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4 - مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :

- قائمة القطع الأرضية الجزأة ومساحة كل قطعة منها،

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

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،

- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة،

- دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء،

- دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن.

وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

الفصل الثاني

رخصة التجزئة

القسم الأول

التحضير والتسليم

المادة 7 : في إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

المادة 8 : يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه.

يجب أن يدعم المعني طلبه إما :

- بنسخة من عقد الملكية،

- أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه،

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

المادة 9 : يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية :

1 - تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،

مصالحها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية.

المادة 12 : تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة، الآراء والموافقات تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدروا رداً في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من يوم استلام طلب إبداء الرأي، كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة.

ينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح التي تتم استشارتها إرجاع، في جميع الحالات، الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الأجل نفسها.

يمكن المصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة، قصد تسليم رخصة التجزئة، الأمر بإجراء تحقيق عمومي. يتم التحقيق العمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، وذلك في إطار التشريع المعمول به.

المادة 13 : تقترح المصلحة المكلفة بالتحضير على السلطة المختصة، كيفية المساهمة عند الاقتضاء، في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب، وذلك بصرف النظر عن أحكام المادة 20 أدناه.

المادة 14 : عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

المادة 15 : في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضٍ مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

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

6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي الجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائيات.

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

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة.

في هذه الحالة، يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده.

يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

المادة 10 : يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها.

يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

المادة 11 : يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي الجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

ويتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي الجزأة، فيما يخص النظافة والملاءمة الصحية وطابع الأماكن الجاورة أو

المادة 64 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحددة للتخصيص، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة.

المادة 19 : تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي الجزأة قابلة للاستغلال، من خلال إحداث ما يأتي :

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض الجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف،

- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل.

المادة 20 : تستلزم رخصة التجزئة، عند الاقتضاء، ما يأتي :

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

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض الجزأة،

- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط، عندما تكون مخالفة لطابع الأرض الجزأة.

المادة 21 : يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض جزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأرض، بقرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي وإجراء تحقيق عمومي وذلك قصد التمكن من إنجاز عمليات البناء طبقا لأحكام المخطط المذكور.

يخطر كل مالك لقطعة أرض جزأة بفتح التحقيق العمومي المذكور أعلاه.

لا يسري مفعول التعديلات المدرجة في دفتر الشروط، التي تتطلب أشغالا إلا إذا وافقت البلدية على إنجاز ذلك.

وفي هذه الحالة، يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع (4) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي، بالنسبة لما يأتي :

- المشاريع ذات الأهمية المحلية،

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه.

يعد تسليم رخصة التجزئة، من اختصاص الوزير المكلف بال عمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 16 : يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (2) المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

المادة 17 : لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض الجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض الجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

المادة 18 : يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقا لأحكام

توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض الجزأة.

تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية.

وتحفظ نسخة أخيرة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.

تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري.

المادة 23 : يطلب المستفيد من رخصة التجزئة، عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها.

المادة 24 : يرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق الآتية :

(1) - تصاميم جرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد، عند الاقتضاء، التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها،

(2) - محضر استلام الأشغال.

المادة 25 : يرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال وكذا الوثائق المرفقة به، في نسختين (2) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال.

يحدد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه ، في نفس اليوم، رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

يتحمل أصحاب هذه التعديلات مصاريف تلك الأشغال.

ينشر هذا القرار المتضمن تعديل دفتر الشروط ونتائج دخوله حيز التطبيق عند الاقتضاء، في مكتب الحفظ العقاري بالولاية، وذلك طبقا للتشريع المعمول به المتعلق بالإشهار العقاري.

يبقى دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة ساري المفعول، بالنسبة للمشاريع التي هي في طور الإنجاز، إلى غاية إتمام أشغال الإنجاز فيها والحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء، أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة من طرف المصالح المختصة.

يبقى مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ساري المفعول، بالنسبة للمشاريع الجديدة التي لم تحصل على الرخصة أو تلك التي لم تتم المباشرة في أشغال إنجازها.

المادة 22 : تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، أو عن الوزير المكلف بالعمران، حسب الحالة.

يحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي الجزأة، كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.

يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف :

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

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

- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.

غير أنه، في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجاز المشار إليها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال المراحل المختلفة.

عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة، فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه.

يتم إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف، شرط أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد، وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة.

المادة 31 : يمكن صاحب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

المادة 26 : تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها.

المادة 27 : تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة.

بعد القيام بالمعينة الميدانية، يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات، أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما، ابتداء من تاريخ المعينة الميدانية للأماكن.

