



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة ابن خلدون تيارت

الملحقة الجامعية السوقر

مذكرة تدخل ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر

شعبة : الحقوق

تخصص : قانون البيئة والتنمية المستدامة

بعنوان :

الرقابة القبلية على العمران  
ودورها في الحفاظ على البيئة

تحت إشراف الأستاذة :

الدكتورة : صافة خيرة

من إعداد الطلبة :-

- قلبازة ناصر

- لكحل بودالي

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيس	أستاذ محاضر - أ -	مبخوتي محمد
مشرف مقرر	أستاذ محاضرة - أ -	صافة خيرة
عضو مناقش	أستاذ محاضر - ب -	ديش سوريبة
عضو مدعو	أستاذ مساعد - أ -	بخباز عبد الله

السنة الجامعية 2021 / 2022

قصص



## شكر وعرهان

حين تسجل الدينون تدون لترد لأصحابها  
وما نقش في مسيرتنا لن ينقطع فضله ما حيننا  
ندعو الله أن يكون في ميزان حسنات أهله بعدد ديبب الخلق على أرضه  
من يوم بداية خلقه إلى يوم القيامة.

هم قطرات ندى وقعت على ورود في صبيحة ربيع امتزجت ألوانها  
وانعكست على طيف أبصرتها العيون وتخللت للقلوب مع عطر حب أوقد شعلة  
كانت منارة تضيء دربنا.

إلى من تخجل عبارات الشكر منهما بعد أن حولت البذل إلى نجاح بتميز الأستاذة صافة خيرة  
بإشرافها على هذه المذكرة بما قدمته من نصح وتوجيهات.  
إلى من لمسنا فيهم الطيبة ، حسن الخلق ، الوقار والتميز فيا ربي زدهم تشريفًا يتفاخر به كل لسان  
ذكروا في مجالسه منارة تضيء عتمة العقول .

الشكر لصاحبة الابتسامة الأستاذة المسافرة ديش سوربة وخفيف الظل الدكتور مبخوتي محمد  
والملتزم صاحب السميت الحسن الأستاذ بخباز عبد الله كل أعضاء لجنة المناقشة والاستاذ محمدي  
الذي اصطحبنا خلال السنة الثاني ولم يبخل علينا بعلمه

كما لا ننسى صاحبة الحشمة والحياء الأخت الغالية قداري أمال ، إلى الأخ العزيز  
صاحب الوجه البشوش الأستاذ رويسات عبد الحميد ،  
إلى مدير الملحقة الاستاذ جعدان خالد .

إليكم جميعاً شكراً أجزل شكر معطر بكل مشاعر الثناء والامتنان .



# إِهْدَاء

إلى كل من علمني حرفا نطق به لساني أو اختلج به تعبير في العقل والقلب  
إلى من حملتني في بطنها لا تنتظر شيئا سوى سعادة فلدة كبدها حتى بعد  
أن أصبح أباً

إلى تاج رأسي أبي الغالي رزقه الله الصحة والعافية .

إلى من سار في عروقهم دم رحم واحد إخوتي .

إلى من اشترك معهم مسيرة الحياة زوجتي وبناتي شفاء ووداد .

إلى عمال وموظفي بلدية عين الذهب عامة والمصلحة البيومترية خاصة

إلى كل من وقعت عينه على حرف من هذه المذكرة .

إلى أساتذتي بالملحقة السوقر من لمسنا فيهم العطاء واتسموا بحسن الخلق

كانوا سيل من العلم بما جادت به قريحتهم إن ذكرنا أحد منهم خفنا

نسيان آخر وإن لم نذكر خفنا عدم الإنصاف .

لكحل بودالي

# إِهْدَاء

يسعدني أنه أهدي هذا العمل إلى منهم أحق أن يشاركوني

في أجره وجزائه

إلى من قال في حقهم الله عز وجل

( وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغير )

والدي ووالدتي حفظهم الله وأطال عمرهما

إلى من أتقاسم معهم هذه الحياة حلوها ومرها زوجتي العزيزة

التي شجعتني ولم تفقد صبرها وأملها في نجاحي وكانت لي أقوى سند .

إلى أغلى هدية في الدنيا أبنائي محمد فتيحة عبد الحكيم أمين

أسأل الله أن يحفظهم ويرعاهم وينبتهم نباتا طيبا

إلى كل الأستاذة بجامعة ابن خلدون ملحقة الجامعية السوبر وطاقتها الإداري

إلى كل أساتذة والإداريين والعمل لثانوية سليمان بن حمزة عين الذهب .

إلى كل من قدم لي يد المساعدة

قلبازة ناصر

# مقدمة

يعد العمران أحد أهم مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات باعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن والتمدن في مختلف جوانبها، آخذة بعين الاعتبار مظاهرها السياسية والاجتماعية والاقتصادية والإدارية فالعمران يبقى مستمرا ما بقي الإنسان يعمر الأرض ويستكشف خباياها ويلتزم بأوامر الله والامتناع عن نواهيه جاء في محكم تنزيله { **كُلُوا وَاشْرَبُوا مِنْ رِزْقِ اللَّهِ وَلَا تَعْثُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ** }<sup>1</sup>.

ويعتبر العمران مرآة عاكسة للدولة، فمقياس تطور ورقي أي مجتمع ينعكس على طريقة بناء المنشآت والبنىات، وعلى الطابع الجمالي والمعماري لكيفية تأسيس مدنه ويرتكز على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة والإتقان نظرا لأثر العمران على المحيط والبيئة، فإن سير حركة التعمير يكون وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة من طرف السلطات المعنية وقد تترك فيها الحرية للأفراد، لذلك كان لا بد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات التعمير ومراقبتها، من أجل ضمان ممارستها في إطار المحافظة على المصلحة العامة.

فالعلاقة بين العمران والبيئة التي نعيش فيها علاقة وثيقة الصلة متداخلة ومترابطة فيما بينها، حيث يتوجب عند اعتماد سياسة تنمية مهما كان شكلها الأخذ بعين الاعتبار الظروف البيئية ، بانتهاج أسلوب علمي في إطار التخطيط العمراني الذي يساير مقتضيات العمران الحديث، لاسيما من حيث ضمان الكثافة السكانية المتجانسة وتوفير المرافق والمساكن بكافة أنواعها، وانسجام المباني من حيث مظهرها وحجمها، وحماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء التي وجب حمايتها من خلال الدستور في المادة 68 بالتعديل الدستوري 2020 نصت بوضوح: “ للمواطنين الحق في بيئة سليمة”<sup>2</sup>. إن هذه المقاربة الجديدة و المتجددة ، قد كرسها برنامج عمل الحكومة من خلال ترقية التنمية المستدامة و المحافظة على البيئة و تحسين إطار معيشة المواطن.

تتجسد فكرة التخطيط العمراني في الجزائر في جملة من المخططات التي تنظم الجانب المحلي وكذا المخططات التي تنظم الجانب الإقليمي و بصورة أوسع من خلال أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في العديد

<sup>1</sup> - الآية 60 من سورة البقرة .

<sup>2</sup> المادة 68 من التعديل الدستوري المصادق عليه عن طريق الاستفتاء الشعبي في 2020/10/01 بموجب المرسوم رئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020 الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 2020/09/30



من القوانين: أهمها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>1</sup>، و القانون 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>2</sup> و القانون رقم 02-02 المتعلق وكذا بقانون حماية الساحل<sup>3</sup> في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي و المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، حيث عمدت السلطات العمومية إلى إنشاء أجهزة إدارية تتكفل بمراقبة مدى مطابقة النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعمران ، ولتحقيق هذه السياسة العمرانية أنشأت الدولة أجهزة مختصة لذلك، تتمثل في مديريات ومصالح تقنية على مستوى البلديات والولايات، وتحت وزارة السكن والتعمير .

وتكمن أهمية الموضوع في ابرز أهمية البحث في الرقابة القبلية وعلاقتها بحماية البيئة من الناحية العملية والعلمية فمن الناحية العلمية تولى السلطات العمومية أهمية كبيرة لأدوات التهيئة والتعمير من خلال فرض الإجراءات المنظمة للنشاط العمراني، بمعنى ضبط الإجراءات العمرانية قبل القيام أي تصرف يحدث أثر مما يوجب البحث في مدى فعالية هذه الإجراءات والأدوات وكذا وجود التدهور العمراني رغم الترسانة القانونية من قواعد وآليات وقائية وتقنية متعلقة بالتهيئة والعمران وهو ما تؤكد التقارير الوطنية حول العمران، الأمر الذي يدفع الباحثين للبحث في أسباب هذا التدهور وكيفية الوقاية منه للحفاظ على البيئة .

أما من الناحية العملية تسليط الضوء حول مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق نصوص التهيئة والتعمير، وتحسيدها على أرض الواقع ، لما يستجيب لإستراتيجية البناء التي وضعها المشرع في التقنين العمراني، للحد قدر الإمكان من النشاط العمراني غير القانوني، والذي ينعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية .

إن أسباب ودواعي اختيار موضوع مدى مساهمة الرقابة العمرانية القبلية في الحفاظ على البيئة متنوعة ، كان دوافع ذاتية وأخرى موضوعية فالذاتية منها تكمن الدوافع الذاتية في الرغبة الشخصية في البحث في مجال التهيئة والتعمير، والرغبة في التعمق فيها يتعلق التشريعات المنظمة للعمران والبناء، والإحاطة بها، ودورها في حماية البيئة مع معالجة مختلف جوانب هذا الموضوع ، المتعددة والمتشابكة، ليكون كمعين لطلاب وباحثي القانون ولأهل الاختصاص في ميدان الرقابة العمرانية.

<sup>1</sup> - القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بقانون رقم 05-04 مؤرخ في 14 أوت 2004.

<sup>2</sup> - قانون رقم 30-90 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08/14

<sup>3</sup> القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة بتاريخ 12/02/2002.