المادة 28 : يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، لصاحب الطلب خلال الشهر (1) الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو بالمعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في قرار رخصة التجزئة، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه.

المادة 29 : يضع المستفيد من الأشغال خلال كل فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سنتيمترا والتي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وأكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة، كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة.

المادة 30 : تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ،

القسم الثاني

الشروط اللازمة للتنازل من حصص الأرض الجزأة

المادة 32 : يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي الجزأة أو كراؤها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال، أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الأرض الجزأة المقرر إحداثها.

يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة.

لا يعفي تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية، لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال.

لا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية.

وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة، على الأقل، بالشبكات الخارجية خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية.

القسم الثالث

تحضير شهادة التقسيم وتسليمها

المادة 33 : في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري : شهادة المطابقة أو غيرها.

المادة 34 : ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.

ويجب على المعني أن يدعم طلبه :

- إما بنسخة من عقد الملكية،

- وإما بالتوكيل، طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه،

- وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

المادة 35 : يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي واللذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها :

1 - تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع،

2 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500، التي تشتمل على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- مخطط كتلة البنائيات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

المادة 36 : يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

المادة 37 : يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.

المادة 38 : تبلغ شهادة التقسيم المرفق نموذجها بهذا المرسوم، خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة
الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم
90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه،
- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ
في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه،
- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على
تخصيص قطعة الأرض أو البناية،
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو
موكله شخصا معنويا.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال
يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.
وفي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم
كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

المادة 43 : يرفق طلب رخصة البناء بالملفات
الآتية :

أولا/ الملف الإداري، ويحتوي على :

- 1 - مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائيات
المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة
للسكنات أو لغرض آخر،
- 2 - قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو
توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات
المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة،
- 3 - شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام
المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنائيات الواقعة ضمن أرض
مجزأة برخصة تجزئة.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال
يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه،
بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

**ثانيا/ الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، ويحتوي
على :**

- 1 - مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد
موقع المشروع،

المادة 39 : تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث
(3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها.

المادة 40 : يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي
لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت
السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا
مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو
الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى
الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على
الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع
الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة
بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس
المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على
صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل
خمس عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

الفصل الثالث

رخصة البناء

القسم الأول

التحضير والتسليم

المادة 41 : يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل
تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات
الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة
والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة
للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52
و55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى
الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990
والمذكور أعلاه، مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم.

المادة 42 : يجب على المالك أو موكله أو المستأجر
لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة
لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة
البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع
عليه.

يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه :

ثالثا/ الملف التقني، ويحتوي على :

- 1 - باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :
 - عدد العمال وطاقة استقبال كل محل،
 - طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة،
 - وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية،
 - تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،
 - وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية،
 - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق،
 - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية،
 - مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.
- 2 - تتضمن دراسة الهندسة المدنية :
 - تقريرا يעדّه ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح :
 - * تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية،
 - * توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل،
 - تصاميم الهياكل على نفس سلّم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

المادة 44 : يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم

المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما، كل فيما يخصه، طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

- 2 - مخطط الكتلة على سلّم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م²، أو على سلّم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م²، وعلى سلّم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م²، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،
 - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،
 - نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها،
 - ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية،
 - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،
 - بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
 - 3 - التصاميم المختلفة المعدة على السلّم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلّم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م² وعلى سلّم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات : للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيديّة والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.
- ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- 4 - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك،
 - 5 - الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.

الموافقات والآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو، عند الاقتضاء، لدى الجمعيات المعنية بالمشروع.

يعدّ الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا رداً في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداءً من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من :
- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية،

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة، كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق،

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به،

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه،

- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

المادة 48 : عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفية سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم.

في هذه الحالة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.

يجب إيداع باقي الملفات، بعد موافقة المصالح المختصة، قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة، وإلا سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى.

المادة 45 : يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمانية (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لحل وجود قطعة الأرض.

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم.

المادة 46 : يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو، في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ولهذا الغرض، ينبغي أن يراعى التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعى التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

المادة 47 : تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل، باسم السلطة المختصة،

يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 50 : في حالة الرفض المسبب، يبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب.

يبلغ القرار الإيجابي الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب.

المادة 51 : يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

المادة 52 : لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/ أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة. أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات، فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا.

المادة 53 : يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

المادة 49 : عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم.

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

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

- يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،

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

- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية،

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

- الأشغال والبنيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز،

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل. وتعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.

المادة 58 : يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية، ويتكون من :

الأعضاء الدائمين :

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

الأعضاء المدمومين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو

ممثلين، عند الاقتضاء، من طرف :

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله،
- ممثل الحماية المدنية،
- ممثل مديرية البيئة للولاية،
- ممثل مديرية السياحة للولاية،
- ممثل مديرية الثقافة للولاية،
- ممثل الصحة والسكان،
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك.

يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخله ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير،

ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.

المادة 54 : يجب أن تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة.

المادة 55 : يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف :

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،
 - المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،
 - المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.
- توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.

تحفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية. وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء، بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.

المادة 56 : ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لمف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة (1) وشهر (1).

المادة 57 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء. ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع.

المادة 59 : يتكون الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير من :

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

- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG)،

- مدير البيئة أو ممثله،
- مدير السياحة أو ممثله،
- مدير الثقافة أو ممثله،
- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية، بناء على استدعاء من رئيسه، مرة واحدة (1) كل خمسة عشر (15) يوما، على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى، إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل، من تاريخ الاجتماع.

تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية، وتكلف بما يأتي :

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

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام، في دورة عادية وفي دورات غير عادية، بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء، من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام، على الأقل، من تاريخ الاجتماع.

يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار مضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا.

غير أنه، يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة.

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

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

القسم الثاني

دراسة شهادة المطابقة

المادة 63 : تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

المادة 64 : تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران.

المادة 65 : تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

المادة 66 : في إطار أحكام المادة 54 أعلاه، يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

يزود الشباك الوحيد، في إطار سيره، بأمانة تقنية تنصّب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية، وتكلف بما يأتي :

- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه،

- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية،

- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية،

- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى،

- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية،

- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،

- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،

- ضبط البطاقة الإلكترونية.

يتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية، بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا.

المادة 60 : يضع المستفيد من الأشغال، خلال فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سم، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.

المادة 61 : لا توصل فروع البنىات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البنىة الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية.

المادة 62 : يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

وتذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة. وبعد انقضاء هذا الأجل، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي، إن اقتضى الأمر، شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء، ويشترع في الملاحقات القضائية، طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الأجل المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.

المادة 69 : يمكن صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

الفصل الرابع رخصة الهدم التحضير والتسليم

المادة 70 : تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية، لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه.

عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال، حسب الشروط وفي الأجل المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعاً لأجل الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البنائة ومقاسها واستعمالها وواجهاتها. يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

المادة 67 : تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 66 أعلاه بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوماً، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، عند الاقتضاء.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

يعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم.

في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.

المادة 68 : يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة.

الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،

- مخطط مراحل الهدم وأجالاتها،

- مخططا على سلم 100/1 للبنية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي،

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

المادة 73 : يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لحل موقع البنية.

يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، في نفس اليوم.

المادة 74 : يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء.

المادة 75 : يحدد أجل التحضير بشهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.

المادة 76 : لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البنية.

المادة 77 : تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد، إبداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام طلب إيداء الرأي. يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة.

يجب عليها، في جميع الحالات، أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في أجل نفسه.

المادة 71 : يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي.

في جميع الحالات التي تكون فيها رخصة الهدم خاصة بالبنائيات الموجودة تحت الأرض، يجب إيداع طلب رخصة الهدم ومعالجته، في نفس الوقت، مع طلب رخصة البناء.

المادة 72 : ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البنية الأيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم، عند الاقتضاء، الوثائق الآتية :

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه،

- توكيل، طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه،

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البنية المعنية،

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

يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق الآتية المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها :

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع،

- مخططا للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البنية الأيلة للهدم،

- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة،

- عندما تتواجد البنية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنائيات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى

المادة 84 : يضع المستفيد من الأشغال، خلال مدة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها. كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.

المادة 85 : تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات،
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة،
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

الفصل الخامس

أحكام خاصة بالبنايات الآيلة للانهيان

المادة 86 : طبقا لأحكام المادة 89 من القانون رقم 10-11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمذكور أعلاه، يوحي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني والبنايات الآيلة للانهيان، أو عند الاقتضاء، الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف.

يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من سلامة كل الجدران أو المبنى أو البناء.

يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك.

عندما يكون المبنى المعني خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية، لا يمكن أن يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقة على ذلك.

المادة 87 : تنفيذ المادة 86 أعلاه، يبلغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهيان أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام

المادة 78 : تطبيقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية.

المادة 79 : يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب.

في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب.

المادة 80 : ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم.

المادة 81 : يمكن المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

لا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض.

المادة 82 : يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية.

في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما.