أما الدوافع الموضوعية تكمن أساسا اختيارنا لهذا الموضوع في كونه واقعا اجتماعيا معيشا فرض نفسه في ظل توسع العمران بشكل كبير و تقلص العقار المخصص للتنظيم الحضري والانتشار المتزايد للبناء الفوضوي في معظم ولايات الوطن و بخاصة في نواح بكاملها تفتقر إلى أدنى قواعد التنظيم الحضري السليم، وذلك بالاعتماد على أدوات التعمير وانتهاج سياسة التخطيط العمراني المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي للحد من هذه الظاهرة بإضافة إلى الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي وحماية البيئة وهو ما جعل المشرع يسعى إلى التدخل من خلال إدراج قانون جديد يتعلق بالتسوية وهو القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها<sup>1</sup>

فالأهداف المتوخاة من هذه الدراسة هي التعرف على الرقابة القبلية ومدى نجاعتها في الحفاظ على البيئة ، وذلك من خلال البحث في تنظيم النشاط العمراني ، وفي بناء النظام القانوني للوقاية من مخاطر هذا النشاط، إلى جانب تباين المساعي التشريعية في مجال العمران ، ومدى فعاليتها بالإضافة إلى تحديد مواطن القوة والضعف لتجنب الغموض الذي قد يشوبها، والتعرف على كيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد إجراءاتها، ومدى فعاليتها في الواقع وهذا ما يدعونا إلى محاولة الإجابة على الإشكالية التالية .

- إلى أي مدى ساهمت الرقابة القبلية على العمران في الحفاظ على البيئة ؟

من أجل محاولة الإحاطة و الإلمام بمضمون الدراسة ، وللإجابة على التساؤلات المطروحة، كان لابد من إتباع المنهج التحليلي و الوصفي، فالأول يظهر من خلال تحليل النصوص والقوانين التي تعنى بدراسة المخططات ، أما الثاني فيظهر من خلال دور هذه النصوص والقواعد وتطبيقها في الرقابة العمرانية على أرض الواقع للحفاظ على البيئة .

للإجابة على الإشكال سنحاول دراسة موضوع مدى ساهمة الرقابة القبلية على العمران في الحفاظ على البيئة بإتباع خطة مكونة من فصلين سنتطرق في الفصل الأول الرقابة القبلية على العمران والمقسم بدوره إلى مبحثين أولهما الرقابة بواسطة المخططات المحلية الموسعة وثانيها : الرقابة الإدارية على العمران عن طريق الأجهزة الإدارية والأعوان المؤهلين ، أما فصل الثاني المعنون بـ : مدى مساهمة الرقابة القبلية في الحفاظ على البيئة والمقسم أيضا إلى مبحثين ، أولهما : مدى مساهمة الرخص العمرانية في الحفاظ على البيئة وثانيهما مدى مساهمة الشهادات في الحفاظ على البيئة

<sup>1</sup> - القانون رقم 15-08 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الجريدة عدد 44 صادر بتاريخ 03/08/2008



# الفصل الأول:

الرقابة القبلية على العمران

تكتسي الرقابة العمرانية القبلية أهمية بالغة على الواقع اليومي نظرا لحساسية الإجراءات القانونية الواجب إتباعها الأمر الذي جعل المشرع يولي لها عناية خاصة بنصوص قانونية وأوامر ومراسيم تمثله الرقابة السابقة لحركة البناء وتشبيد المدن في إطار وحدة إقليمية من أجل الحفاظ على المناطق ذات القيمة الايكولوجية والجمالية للبلاد ، لذا سنحاول التطرق إليها في مبحثين يكون المبحث الأول هو الرقابة عن طريق المخططات يتناول الدراسة القانونية للرقابة القبلية ، وتكون الرقابة عن طريق الأجهزة الإدارية والأعوان المؤهلين هي موضوع المبحث الثاني .

### المبحث الأول : الرقابة القبلية بواسطة المخططات المحلية والموسعة

ستتم محالو التطرق في هذا المبحث إلى المخططات التي تعد على المستوى المحلي وكذا الإقليمي الموسع لتفعيل الرقابة على العمران فإن من أهم الضمانات التي جاء بها المشرع أنه قطن مختلف النصوص القانونية وجعلها ملزمة للغير وحتى الإدارة في حد ذاتها باعتبارها العنصر المعني بالتطبيق ، إذ جعل لها الآليات تحدد التوجهات الأساسية للتعمير والتي سنحاول التطرق لما يعنى به بشكل مباشر كمحاولة مسح بسيط إسقاط على أرض الواقع للمخططات المعدة محليا<sup>1</sup> المطلب الأول ونتطرق إلى مخططات الإقليمية الموسعة في المطلب الثاني .

### المطلب الأول: الرقابة عن طريق المخططات المحلية

حاول المشرع من خلال هذا القانون تدارك النقائص الواردة في التشريعات السابقة تفاديا لبروز الوضعيات الغير قانونية التي لا يمكن تسويتها أو الاعتراف بها و هذا بوضع تنظيم أكثر حزما يحدد قواعد شغل العقار الحضري و التوسع العمراني ، من حيث القواعد الموضوعية و الإجراءات و كذا الجهات الإدارية المؤهلة لممارسة عمليات الرقابة ورد في المادة 11 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup> ما يجب أن يتناوله المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يدرس في الفرع الأول

<sup>1</sup> القانون 90-29 المعدل والمتمم بقانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

<sup>2</sup> المادة 11 من القانون 90-29 : يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي الجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به .

و مخطط شغل الأراضي سيتناول في الفرع الثاني.<sup>1</sup>

### الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لكل هيكل بنية تحتية تكون ركيزة لإنشائه وستعرف في هذا الفرع نتعرف على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ثانيا ثم إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي ثالثا

#### أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط العالي و التسيير الحضري إذ يحدد التوجهات الأساسية لتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ، ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي مجسدا في نضام يصاحبه تقرير توجيهي يمس بيانية مرجعية جاء من أجل ملاءم الفجوات التي أوجدها المخطط العمراني على مختلف الأصعدة الوطنية والإقليمية والمحلية<sup>2</sup>

#### ثانيا :محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقرير توجيهي مرفق مستندا بيانية مرجعية ويبين:

أ - أحكام تتعلق بتحديد التخصص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات، كما تبين طريقة توسع المباني ومركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، كما بين أيضا مناطق في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها قد تكون بينما ناطقا لتدخل، بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية والتدخل كمخطط لوقاية من المخاطر الكبرى.

ب - تقسيم الأراضي الداخلية فيها إلى قطاعات محددة كما يلي:

#### ب -1 القطاعات العامرة:

وتشمل هذه الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لما ورد في المادة 21 من القانون 90-29 ، حيث

1 سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء ، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت . العدد الثالث سبتمبر 2017 الصفحة 194  
2 قداري أمال ، دور أدوات التهيئة و التعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة و اعتبارات التنمية المستدامة مقالة منشورة بمجلة مجلة تشريعات التعمير والبناء ، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، الصادرة عن جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر ، العدد الثاني جوان 2017 الصفحة 101 .



تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع الهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومساحات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء<sup>1</sup>، والحدائق والغابات، والقطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات، ويدخل ضمنها أيضا الأفراد من المنطقة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها<sup>2</sup>.

### ب-2 قطاعات التعمير المستقبلية:

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي<sup>3</sup> الذي يبين شروط التوسع العمراني لكل سنة وتكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لارتفاع عدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاع إلى ضمن أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه حسب المادة 22 من القانون 90-29<sup>4</sup> وفي غياب هذا المخطط تتمتع الاستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة ارتفاع عدم البناء لكل سنة. يرفع الارتفاع في هذه المناطق بالترخيص في الحالات الآتية:

- تحديد وتوسع المباني المقيدة للاستعمال الفلاحي.

التجهيزات والمنشآت ذات الاحتياجات الفلاحية، البناءات التي تبرها مصلحة البلدية بالترخيص من الوالي.

### ب-3 قطاعات غير قابلة للتعمير:

هي القطاعات التي يكون فيها حقوق البناء محددة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العامل هذه المناطق، هذا يعني أن هذه المناطق يشملها ارتفاع عدم البناء، لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة ومبينة بدقة<sup>5</sup> كالأراضي الفلاحية الخصبة.

### ثالثا: إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي:

كل بلدية يجب أن تغطي مخطط توجيهي لتهيئة والتعمير، حسب المادة 29 من قانون 90-29<sup>6</sup> ويتم المبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته حيث يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار من رئيسا لمجلس الشعبي للبلدية بعد مداولة مع المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية المعنية أو تبين المداولة:

<sup>1</sup> القانون 90-29 المعدل والمتمم بقانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 179/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق

المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10/09/2005، جريدة رسمية، العدد 26

<sup>3</sup> والي نادية، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص: إدارة

ومالية قسم القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محمد أولحاج البويرة سنة 2018 ص 21

4- القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير

5- والي نادية، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 22

6- القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير

التوجهات السياسية التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط تنمية للبلدية المعنية بالمخطط وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة .

- كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعنية في إعداد هذا المخطط وتبلغ المداولة التي تخص انطلاقا من إعدادا لمخطط إلى الوالي المختص، وتنشر مدة شهر بمقر البلدية المعنية وبعدها يصدر قرار الذي يسمح دود التراب الذي يشمل المخطط، والمداولة المتعلقة بهمن :
- الوالي إذا كان التراب تابع للولاية الواحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعين تابع للولايات مختلفة.
- وإذا كان التراب واقع بين بلديتين فإنه يمكن إنشاء مؤسسة ما بين البلديات
- تكلف بإعداد هذا المخطط، وفي كل الحالات يتم إعداد المخطط والتقرير المرفق به عن طريق الدراسات وجمع الآراء والتشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات والهيئات التي تقدمها العملية ، يرسل رئيس البلدية المعني بالعملية غرفة التجارة ، غرفة الفلاحة المنظمات المهنية بموجب قرار كتابي لإبداء رأيهم ومعلومات توضح لعملية إعداد المخطط. ويكون لهؤلاء إبداء رأيهم خلال أجل 15 يوما من توصلهم بالقرار، كما يكون رئيسا لبلدية ملزم باستشارة الهيئات على مستوى الولاية (أ) وأخرى على مستوى المحلي (ب).