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

المادة 83 : لا يمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

غير أن صاحب الملكية المعني يعفى من تنفيذ هذه الأشغال عندما يتنازل للبلدية عن المبنى الآيل للسقوط.

الفصل السادس

أجهزة التنفيذ

المادة 90 : تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، ولدى كل وال وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير، وتدعى في صلب النص "اللجنة".

المادة 91 : تكلف اللجنة بما يأتي :

- مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة،
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.

المادة 92 : يرأس اللجنة، حسب الحالة، الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.

تحدد تشكيلة اللجنة المنصوص عليها أعلاه، بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران.

الفصل السابع

أحكام ختامية

المادة 93 : يمكن تحديد كفاءات تطبيق أحكام هذا المرسوم، عند الحاجة، بموجب قرارات يتخذها الوزير المكلف بالعمران أو، عند الاقتضاء، الوزراء المعنيون.

المادة 94 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لأحكام هذا المرسوم، لا سيما أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم.

المادة 95 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015.

عبد المالك سلال

بالأشغال في أجل محدد، وفي حالة منازعته في درجة الخطورة، يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحده القرار، بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك.

في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك ولم يعين خبيرا، تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن.

يرسل القرار وتقرير الخبير فوراً إلى الجهة القضائية المختصة، ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية (8) الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط.

يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة.

زيادة على ذلك، عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى.

يجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي.

المادة 88 : في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية، وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.

إذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة قصد ضمان الأمن، لا سيما إخلاء المبنى.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً قرار منع الإقامة بالمبنى.

إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً وعلى نفقة صاحب الملكية، التدابير الأمنية الضرورية.

المادة 89 : في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للتدابير الواردة في المادتين السابقتين، تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات.

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 :

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 والبنيات الموجودة :

.....

12 - مشتملات البنيات 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

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 والبنائات الموجودة :

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :

12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية 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 :

حرر بـ في

إمضاء وتأشيرة 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).....
السكن (ة) ب
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 لملف 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 دون 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، الأنسة، السيد)
 الساكن (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 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (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 بإنجاز 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)
السكن (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 المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها 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 لمكان
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)
السكان(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 : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها 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 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 /الآنسة/ السيد)
 الساكنة(ة) بـ
 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 وتثبت 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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
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 كفاءات 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)
الساكن(ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى/
وبمقتضى
وبمقتضى

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 بمدة 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 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 : 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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

لوحة الورشة

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

الملف رقم

1 - رخصة مسلمة بتاريخ :

2 - مشروع إنجاز / هدم

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) ب

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) ب

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) ب

وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) ب

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) ب

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 لملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: قائمة المصادر

١- التشريع الأساسي:

1- دستور الجزائر لسنة 2016 الصادر بموجب القانون رقم:16-01 مؤرخ في:26 جمادى الأولى 1437 الموافق 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري، ج ر، العدد 14، سنة 2016

٢- التشريع العادي :

1- القانون رقم:90-29 المؤرخ في:14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، العدد 52، السنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم:04-05 المؤرخ في:27 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004 .

2- القانون رقم:91-11 المعدل والمتمم المؤرخ في: 12 شوال 1411 الموافق 1991/04/27 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج ر، العدد 21

1- القانون رقم:08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، العدد 44، الجزائر، السنة 2008

4- القانون رقم:11-10 المؤرخ في:20 رجب 1432 الموافق 1990/06/22 المتعلق بالبلدية ، ج ر، العدد 37، الجزائر، السنة 2011

5- القانون رقم:12-07 المؤرخ في:28 ربيع الاول 1433 الموافق 2012/02/21 المتعلق بالولاية ، ج ر، العدد 12، الجزائر، السنة 2012

ب - النصوص التنظيمية:

1- المرسوم التنفيذي رقم:91-175 المؤرخ في:14 ذي القعدة 1411 الموافق 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج ر، العدد 26

2- المرسوم التنفيذي رقم:91-176 المؤرخ في: 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ:1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 26،

3- المرسوم التنفيذي رقم:91-177 المؤرخ في:14 ذي القعدة 1411 الموافق 1991/05/28 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر، العدد 26 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم:05-317 المؤرخ في:06 شعبان 1426 الموافق 2005/09/10 ، ج ر،

العدد62،و عدل و تم أيضا بالمرسوم التنفيذي رقم:12-148 المؤرخ في:05جمادى الأولى1433 الموافق 2012/03/28، ج ر، العدد19

4-المرسوم التنفيذي رقم:91-178المؤرخ في 14ذي القعدة1411الموافق28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، العدد26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم:05-318 المؤرخ في06شعبان1426الموافق10/09/2005

5- المرسوم التنفيذي رقم:06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة 1426 الموافق 30/01/2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر، العدد 06

6- المرسوم التنفيذي رقم:14-27المؤرخ في 01 ربيع الأول 1435 الموافق 01/02/2014 المحدد للمواصفات العمرانية و المعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، ج ر، العدد 06

7- المرسوم التنفيذي رقم:15-19المؤرخ في04ربيع الثاني 1436 الموافق :25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد07،الذي ألغى ما يخالفه في المرسوم التنفيذي رقم:91-167

ثانيا: قائمة المراجع

أ – المؤلفات :

* مؤلفات باللغة العربية :

1- عزري الزين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها،مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة،دار الفجر للنشر والتوزيع ،الطبعة الأولى،سنة2005.