#### أ- الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على مستوى الولاية:

تشمل مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة التنظيم الاقتصادي الري النقل الأشغال العمومية، المواقع الأثرية البريد والمواصلات ، تلزم استشارة مصلحة البيئة وهذا الغرض الحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة ، والتهيئة والتعمير لأن مخطط تهيئة المناطق السياحية يعادل رخصة التجزئة ويعدم بين أدوات التهيئة.

#### ب - الهيئات والمصالح على المستوى المحلي:

الطاقة، النقل وتوزيع المياه تبلغ هذه المصالح المعنية بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية

1- المادة 25 من القانون 90-29 والمادة 02 مرسوم تنفيذي رقم 177/91 مؤرخ في 28 مايو 1991 ، بحد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية العدد ، 26 صادرة في 01 يونيو 1991 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317-05 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، الجريدة الرسمية العدد 62 صادرة في 11 سبتمبر 2005.

<sup>2</sup> عزوز غربي ، إدارة الكوراث والمخاطر الكبرى في الجزائر على ضوء القانون 20/04 مقال منشور بمجلة الدراسات والبحوث القانونية كلية الحقوق والعلوم السياسية المجلد 04 العدد 02 جامعة المسيلة ص 49

وينشر على مستوى البلدية خلال شهر، وبعد إعداد مشروع مخطط ويصادق عليه المجلس ، يبلغ للإدارات المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 لإبداء رأيهم خلال 60 يوما بعد ما يكون هذا المشروع المصادق عليهم حل تحقيق عمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعنية<sup>1</sup> ويعين مفوض ومحقق أو أكثر لهذا الغرض، ويبلغ الوالي بالعملية التي لها أجل 15 يوم لإنجازها وبعدها يرسل المشروع المصادق عليه، والتحقق المرفق به ومختلف الدراسات والآراء إلى الوالي المختص وإقليميا الذي يعرضه على مستوى المجلس الشعبي الولائي قصد حصول على رأيه خلال 15 يوم ويصادق على المخطط التوجيهي المعد حسب الحالة<sup>2</sup>:

- قرار من الوالي.

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد الاستشارة للوالي المعني أو الولاية المعنيين بناء على تقرير وزير التعمير وبعده أي بلغ المخطط لكل الإدارات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني ، مختلف المصالح

- قدمت رأيها حول لعملية إعدادها ، وعندما ينشر المخطط الإعلام الجمهور به، ولا يعاد تعديل المخطط إلا إذا تطورت الأوضاع وأصبحت مشاريع التهيئة لا تستجيب لأهداف المخطط.

ونظر الأهمية هذا المخطط كون أن عملية التعمير أساسها أنه لا تسلم أية رخصة ولا شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخطط، ونظر الوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين الجديدة للقانون المتعلق بشروط إنشاء المدينة الجديدة والسياحية.

### الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي من القواعد الهامة التي تحدد الأهداف المراد تحقيقها وتحديد بنية الهيئات والأجهزة الممكن إنشاؤها من أجل تنظيم وتوجيه التوسع الحضري في إطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية في تدخلاتها على المستوى العقاري<sup>3</sup> حيث سنحاول تعريف المخطط شغل الأراضي أولا و محتوى مخطط شغل الأراضي ثانيا ثم إجراءات تحضير مخطط شغل الأراضي ثالثا .

### أولا : تعريف المخطط شغل الأراضي

هو من أدوات تعميم المنصوص عليه في المواد 31 إلى 36 من القانون 29<sup>4</sup> والمتعلق في التهيئة والتعمير وبيّن أحكامه المرسوم التنفيذي 178/91<sup>1</sup> المحدد لإجراءات إعداد المخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005

<sup>2</sup> المادتين 32/31 من القانون 29/90 هذه الاتفاقات لا تخضع لأي ترخيص بالتعديل إلا إذا كان ذلك تفرضه طبيعة الأرض أو طابع البناءات

<sup>3</sup> والي نادية، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ص 26

<sup>4</sup> القانون 29-90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-04

والمحتوى الوثائق المتعلقة به، كما يبين ملفات التخطيط المحلي للأراضي، المساحات، والذي بواسطته يحدد المناطق وتلك الموجهة للتعمير والطبيعية منها، كما يعتبر وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض، عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي ويقسمها إلى مناطق، (Zone) كما يبين حسب المناطق القواعد المتعلقة بحقوق البناء، وكذا وجهة المباني وكيفية إنجازها ومساحتها، ارتفاعها، توسعها، ومظهرها الخارجي، ومدى تأثيرها على البيئة، ويبين بتدقيق حقوق استعمال شغل الأرض عن طريق توضيح القواعد العامة والاتفاقات التي من شأنها تحديد وتقييد إمكانيات البناء وأحيانا منعها<sup>2</sup>، هذا في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويجب أن يغطي هذا المخطط كل البلدية أو جزء منها.

### ثانيا : محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون المخطط شغل الأراضي حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91/178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد الإجراءات إعداد المخطط شغل الأراضي<sup>3</sup> والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به<sup>4</sup>، يتكون من نوعين من الوثائق:

- وثائق مكتوبة: وهي عبارة عن لائحة التنظيم.

- وثائق بيانية: وهي عبارة عن مخططات بيانية وتصاميم.

أ - الوثائق المكتوبة: وتسمى لائحة التنظيم ويشتمل على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة التقسيم (أ) والتنظيم أي مجموعة من القواعد (ب) .

أ-1 التقرير التقديمي: مذكرة التقديم تثبت في هذه المذكرة تلاءم أحكام مخطط ، وكذلك برنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية، تبعا لآفاق تنميتها الذي يترجم بمخطط التهيئة العمرانية.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية رقم 62 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الجريدة الرسمية رقم 62

<sup>2</sup> المادة 18 مرسوم تنفيذي رقم 91/178 مؤرخ في 28 مايو 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ع 26 صادرة في 01 يونيو 1991 ، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، ج ر ع 62 صادرة في 11 سبتمبر 2005.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 .

<sup>4</sup> إقاول مولود ولد رابع صافية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ضل القانون 90/29 ، مقال منشور بمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية كلية الحقوق جامعة تيزي وزو من موقع [www.asjp.cerist.dz](http://www.asjp.cerist.dz) تم الاقتباس يوم 2022/06/05 على الساعة 10:33 ص 251 .



أ- 2- التقدير التنظيمي: أي مجموعة القواعد التي تبين طبيعة وشروط وإمكانيات استعمال الأرض كما تحد لكل منطقة نوع المباني المرخص بما أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات، تعد هذه القواعد مع مراعاة الأحكام الخاصة ببعض أجزاء تراب البلدية ويتعلق الأمر بالساحل، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد .

أما بالنسبة للساحل، فتم تنظيمه بموجب القانون 02/02 المؤرخ في 05 فبراير 2002<sup>1</sup> الذي ضبط قواعد الحماية الخاصة به والشروط والقيود التي تضبط أي بناء فيها، وهذا بموجب القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>2</sup>، ويعبر عن حقوق البناء و القواعد المتصلة بمعامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المرتبطة بها.

ويبين معامل شغل الأراضي العلاقة القائمة بين مساحة أرضية أو ما يتصل به من بناء، وبيان المساحات المهياة وغير المهياة وكذا تخصيصها.

كما تبين هذه القواعد التي تأتي في شكل تقنين، شروط شغل الأراضي عن طريق توضح المنافذ وطرق وصول الشبكات إليها، وخصائص القطع الأرضية وموقع البناءات بالنسبة للطرق العمومية، ومع البناءات المجاورة لها وارتفاع المباني ومظهرها الخارجي، ومواقف السيارات، والمساحات الفارغة والمغارس، وإضافة إلى ذلك تبين هذه اللائحة نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها والطرق المؤدية لها ومختلف الشبكات التي تتحمل نفقاتها للدولة، والتي تتحملها الجماعات المحلية وتوضح أجال إنجازها.

ب/ الوثائق البيانية: تتمثل في المخططات البيانية المرفقة بمخطط شغل الأراضي، تتمثل 1 سم / كلم في:

ب - 1 مخطط بيان الموقع: يبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته، سواء منطقة عمرانية ، المواجهة للتعمير ويكون مخطط المقياس (1/2000 أو 1/5000).

ب - 2 مخطط المواقع القائم: يبين فيها لطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة بمقاييس (1/500 أو 1/1000).

<sup>1</sup> القانون 02/02 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه

<sup>2</sup> القانون رقم 98 - 04 المؤرخ 15 جويلية سنة 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 22 جويلية 1998

ب - 3 مخطط شبيثة عامة: يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس (500/1 و1000/1) المناطق القانونية المتجانسة ، وموقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية والمساحات الواجب احترامه الحصر حجمها، وكذا خط مرور الطرق والشبكات المختلفة .

ب - 4 مخطط التركيب العمراني : يحدد بمقياس 500/1 أو 1000/1 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم ويبين أشكال التعبيرية والمعمارية لكل قطاع .

ب - 5 مخطط طبوغرافي بمقياس (200/1 أو 500/1) .

ب- 6 خارطة بمقياس 500/1 ، 1000/1 تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتضاريس المتصلة وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العامل لوقاية تعد هذه الوثائق البيانية بالتنسيق مع المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

### ثالثا : إجراءات تحضير مخطط شغل الأراضي

يقرر مخطط شغل الأراضي عن طريق محاولة يعدها المجلس الشعبي البلدي المعني بالمخطط أو المجالس الشعبية المعنية وتضمن هذه المداولات تذكير بالحدود المرجعية للمخطط الواجب إعدادها وفقا لما هو مبين في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يبين كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعدادها.<sup>1</sup>

وبعد المداولات يصبح القرار المتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيها لمخطط من قبل الوالي إذا كان التراب تابعا لولاية واحدة.

الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولايتين. ويتم إعداد هذا المخطط بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وإذا كانت الأراضي تدخل في تراب بلديتين في مكانهم إسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ما بين البلديات، بعدها يقوم المكلف بتحضير المخطط باطلاع كل من رؤساء غرف التجارة، ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرفقين كتابيا بمقرر التحضير، ويكون لهؤلاء أجل 15 يوم من تبليغهم للإطلاع أرادتهم عن المشاركة في تحضير الملف، عند انتهاء 15 يومي<sup>2</sup> صدر رئيس البلدية قرار يتضمن قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط. ويكون رئيس البلدية ملزم باستشارتها الهيئات والإدارات الآتية:

<sup>1</sup> - القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير

<sup>2</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 .

## أ- المصالح والإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية والمكلفة

تعتبر مصالح التعمير ، الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية ، المباني والمواقع الأثرية البريد والمواصلات ، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05 / 318 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91<sup>1</sup> الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه<sup>2</sup> ومحتوى الوثائق المتعلقة بما أضاف إلزامية استشارة مصالح: البيئة التهيئة العمرانية، السياحة.

## ب- الهيئات والمصالح على المستوى المحلي و المكلفة

ينشر القرار مدة شهر في البلدية المعنية أو البلديات المعنية، وتبلغ الإدارات المصالح المعنية بمشروع المخطط المصادق عليه، ويكون لها 60 يوم لإبداء رأيها أو ملاحظاتها وإذا لم ترد يعتبر ذلك قبول منها بالمشروع، وبعدها يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 60 يوم<sup>3</sup> ، ويحدد مكان والتاريخ التحقيق، والطريقة ، وينشر قرار ، ويبلغ الوالي بالقرار وبينت هي التحقيق بمحضر يوقع عليها محقق، ويرسلونه رفقة التقرير إلى رئيس البلدية المعني، خلال 15 يوم من الانتهاء منه، مصحوب بكامل الملف، وبعدها يرسل مشروع المخطط وسجل الاستقصاء، والاستنتاجات المتوصل إليها إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأي هو ملاحظاته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، عند عدم الرد بعد انتهاء هذه المدة يعد رأي الوالي موافقة<sup>4</sup>، وإذا تم تعديل مشروع المخطط بعد التحقيق يصادق مجلس الشعبي البلدي بموجب المداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل ويبلغ المخطط لكل من : الوالي المختص والولاية المختصين إقليميا، والمصالح على مستوى الولاية المكلفة بالتعمير ، الغرفة الفلاحية التعمير، الغرفة التجارية الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية البريد والمواصلات والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بما أضاف إلزامية استشارة: مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، وإذا تم تعديل مشروع المخطط بعد التحقيق يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب المداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل ويبلغ المخطط لكل من : الوالي المختص إقليميا، والمصالح المكلفة مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية وبعدها يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور بموجب قراري بين تاريخ وضعه والمكان وقائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي .

<sup>3</sup> - المادة 36 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة (10) من المرسوم التنفيذي 178/91

<sup>4</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي .

رابعاً :مراجعة مخطط شغل الأراضي

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأرض إلا وفقاً لشروط المنصوص عليها في المادة 37 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup> وهي:

- أ- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى 1/3 من حجم البناءات المسموح به.
- ب- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تحديده
- ت- إذا استدعى ذلك إنجاز مشروع ذوي مصلحة وطنية.
- ث- إذا طلب ذلك الملاك الحائز ولتنصف حقوق البناء

المطلب الثاني :الرقابة بواسطة المخططات الموسعة

وردت العديد من المخططات تعنى بتنظيم حركة العمران وقد اتخذ المشرع أنواع أخرى من الرقابة من خلال المخططات ذات المدى البعيد وواسع من حيث الانتشار الجغرافي إذ تناول المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المطلب الأول و مخطط التهيئة السياحية في المطلب الثاني .

الفرع الأول : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

إن إستراتيجية الجزائر، والتي تحمل شعار الجزائر اليوم والغد وبخياراتها الكبرى لمواكبة النسق الحضاري للمدن العالمية ، والوقاية من كل ظواهر الاختلالات الناتجة عن اللاتوازن في مجالي السوسيو اقتصادي ، وتحويل سلبياتها المادية واللامادية، إلى عوامل إيجابية تفعل من حركة التنمية والتعمير، وتعزز من مكانة الجزائر كدولة محورية في الفضاء الدولي ، والمضي نحو استباق حل المشاكل العمرانية والبيئية ، وقد تم إفراغ هذه الإستراتيجية في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

أولاً : مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

لم يورد المشرع الجزائري تعريفاً للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، واكتفى بذكر أهدافه في القانون في إطار نظرة شمولية استشرافية طويلة المدى، و طبقاً لنص المادة 05 من القانون رقم 01 / 20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة<sup>2</sup>، فإن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة تساهم في إرساء دعائم الوحدة الوطنية وتدمج ، بالإضافة إلى الأهداف التنموية والاقتصادية، والاجتماعية و الثقافية متطلبات السيادة الوطنية والدفاع عن الإقليم ،حيث يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حسب ما صنفته المادة 07 من

<sup>1</sup> - المادة 37 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير

<sup>2</sup> - القانون رقم 01/20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بالتهيئة العمرانية في إطار التنمية المستدامة، الذي تضمن كيفية تهيئة الإقليم ووضع مبادئ وقواعد التنمية المستدامة، واشترط أنه يجب على كل بناء أن يكون خاضعاً لرخصة ولدراسات تقنية.



القانون 20/01 من أدوات التهيئة الإقليمية و التنمية المستدامة<sup>1</sup>، الذي يشمل كامل التراب الوطني ، و يترجم ويطور الترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة. فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة أحد أهم أدوات تنفيذ و دعم سياسة الدولة لتهيئة الإقليم الوطني و تنميته، تنمية منسجمة و مستدامة، حيث يترجم المخطط الوطني التوجيهات و الترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص تنفيذ تلك السياسة على كافة التراب الوطني، ويشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية في مجال التهيئة و التنمية، وذلك حسب خصوصية كل إقليم ، كما يبين مساعي الدولة في إرساء التوازن بين الأقاليم و المناطق المختلفة، مع إدماج البعد البيئي في مسار التنمية حفاظا على حق الأجيال القادمة.

وعليه فإنه من خلال هذه التعاريف ، يمكن القول أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو تعبير عن إرادة الدولة في تحقيق سياسة محددة لتسيير إقليمها خلال فترة زمنية طويلة المدى تتجسد فيها تنمية موزعة على كل أقاليم الدولة دون استثناء ، باستغلال كل إمكانيات كل إقليم لتحقيق تنمية شاملة انطلاقا من مشاورات واسعة تضم كل الفاعلين بما فيها الدولة و الجماعات المحلية و الخبراء و المواطنين .

### ثانيا : أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى تنظيم متناسق للفضاء الوطني وفق إطار مستدام و تنافسي، و يترجم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ويطور التوجيهات الإستراتيجية الأساسية لتهيئة الإقليم و تنميته مستدامة، ويشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية، كما جاء في نص المادة 08 من القانون 20/01<sup>2</sup>، إذ يهدف المخطط الوطني إلى تحقيق الغايات التالية، كما نصت على ذلك المادة 4 و المادة 9 من القانون 20/01 .

- خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية و التشغيل .
- دعم و تفعيل الأوساط الريفية و الأقاليم و المناطق و الجهات التي تعاني صعوبات من أجل استقرار سكانها.
- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق و الأقاليم لدعائم التنمية و وسائلها، باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل و الحوافز و المدن الكبرى و ترقية المناطق الجبلية و الهضاب العليا و الجنوب الجزائري .
- حماية الفضاءات و المجموعات الهشة ايكولوجيا ، و اقتصاديا و تميمها .
- حماية الأقاليم و السكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية العقلاني للموارد التراثية و الطبيعية و الثقافية و حفظها للأجيال .

<sup>1</sup> - القانون 20/01 المتعلق بالتهيئة العمرانية في إطار التنمية المستدامة المؤرخ في 2001/12/12، الجريدة الرسمية العدد 77 لسنة 2001

<sup>2</sup> - المادة 8 من القانون 20/01 المتعلق بالتهيئة العمرانية في إطار التنمية المستدامة

- حماية وتممين، والتوظيف القادمة .
- حماية التراث الإيكولوجي الوطني ، وترميمه وتممينه .
- التوزيع الفضائي الملائم للمدن و المستوطنات البشرية، من خلال التحكم في نمو التجمعات السكنية وقيام بنية حضرية متوازنة.
- تماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية .
- ولضمان تحقيق الأهداف المسطرة في المخطط الوطني تم تدعيمه مؤسسيا ، من خلال استحداث المجلس الوطني لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، وتنظيما من خلال النص على ضرورة إيجاد كافة الإجراءات والقواعد الكفيلة بضمان تطبيقه، و إجرائيا من خلال النص على أدوات دراسة تأثير مختلف الاستثمارات والمنشآت و التجهيزات على تهيئة الإقليم.
- وتتم المبادرة بإعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من قبل الدولة ، عن طريق الإدارة المركزية المكلفة بالتعمير و التهيئة و التنمية المستدامة للإقليم، وهو ما نستخلصه من نص المادة 19 من القانون 20/01، حيث جاء فيها "تتولى الدولة إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم"، كما نصت المادة 20 من ذات القانون على أنه يصادق على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم عن طريق التشريع لمدة 20 سنة<sup>1</sup>، كما يكون موضوع تقييمات دورية و تحيي كل خمس سنوات ، حسب الأشكال نفسها .
- و تجدر الإشارة أن بالنسبة للجهات الفاعلة في السياسة الوطنية للتنمية المستدامة، في تشمل كل من الدولة حيث تقضي المادة الثانية من قانون 20-01<sup>2</sup>، بأن الدولة هي التي تبادر بوضع السياسة لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وتديرها، ممثلة في السلطة المركزية أي الوزارة المختصة، مع إشراك الجماعات الإقليمية باعتبارها تمثل الديمقراطية الإدارية لكونها قريبة للمواطنين، ما يحفز مشاركتهم في تنفيذ هذه السياسة ، من خلال احترام الحريات الأساسية و تعزيز مفهوم الرقابة و ترسيخ الحكم الرشيد.