2- ديرم عايدة ،الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،دار قانة،باتنة،2011

3- حمدي باشا عمر،نقل الملكية العقارية،دار هومة للنشر،،الجزائر،2001

4- مهزول عيسى،صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران،دارالجسور للنشر والتوزيع ،الطبعة الثانية،الجزائر،2014

5- منصور نور،قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،دارالهدى للنشر،عين مليلة، 2010

* مؤلفات باللغة الأجنبية :

1-Henri jacquot et François priet;droit de l'urbanisme.3eme editions

.p415

ب- المقالات :

- 1- مجاجي منصور، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس المدية، العدد 01، سنة 2007
- 1- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر.
- 2- باعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، العدد الأول، الجزائر، سنة 2007.
- 3- حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، بسكرة، العدد 06، سنة 2010
- 4- عوايد شهرزاد، الضبط الإداري العمراني بين القانون و الواقع، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 8، جانفي 2016

ج- أبحاث التخرج :

• أطروحات الدكتوراه :

- 1- عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015/2016.
 - 2- عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005/2006.
 - 3- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014 .
 - 4- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016/2017.
- رسائل الماجستير :

- 1- قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2012/2013.

آليات الضبط الإداري في المجال العمراني

2- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2012.

3- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

• رسائل الماجستير:

5- باشا نرجس وعلواش مريم، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية 2016/2015.

1- بن ساحة رباب، القرارات التنظيمية للتهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غارداية، السنة الجامعية 2016/2015

2- بن صافية حفيظة وإمعاش حكيم، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية 2013/2012

و- محاضرات:

1- بوزكري سليمان، محاضرات أُلقيت على طلبة السنة أولى ماستر إداري في مقياس القانون الإداري للعمران، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غارداية، السنة الجامعية 2018/2017، (غير مطبوعة)

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
آية قرآنية.....
شكر و عرفان.....
الإهداء.....
قائمة المختصرات.....
ملخص البحث.....
مقدمة.....	أ-ت.....
الفصل الأول :الآليات العامة للضبط الإداري العمراني.....	4.....
المبحث الأول:المخططات.....	5.....
المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....	6.....
المطلب الثاني : مخطط شغل الاراضي.....	15.....
المبحث الثاني :القواعد العامة للتهيئة و التعمير.....	25.....
المطلب الأول :موقع البناء و الطرق المؤدية اليه وحجم البناءات.....	27.....
الفرع الأول: موقع البناء والطرق المؤدية إليه.....	27.....
الفرع الثاني : موقع البناءات وحجمها.....	28.....
المطلب الثاني : كثافة البناءات في الارض ومظهرها.....	29.....
الفرع الأول:كثافة البناءات في الارض.....	29.....
الفرع الثاني :مظهر البناءات.....	30.....
الفصل الثاني:آليات الضبط الإداري العمراني التنظيمية.....	31.....

31.....	المبحث الأول:رخص و شهادات عمرانية
31.....	المطلب الأول:رخص عمرانية.....
31.....	الفرع الأول : رخصة التجزئة
36.....	الفرع الثاني : رخصة البناء.....
42.....	الفرع الثالث :رخصة الهدم
45.....	المطلب الثاني : شهادات عمرانية
46.....	الفرع الأول : شهادة التعمير
47.....	الفرع الثاني :شهادة القابلية للإستغلال.....
49.....	الفرع الثالث :شهادة المطابقة
51.....	الفرع الرابع: شهادة التقسيم
54.....	المبحث الثاني: آليات الضبط الإداري العمراني العملية.....
54.....	المطلب الأول : الأجهزة الرقابية لتتبع أشغال البناء و ضبط المخالفات
55.....	الفرع الأول : سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء و بعد البناء
56.....	الفرع الثاني :الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات في مجال التعمير و البناء
58.....	المطلب الثاني :العقوبات المقررة في مجال التهيئة و التعمير
58.....	الفرع الأول : عدم تحديد الافعال المجرمة بشكل دقيق في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير
60.....	الفرع الثاني: التكيف القانوني للأفعال المجرمة و الجزاءات المقررة
62.....	الخاتمة.....
.....	قائمة المصادر و المراجع.....
.....	فهرس المحتويات.....