### ثالثا : دور المخطط في تحقيق التوازن الإقليمي

العمل على تحقيق التنافسية الإقليمية تباينات داخل التراب الوطني ، إذ تصبح التنمية في طريقها لا توزع بإنصاف، إذ أن تأهيل وتحديث المدن الكبرى والتنافسية تزيد من حظوظ بعض الأقاليم وتعمق الفوارق مع أقاليم أخرى، وتزيد من حدة التهميش الإقليمي.

<sup>1</sup> - القانون رقم 20/01 المتعلق بالتهيئة العمرانية في إطار التنمية المستدامة .

<sup>2</sup> - القانون رقم 20/01 المتعلق بالتهيئة العمرانية في إطار التنمية المستدامة .

أمام هذا الموضوع وجب وضع سياسات تنموية مجددة للمناطق الحضرية أو الريفية، وإزالة العوائق في المناطق الخاصة التي تعاني من الركود والكساد نظرا للطبيعة المكانية أو المناخية خاصة مناطق الظل في المناطق الحدودية ، لتحقيق تنمية مستدامة و شاملة بكافة أرجاء البلاد.

#### أ: سياسة التجديد الحضري وتبني سياسة المدينة

إن التجمعات البشرية الكبرى الناتجة عن النزوح نحو المدن ، أفرزت لنا وضعية معقدة لأن نسبة 86 % من السكان تقيم في مقر الولايات والبلديات<sup>1</sup> ، ضف لذلك توسع النسيج العمراني غير المبني كل وسيئ التجهيز، مما أدى إلى تهميش أحياء بأكملها وانتشار السكن العشوائي والبيوت القصدية فأصبحت المدن فضاءات ولاسيما نموها السريع والحديث الذي زاد عدد السكن دون أن تتبع القواعد الإنتاجية والخدمات والتجهيزات ، مما يجعل بعض الأحياء عرضة للإقصاء ولذلك عمد المشرع الجزائري إلى تبني سياسة ونمط وإستراتيجية للوقاية ، من لضمان احترام القواعد المتعلقة بالنشاط العمراني ، لذا وجب إتباع سياسة وقائية تساهم في القضاء من هذه المشاكل التي تؤثر سلبا على عجلة التنمية في المدن ، وتعرقل مسيرها نحو تحقيق الرفاهية والتمدن لسكانها ، بواسطة الإجراءات الواجب إتباعها والتي تستوجب:

- إعداد خريطة وطنية للتهميش الاجتماعي والسكن الهش ، تسمح بتحديد المناطق العمرانية الأقل تجهيزا.
- وضع برامج موجهة لتحسين شروط حياة السكان في المناطق التي تنقص فيها التنمية .
- إنجاز والتجهيزات القاعدية والسكنات الاجتماعية قصد النظافة والصحة العمومية.
- إنشاء آليات تقنيات في إطار الرقابة القبلية لفرض احترام و إلزاميتها في إطار الرقابة القبلية، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ومخطط شغل الأراضي.
- توفير التجهيزات والخدمات الأساسية لكل تجمع سكاني حتى تستعيد المدن الوظائف الفعلية الموكلة إليها.
- التدعيم المستمر للمدينة، للقدرة على التأقلم مع متطلبات البيئة الجديدة بما في ذلك حماية البيئة.

#### ب: سياسة التجديد الريفي وتأهيل المناطق ذات العوائق

لتوفير الخدمات و الفرص في الازدهار في كل مناطق البلاد كان من الواجب وضع برنامج إقليمي يهتم بمسألة التجديد الريفي في إطار الانشغالات الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم<sup>2</sup> ، كما أن اعتبار الريف

<sup>1</sup> - يوسف نور الدين ، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة و عصرنة المدن ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة سبتمبر 2013 ص 435 .

<sup>2</sup> - فردي كريمة ، إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في تحقيق الإنصاف الإقليمي مقال منشور بمجلة السياسة العالمية، المجلد(05)، العدد الخاص (01)، السنة 2021 ، صص:193-202 جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة 1 ص 197

يكمل فقط المدينة وبالأخص من الناحية التنموية رهن نجاح جل المشاريع الاقتصادية و الاجتماعية ، كما أن سياسة التعمير غير المتوازنة أدت لريف قاحل وإلى بيئة عقيمة فالملاحظ أنه باستثناء القرى الواقعة على مشارف المناطق الحضرية و القطاعات التنافسية ، فإن عالم الريف يتعرض إلى نزوح ريفي ، ويوجد في وضعية صعبة، ففي الوسط الريفي غالباً ما تبدوا الفضاءات الريفية هشة، عندما تكون خارج نفوذ المدن خاصة السببية والجبلية المفرغة من جزء من قوتها الحية بسبب النزوح الريفي ، حيث توجد في وضعية عجز في ميدان التواصل و التجهيزات والخدمات<sup>1</sup>.

ويطمح البرنامج العمل الخاص لخلق التغيير الهادف في الوسط الريفي بالتجديد الريفي دون المساس بخصوصياته ، خاصة التنمية مرتبطة بالفلاحة وذلك بـ:

- إدراج عالم الريف في علاقات حضرية ريفية مع توفير الخدمات العمومية والسكن والتشغيل
- العمل تقليص الفجوة لوسط الريفي و الحضري.
- تنمية الفلاحة لمواكبة العصر لتيسير الحياة بالريف.
- تعزيز الصناعات التقليدية والمحلية و الصناعات الصغيرة و المتوسطة و تربية الحيوانات.

### الفرع الثاني: مخطط التهيئة السياحية

يتم تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعدده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم. فما المقصود من هذا المخطط أولاً وما هي مجموع الأهداف التي سطرت و ينتظر تحقيقها من خلال تطبيق مضمون مخطط التهيئة السياحية ثانياً

#### أولاً : مفهوم مخطط التهيئة السياحية

نتج المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، بفضل المسار الطويل من الأبحاث والتحقيقات والدراسات والخبرات، ونتيجة لتفكير طويل وتشاور واسع مع الفاعلين الوطنيين العموميين والخواص على امتداد الندوات الجهوية، والخلاصات التي توصلت إليها، وهو جزء لا يتجزأ من المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية وبذلك عرف مخطط التهيئة السياحية على أنه مجموعة القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية

<sup>1</sup>- فردي كريمة ، إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في تحقيق الإنصاف الإقليمي ، مرجع سابق ، ص 198



والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع<sup>1</sup>.

-وتزود بمخطط التهيئة السياحية مناطق التوسع والمواقع السياحية والمصرح بها والمصنفة بانتظام دون سواها، على أن يتم إعداد هذا المخطط الذي يمس هذا النوع من العقارات بقرار من الوزير المكلف بالسياحة. يتركز تقرير مخطط التهيئة السياحية على نتائج دراسات التهيئة السياحية عند تحديد المنطقة المعنية والتصريح بها<sup>2</sup>.

- وتحدد القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية، توجهات التهيئة والقائمة المحتملة للتجهيزات المصلحة العامة والمنشآت القاعدية وتحديد إجراءات ومواعيد إعداده وشكله وموضوعه ومضمونه، كما يحدد قائمة وكيفيات مشاركة الإدارات والمصالح والمؤسسات العمومية والجمعيات والغرف والمنظمات المهنية إعداده وعليه، يعتبر المخطط الوثيقة التي تعلن الدولة من خلالها لجميع الفاعلين، وجميع القطاعات وجميع المناطق عن مشروعها السياحي الإقليمي لآفاق (2030)، والذي يوضح الطريقة التي تعتمدها الدولة من خلالها ضمان التوازن الثلاثي، العدالة الاجتماعية، الأداء الاقتصادي والدعم الإيكولوجي في إطار التنمية المستدامة، على مستوى الجزائر بالنسبة للعشرين سنة المقبلة<sup>3</sup>.

وانطلاقا مما سبق تظهر أهمية المخطط في النقاط التالية نذكر منها:

-جعل السياحة إحدى محركات النمو الاقتصادي من خلال العرض السياحي باتجاه السوق الوطنية وترقية اقتصاد كامل لقطاع المحروقات.

- التوفيق بين ترقية السياحة والبيئة، على أساس أن السياحة والبيئة متلازمتان وتنمية الموارد البيئية .

- ترميم التراث التاريخي، الثقافي والشعائري، حيث يرتبط الاقتصاد ارتباطا متين مع الإقليم المعبر على التاريخ والتنوع الثقافي.

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 1 مارس 2007 ، يحدد كيفية إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية، عدد17.

<sup>2</sup> - وردة دريش ، مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي ، العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة ، مقال منشور بدائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 تاريخ النشر 2021/06/30 المجلد 5: العدد: 02-2021 ص 66

<sup>3</sup> - سنوسي عياشي و إسماعيل بوقنور ، إستراتيجية التنمية السياحية المستدامة في الجزائر على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية مقال منشور بمجلة إيليزا للبحوث والدراسات المجلد 06/ العدد 02 2021 ص 71

ثانيا : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

يهدف مخطط التهيئة السياحية إلى ما يلي:

- حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسية للجذب السياحي<sup>1</sup>.
- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمساحات التي وتزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء التي يجب حمايتها .
- تحديد التهيئات البنيوية و برنامج النشاطات المزمع إنجازها.
- تحديد الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة.
- إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك.

وتتجسد الأهداف على مستوى البنايات والأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة بإنشاء ما يسمى بالأقطاب السياحية<sup>2</sup> والتي التي تزيد في قيمة هذه الأماكن ليجعل منها ذات جاذبية وتنافسية . لإنشاء المناطق السياحية وتوفير بنية تحتية للسياحية في إطار التنمية الإقليمية<sup>3</sup>

### ثالثا- عقد الامتياز بالتراضي غير القابل للتنازل

يعتبر عقد الامتياز بالتراضي غير القابل للتنازل المتعلق بالعمارة السياحي، التابع للأماكن الخاصة للدولة الوسيلة القانونية الوحيدة لاستغلال العمارة السياحي. بموجب نص المادة 15 من الامر 04.08 كما نصت نفس المادة<sup>4</sup> في فقرتها الثانية على إلغاء كافة الأحكام المخالفة لهذا الأمر لا سيما تلك الواردة في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية<sup>5</sup>.

وانطلاقا مما سبق ذكره لا بد من التطرق إلى مفهوم عقد الامتياز السياحي الواقع على الأماكن الخاصة للدولة وصولا إلى الإجراءات والآثار المترتبة عن إبرام عقد الامتياز .

<sup>1</sup> - وردة دريش ، مرجع سابق ، ص 169

<sup>2</sup> - القانون 20/01 المتعلق بالتهيئة العمرانية في إطار التنمية المستدامة .

<sup>3</sup> بن سديرة جلول، العمارة السياحي في الجزائر: مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتطبيقية، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، يونيو، 2016، ص5.

<sup>4</sup> - المادة 15 من الامر 04.08 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

<sup>5</sup> القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003 الجريدة الرسمية العدد 11 في المادة 02 منه على المناطق التوسع والمواقع السياحية أهما كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحية ذات مردودية.

أ - مفهوم عقد الامتياز السياحي غير القابل للتنازل الواقع على الأملاك الخاصة للدولة.

إن استثمار العقار السياحي عن طريق عقد الامتياز ينفرد بأحكام خاصة تختلف عن المفهوم الكلاسيكي له الذي جعله دائما لصيقة بتسيير المرفق العام، حيث يعتبر عقد الامتياز أحسن أساليب تسيير واستغلال الأملاك الخاصة للدولة في المشاريع السياحية. لذلك لا بد من توضيح فكرة الامتياز السياحي ، ثم تبين خصائص وأركان عقد الامتياز السياحي .

أ- 1 تعريف عقد الامتياز السياحي غير القابل للتنازل.

الامتياز السياحي غير القابل للتنازل هو اتفاق المبرم بين الدولة والمستثمر ، وللمستثمر حق عيني عقاري على الوعاء العقاري محل العقد لمدة مؤقتة بعشرين (20) قابلة للتجديد<sup>1</sup> ومناطق هذا التعريف كان نظرة للعراقيل التي شهدتها المستثمر وخاصة في القطاع السياحي وكثرة وتشعب الحصول على العقار السياحي الموجه للاستثمار خاصة بالنظر للسلبات التي أفرزها نظام الامتياز بطريق المزاد العلني الذي كان يحكم استغلال العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، حرص المشرع على تسهيل الإجراءات الإدارية بالتخلي نهائية على طريق المزايدة في منح الامتياز وتبني نظام الامتياز غير القابل للتنازل من خلال التعديل الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

وبالرجوع لنص المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت المادة 03 الفقرة الأولى من الأمر 04/08 نصت على أن "...يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول أما الصيغة القانونية التي يصدر فيها فتتمثل في منحه عن طريق إبرام عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بناء على القرار الصادر من الوالي بمنح الامتياز، على أن يكون العقد مرفق بدفتر شروط ويخضع المستثمر السياحي الذي يكون مجبرة على قبوله، حيث يحدد فيه برنامج الاستثمار بدقة وكذلك بنود وشروط الامتياز 22، وعليه فلا يمكن نفاذ الامتياز إلا بإتمام إعداد الوثيقتين وإدماجهما معا، ومن خلال عمل إدارة أملاك الدولة نجد أنها تلعب عدة أدوار دور المتعاقد، دور الخبير، دور موثق الدولة، دور المالكة للأملاك العقارية، دور المراقب والمتابع ودور موقع الجزء 1.

<sup>1</sup> - المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-23 المؤرخ في 2007/01/28 يحدد كميّات اعداد بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي الجريدة الرسمية العدد 08

**ب : خصائص وأركان عقد الامتياز السياحي الوارد على الأملاك الخاصة للدولة**

يعتبر عقد الامتياز السياحي المنصب على الأملاك الخاصة للدولة الذي يحدد برنامج الاستثمار للاتفاق على بنود التي تلعب إدارة أملاك الدولة دور المتعاقد والخبير والموثق حيث سنحاول تناول خصائص عقد الامتياز السياحي الوارد على الأملاك الخاصة للدولة ثم أركان عقد الامتياز السياحي الوارد على الأملاك الخاصة للدولة .

**ب-1 خصائص عقد الامتياز السياحي الوارد على الأملاك الخاصة للدولة**

تتجلى خصائص عقد الامتياز المنصب على العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في أنه:  
- عقد إداري طرفه الأساسي يتعاقد بصفته ممثل السلطة العامة، وهو المدير الولائي للأملاك الدولة الذي يتعاقد باسم الدولة ولحسابها، والطرف الثاني المستفيد من منح الامتياز ويكون شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص.<sup>2</sup>

- عقد حق الانتفاع دون الملكية للعقار ولا يمكن تصرف المستثمر إلا في إطار عقد الامتياز .

- عقد الامتياز السياحي هو عقد محدد المدة مؤقت .

- سيطرت الإدارة في إطار تنظيم والنشاط و الموازنة بين استعمال وتأمين العقار .

لذا فإن عقد الامتياز السياحي هو عقد إذعان إداري ، لحماية الملك الخاص للدولة فلا يمكن و في حالة النزاع في إن سلطت القاضي لا تدخل من أجل تعديل شروطه وبنوده .

**ب-2 أركان عقد الامتياز السياحي الوارد على الأملاك الخاصة للدولة.**

بما أن عقد الامتياز السياحي يدخل ضمن العقود الإدارية فلا بد من توافر الأركان التالية لقيامه :

**1- الرضا:** يعني إحداث الأثر القانوني للعقد في توافق إرادتي المتعاقدين و تبادل طرفي العقد للإيجاب

والقبول، فالإيجاب صادر من الإدارة صاحبة إعداد دفتر الشروط مع علم أن أنه من عقود الإذعان ،

و المستثمر السياحي يتلقى إيجاب الإدارة وقبول المستفيد لينعقد العقد ويمثل الإدارة في إبرام عقد الامتياز

المدير الولائي للأملاك الدولة المفوض من طرف وزير المالية .

<sup>1</sup> - الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لاسيما المادة 02 منه وما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 2015/10/26 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز لإنجاز المشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

<sup>2</sup> - وردة دريش ، مرجع سابق ، مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي مرجع سابق ص 173

- 2- **المحل** : ويقصد به الوعاء العقاري محل إنجاز المشروع الاستثماري السياحي الأملاك الخاصة للدولة والذي يكون محل انتفاع من طرف المستثمر وذلك في إطار ممارسة نشاط سياحي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة تخضع لنفس الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني.1
- 3- **السبب**: هو الباعث والدافع على التعاقد ويهدف إلى تحقيقه بإنجاز مشروع استثماري ذو طابع سياحي وتحقيق الربح للمستثمر بما يحقق المنفعة الاقتصادية ، ويخضع هو كذلك للقواعد العامة .
- 4- **الشكلية**: هو عقد الامتياز المبرم في شكل عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقة بدفتر شروط وهو عقد صادر عن تطابق إرادة المانحة للامتياز ومتعاقد معها صاحب الامتياز<sup>2</sup>.

#### خامسا - الإجراءات والآثار المترتبة عن منح الامتياز الواقع على الأملاك الخاصة للدولة

بارتباط الامتياز بالملكية العقارية ارتباطا وثيقا ولأجل الحفاظ على الأملاك الخاصة للدولة وتأمينها اشترط المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات يجب على الجهات المعنية التقيد بها في منح الامتياز وعقد الامتياز كباقي العقود من شأنه أن يرتب آثارا على المتعاقدين .

#### أ- إجراءات منح الامتياز على العقار السياحي

لقد أشار المرسوم 07-23<sup>3</sup> على شرط أساسي ومهم حتى يمكن منح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وهو أن تتم التهيئة النهائية لهذه الأراضي و المقصود بالتهيئة النهائية مجمل عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لبرامج الاستثمار تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار بكل وسائل الاتصال، بالمعلومات حول منطقة التوسع والموقع السياحي المعني، وتلتزم أيضا الوكالة بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الإطلاع عليه، ويجب أن يشمل الملف مجموع المعلومات والمعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية معرفتها معرفة كافية لاسيما:

- موقع و مساحة الأراضي داخل المنطقة المعنية و امتيازات التهيئة السياحية الناجمة عنها.
- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار مع تحديد مبلغ الامتياز .

<sup>1</sup> -وردة دريش ، مرجع سابق ، ص 169

<sup>2</sup>- قواوي بن سليمان ، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة مذكرة ماجستير في العلوم تخصص قانون كلية الحقوق جامعة الجزائر -1- 2018/2019 ص 15

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم : 23/07 المؤرخ في 28 جانفي 2007 يحدد كفاءات إعادة الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد 08.



- المداغل والروابط بالشيكات وكذا الاتفاقات.

- الإعلانات والدعائم المالية الممنوحة من طرف الدولة.

بقرار من الوالي يرخص الامتياز بالتراضي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و وزير القطاع المختص. الملاحظ على طريقة فالترخيص بالامتياز يكون من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هي المتخصصة والمسؤولة عن التنمية والاستغلال العقلاني للعقار السياحي واقتنائه وتهيئته الأراضي لاستقطاب النشاطات السياحية و موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية مرتبط بموافقة وزير السياحة. و منح الامتياز بالتراضي من الوالي فيه نوع من تكريس دور الوالي ومساهمته في التنمية المحلية، أما الأمر السلي هو اشتراط موافقة وزير السياحة حتى توافق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من شأنه أن يساهم في عرقلة المستثمر الذي يعاني من الإجراءات الطويلة بالإضافة إلى كون وزير السياحة هو نفسه رئيس مجلس إدارة الوكالة/20 من القيمة تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمية الإتاوة الإيجازية السنوية التي تمثل التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.

ويجب على اللجنة الخاصة بإبداء رأيها التقني في أجل خمسة عشر (15) يوما من إيداعه على مستواها من قبل الوزير المكلف بالسياحة. وقد لا يلتزم بها عملية الرد على الطلبات، وهو ما يدفع بالمستثمرين إلى العزوف والتخوف من حالة سكوت الإدارة وإن الرأي التقني للجنة الخاصة لا يخرج عن أحد الاحتمالات التالية:

- رأي بالموافقة.

- رأي بالموافقة مرفقة بتحفظ.

- رأي بالرفض.

ولا يمكن للجنة أن ترفض طلب منح الامتياز إلا إذا توفرت إحدى الأسباب التي تضمنه المرسوم 07-23 وهي<sup>1</sup> عندما لا يستجيب الطلب للشروط المحددة أو صاحب الطلب موضوع فسخ عقد البيع أو سحب نهائي لحق الامتياز و إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مخطط التهيئة السياحية ، هذا السبب الأخير ما هو إلا تطبيق لأحكام المادة 15 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المحدد لكيفيات إعادة الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية

<sup>2</sup> - القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

يجب أن يبلغ إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ تبليغه به إلى الوزير المكلف بالسياحة، الذي عليه أن يفصل فيه خلال 15 يوما من تاريخ استلام الطعن .

أما في حالة موافقة اللجنة الخاصة على الطلب فلا بد أن يعلم الوزير المكلف بالسياحة صاحب الطلب، برسالة مع وصل استلام طلبه وترسل نسخة حسب الحالة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وإدارة الأملاك الوطنية التي تتولى تحرير عقد الامتياز، وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها<sup>1</sup>.

ويمكن لصاحب الامتياز أن يطلب تجديد عقد الامتياز بواسطة طلب يودعه لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل اثني عشر (12) شهرا قبل اقتضاء مدة الامتياز، على أن يخضع لطلب التجديد إلى دراسة وموافقة اللجنة الخاصة التي يتم إنشاؤها لدى الوزير المكلف بالسياحة، شرط أن يكون طلب التجديد مرتبط بإحدى الحالات التالية:

- عدم إتمام المشروع بسبب القوة القاهرة.

- توسيع وعصرنة وإنجاز مشاريع تكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية.

ولا يمكن أن يحدد حق الامتياز ضمينا

#### ب - الآثار المترتبة عن عقد الامتياز السياحي

عقد الامتياز السياحي الواقع على الأملاك الخاصة للدولة كباقي العقود من شأنه أن يرتب آثار على المتعاقدين وهي تتمثل لصاحب الامتياز فيما يلي<sup>2</sup>:

- يلزم صاحب الامتياز بطلب رخصة البناء في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تحرير عقد الامتياز، وهذا الامتياز تظهر أهميته كون أن أجل إنجاز المشروع يحدد ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء

- يلتزم صاحب الامتياز بتسديد إتاوة الإنجاز السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة، ويدفعون إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمية.

- يتحمل صاحب الامتياز الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى الناتجة عن الامتياز، باستثناء التي يستفيد فيها من إعفاء في إطار المزايا الممنوحة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 25 من المرسوم التنفيذي 23/07، وكذلك المادة 05 و 06 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي

الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية

<sup>2</sup> - المادة 04 من نفس دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 23/07

3 - المادة 15 من نفس دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 23/07

- يتحمل صاحب الامتياز كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب الامتياز، ويجب بإبرام كل عقود التأمين

### المبحث الثاني : الرقابة على العمران عن طريق الأجهزة الإدارية والأعوان المؤهلين

حتى تكون الرقابة العمراني أكثر انسجامه بين مختلف القوانين القواعد المعمول بها كان لا بد من وقوف أجهزة لفرض الرقابة الإدارية في مجال العمران أجهزة ضبط إداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني والصحة العامة وهي المكلفة بالمراقبة واستغلال استعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقتها ذلك في هذا المجال وإصدار القرارات الإدارية واللوائح لضمان ذلك و تعتبر أجهزة الرقابة الإدارية في مجال العمران أجهزة ضبط إداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني والصحة العامة وهي المكلفة بالمراقبة واستغلال استعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقتها ذلك وستتناول الرقابة عن طريق الأجهزة الإدارية في الفرع الأول

#### المطلب الأول الرقابة عن طريق الأجهزة الإدارية :

نظرا للكوارث الطبيعية التي شهدتها عدة مناطق في الجزائر في الآونة الأخيرة اضطر المشرع إلى إيجاد آليات جديدة لتدعيم الجهاز الرقابي ، وكذا الحرص على أمن وسلامة الأشخاص والبنائات، ويتم تنظيم ومراقبة قطاع العمران من قبل عدة أجهزة على المستوى المركزي الأول و اللامركزية و الرقابة المركزية ثانيا .

#### الفرع الأول : أجهزة الرقابة المركزية

على المستوى المركزي في وزارة السكن بالدرجة الأولى وتأتي المفتشيات في الدرجة الثانية وهي تابعة للوزارة، والمفتشية الجهوية للعمران والبناء الرقابة الحركة العمرانية مؤكدا بذلك أهمية الحضور المكثف للسلطة الإدارية في مجال الرقابة على المستوى المركزي و تتمثل الأجهزة المركزية المؤهلة قانونا لرقابة الحركة العمرانية و المحافظة على النظام العام العمراني وتحسين السكن وتطويره.

#### أولا - الرقابة عن طريق وزارة السكن و العمران و المدينة :

مديريات مركزية مهمتها إعداد ومتابعة تنفيذ الإستراتيجية الوطنية في مجال تنفيذ السياسة الخاصة بالتعمير والبناء في مختلف القطاعات و تتكون وزارة السكن والعمران والمدينة من عدة ويكلف وزير السكن بتنفيذ سياسة الحكومة في المجال الذي يشرف عليه من خلال متابعة كل أعمال المصالح المركزية والمحلية التابعة له، أو تلك التي تعمل تحت وصايته، وتوجيه كل هذه المبادرات إلى مشاريع قوانين تهدف في نهاية المطاف إلى ضرورة التطبيق الصحيح والفعلي للمقترحات<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> يهمي محمد ، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر ، مذكرة ماجستير تخصص عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة البليدة . 2011 ، ص 89 .

ويتم تنظيم ذلك من خلال إصدار القرارات المتعلقة بقعود التعمير و المتعلقة بالمخططات .

#### أ - إصدار القرارات المتعلقة بقعود التعمير :

من أجل ضمان احترام أدوات التهيئة و التعمير تمنح الجهات الإدارية المختصة مجموعة من الوثائق التي تمكن الإدارة من ممارسة مهمتها الرقابية بما فيها الإشراف و التوجيه والإعلام. وعلى هذا الأساس اشترطت قواعد التهيئة و التعمير على كل شخص قبل قيامه بأي عمل مادي على ملكيته العقارية الحصول على رخص إدارية مسبقة إلا أن الأمر لم يقتصر على تلك الإجراءات الوقائية وإنما أضافت الإجراءات اللاحقة من أجل مراقبة كل عملية تغيير مادي تقع على العقار ومدى احترام المواصفات التي حددتها مخططات التهيئة و التعمير وكذا عدم المساس بحقوق الغير<sup>1</sup>.

#### أ - 1 عقود التعمير السابقة لعملية البناء :

يشترط قانون العمران من أجل الحصول على رخصة البناء اتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء ، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية للمفتشية وذلك طبقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>2</sup>.

كما يختص الوزير المكلف بالتعمير بإصدار رخصة التجزئة وهذا ما نصت عليه المادة 67 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير 2 وكذا المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

#### أ - 2 العقود اللاحقة لعملية البناء :

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء لشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس البلدي أو من قبل الوالي<sup>3</sup> . وهي أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير ومخططات التهيئة و التعمير<sup>4</sup> وحسب المادة 02 من قانون رقم 15-08 الذي ستحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها وهي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بنائية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلقة بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

<sup>1</sup> شريدي ياسمين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء ، مذكرة ماجستير في القانون تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2008، ص 40.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة العدد 7، صادر بتاريخ 12 فبراير 2015 .

<sup>3</sup> قانون رقم 29-90 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير

<sup>4</sup> المادة 75 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المادتين 65 -66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

ب - إصدار القرارات المتعلقة بالمخططات

خصص المشرع الجزائري الفصل الثالث بعنوان أدوات التهيئة و التعمير من القانون رقم 90-29 القسم الثاني منه للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حيث نستخلص الطابع المركزي للرقابة الإدارية من خلال منح الوزير المكلف بالتعمير صلاحية المصادقة على هذا المخطط بتقرير منه بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها أكثر من 500.000 ساكن . وفصل المشرع في المرسوم التنفيذي

رقم 91-177<sup>1</sup> الذي يحدد إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، كما عنون القسم الثالث من الفصل الثالث من القانون رقم 90-29 بمخطط شغل الأراضي والذي يخضع اعتماده إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل و المتمم ،حيث يكون إصدار هذا المخطط من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك). إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لعدة ولايات<sup>2</sup>.

ج - رقابة مفتشيات التعمير و البناء

توجد أجهزة أخرى على المستوى المركزي تتكفل بالرقابة في مجال العمران والسهر على تطبيق التشريعات العمرانية للمحافظة على النظام العام العمراني، تتمثل هذه الهيئات في المفتشية العامة للعمران والبناء و المفتشية الجهوية للعمران و البناء .

ج-1 المفتشية العامة للعمران و البناء

حدد المرسوم التنفيذي رقم 08-388 مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها وتحدد الإشارة إلى هذا الأخير جاء تطبيقا للقانون رقم 08-15 الصادر 20 جويلية 2008 المحدد القواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها و تتكفل هذه الهيئة الجديدة بالسهر على تطبيق

القانون و التنظيم في مجال التعمير و البناء و حماية الإطار المبني وتتولى القيام بالمهام التالية<sup>3</sup>:

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها .

<sup>1</sup>- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية العدد 44 صادر بتاريخ 03/08/2008

<sup>2</sup>المادة 27 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04

<sup>3</sup>مرسوم تنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران وتنظيمها وعملها ج.ر عدد 69 سنة 2008



- القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة و التفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.
- اقتراح كل إجراء قانونيا كان أو ماديا ، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة العمران .
- القيام بزيارات التقييم و التفتيش و المراقبة حول مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني.
- القيام في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة <sup>1</sup>.
- تسبير على المستوى المركزي البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني ونشر محتواها سنويا للجمهور.
- كما تقوم بكل عمل بهدف تطبيق التشريع و التنظيم في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني والاستعمال الأمثل للفضاء <sup>2</sup>.

### ج-3 المفتشية الجهوية للعمران والبناء

- تم إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء ، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها و عملها و طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 08-389 فإن المفتشية الجهوية هي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران و البناء و حماية الإطار المبني ، و تكلف في كل الولايات التابعة للاختصاصها الإقليمي. وقد كلفت هذه المفتشيات بإجراء تحقيقات وإنشاء فرق مختصة على الولايات التابعة الدائرة اختصاصها الإقليمي وتحديد مقرات هذه المفتشيات الجهوية في كل من الجزائر العاصمة وهران سيدي بلعباس، بشار، الشلف، الجلفة، ورقلة، عنابة، قسنطينة تحت سلطة المفتشية العامة للعمران و البناء بالقيام بكل أعمال التفتيش و المراقبة في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني . و تكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران و البناء بالمهام التالية:
- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران و البناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة أعمال العمران و البناء.
  - تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات و تضع الفرق المتخصصة التكفل بالمهام المنوطة بها .
  - تقوم بتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها، بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة و الجماعات المحلية <sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 2008/11/17 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها عملها، الجريدة العدد 69 سنة 2008 .

<sup>2</sup> البطاقة الوطنية وفق المرسوم التنفيذي رقم 09-276 مؤرخ في 30/08/2009 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها وكيفية مسكها الجريدة الرسمية عدد 50 وتعتبر آلية لتوثيق قرارات التعمير .

<sup>3</sup> المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء .

- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع.
- والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران و البناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى و الجماعات المحلية ، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل و ألزم المشرع كل من الوزير المكلف بالعمران والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بإنشاء لجنة مراقبة عقود التعمير .
- تكلف هذه اللجان بما يلي:

- مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير من خلال صلاحية كلتا المفتشتين يتضح لنا أن المفتشية العامة للعمران و البناء لها دور في الرقابة الداخلية التابعة للوزارة ولا دخل لها لمراقبة المخالفات العمرانية على خلاف المفتشية العامة للعمران و البناء التي منحت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 388 /08 عدة صلاحيات في مجال مخالفات التعمير<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني : أجهزة الرقابة اللامركزية

تمثل كل من الولاية والبلدية اللامركزية الإدارية و الهيئة اللامركزية في الولاية ممثلة في الوالي ويوجد على مستواها مديرتين مديرية التعمير و البناء ومديرية السكن و التجهيزات العمومية و تلعب الإدارة دورا في مراقبة مختلف المنشآت و البناءات ومدى مطابقتها و احترامها للقانون كذلك البلدية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ويلعب كل منهما دورا كبيرا في مجال الرقابة العمرانية وحماية الإطار المبني وهو ما سنبينه من خلال الرقابة عن طريق الولاية (أ) ثم الرقابة عن طريق البلدية (ب) .

#### أولا : الرقابة عن طريق الولاية

تمثل الولاية القاعدة اللامركزية في التسيير و الوالي هو ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية ويلعب كل من الوالي و المجلس الشعبي الولائي دورا هاما في مجال التهيئة والتعمير، ويوجد على مستوى كل ولاية مديرتين ، مديرية التعمير والبناء ، ومديرية السكن و التجهيزات .

#### أ- مديرية التعمير و البناء : تتمثل مهام مديرية التعمير و البناء فيما يلي :2

- التحسيد على المستوى المحلي لسياسة التعمير و البناء.
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على وجود أدوات التعمير وتنفيذها.

<sup>1</sup> - المادة 90 من المرسوم التنفيذي 15-19 بحدد كينيات إعادة الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية.

<sup>2</sup> - المادة 1 من قانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية الجديدة ، 12 سنة 2012

- السهر على تنفيذ تدابير نظام التعمير و احترام النوعية المعمارية للبناء وحماية المعالم التاريخية والثقافية
- القيام بكل الأعمال من أجل تحسين الإطار المبني وتطوير سكن مطابق للمتطلبات الاجتماعية والجغرافية

ب- مديرية السكن تتمثل مهامها في ما يلي :

- اقتراح برامج السكن المبادر بها من الدولة والجماعات المحلية ومتابعة حالة تقدمها، بالاتصال مع السلطات المحلية والهيئات المعنية .
- المشاركة في مراقبة النوعية التقنية الخاصة بإنجازات القطاع وتنسيق النشاطات من أجل تطوير برامج الترقية العقارية .
- متابعة ومراقبة النشاط العقاري، الممارس من طرف الوكلاء العقاريين .
- متابعة ومراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف المرتين العقاريين والمقاولين العقاريين .
- السهر على تنفيذ ومراقبة الإعانات العمومية وضمان متابعة الإنجازات المتعلقة بها .

ج - مديرية التجهيزات العمومية : تكلف مديرية التجهيزات العمومية بما يلي

- اقتراح بناء على تقييم دوري ، عناصر سياسة السكن تتكيف مع الظروف وخصوصيات الولاية
- توفير الاتصال مع الهيئات المعنية و الجماعات المحلية الظروف الحيوية التي تخص إنجاز عمليات السكن الاجتماعي وتشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية والمبادرة بدراسات حول المقاييس في مجال السكن الريفي و السكن التطوري اللذان يتكيفان مع الخصوصيات المحلية<sup>1</sup>

ثانيا : الرقابة عن طريق البلدية

- إن المجلس الشعبي البلدي يشكل لجانا دائمة أو مؤقتة، من بينها لجنة التهيئة العمرانية و التعمير، ويتجسد مجال عملها فيما يلي :
- حماية المدينة من انتشار البناء الفوضوي عن طريق تكثيف المراقبة اليومية عن طريق مفتشي التعمير وشرطة العمران عبر كامل التراب البلدي .
- تحسين المحيط العمراني وذلك عن طريق حث المواطنين الذين يقيمون بالبناء الذاتي باحترام المخططات المؤثرة و التوصيات الخاصة بطريقة البناء.
- محاربة ظاهرة استغلال الأرصفة و الشوارع لوضع مواد البناء وغيرها .

<sup>1</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 شعبان عام 1438 الموافق ل 08 مايو سنة 2017، الذي يتضمن تنظيم المصالح الخارجية التابعة لوزارة السكن و العمران في مكاتب الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 2017/06/14

أ : من خلال متابعة الأشغال أثناء التنفيذ

حتى تتمكن الجهة الإدارية من ممارسة اختصاصها بمراقبة الأشغال أثناء التنفيذ يجب على المرخص له بمباشرة أعمال البناء وتحديد التاريخ الفعلي وتمارس الإدارة مهمتها الرقابية من خلال الوسائل الممنوحة لها قانونا وطلب الوثائق التقنية المتعلقة بها.

- التحقيق في أعمال البناء و مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران ورئيس المجلس الشعبي

البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا كل البنايات التي هي في طور الإنجاز<sup>1</sup>

- الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء خلال الزيارات التفقدية للأشغال التي في طور الإنجاز، كالتصريح بفتح الورشة، أو رخصة البناء، وكذا التأكد من مدى احترام الرخص<sup>2</sup>

- من خلال متابعة الأشغال عند انتهائها ألزم المشرع الجزائري المالك أو صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بانتهاء الأشغال وذلك من خلال المادة 56 من قانون 90-29<sup>3</sup> يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء ليسلم له شهادة المطابقة " وبالتالي يقع على عاتق المرخص له الالتزام بالتصريح بانتهاء الأشغال حتى تمنح له شهادة المطابقة<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني الرقابة عن طريق الأعوان المؤهلين :

حاول المشرع توسيع دائرة المكلفين بالرقابة حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير و التشريعات المتعلقة بها ، ونظرا لخصوصية قواعد التعمير و البناء جعل المشرع يخول مهمة معاينة هذه المخالفات لأشخاص متخصصين والمتمثلين في الأعوان المؤهلين قانونا للبحث عن هذه الأخيرة ومعاينتها و المتمثلين في أعوان الرقابة الإدارية ذوي الاختصاص العام وأعوان الرقابة الإدارية ذوي الاختصاص الخاص .

### الفرع الأول : الرقابة عن طريق الأعوان المؤهلين في إطار الاختصاص العام

في ظل الإصلاحات الجديدة التي جاءت بها مختلف القوانين ونظرا لخصوصية ميدان التعمير وكذا ضرورة التدخل الصارم من أجل المناطق المحمية ومعاينة المخالفين ،فكان لابد من إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية يكون أكثر تأهيلا للبحث والتحري على المخالفات في هذا المجال و هو ما يسمى شرطة التعمير.وعليه أعطى المشرع الجزائري صفة شرطة قضائية لكل من :

<sup>1</sup> - المادة 50 من المرسوم 19/15 بجدد كفاءات إعادة الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية .

<sup>2</sup> - المادة 73 قانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة و التعمير

<sup>3</sup> - المادة 56 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة و التعمير

<sup>4</sup> قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها .

- رؤساء المجالس الشعبيّة البلدية .
- ضباط الدرك الوطني.
- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين ومحافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني.
- ذوي الرتب في الدرك ، رجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث سنوات على الأقل و الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة .
- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين وحفاظ وأعاون الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث سنوات على الأقل
- بهذه الصفة والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة<sup>1</sup>.
- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكريّة للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع ووزير العدل .

وستنطبق إلى آلية عمل الشرطة ثم مهام شرطة العمران .

#### أولا - آلية عمل شرطة العمران

تم التأسيس الفعلي لشرطة العمران وحماية البيئة بقرار صادر من المديرية العامة للأمن الوطني وهو جهاز استحداث فرق للعمران و حماية البيئة على مستوى مدينة الجزائر العاصمة وفي مرحلة ثانية على مستوى ولايات سطيف ، بجاية، البليدة، بومرداس، تيبازة، النعامة، البويرة، عنابة ، وهران، بشار عين الدفلى، تبسة، بسكرة، معسكر برج بوعريريج وقسنطينة وانطلقت هذه الوحدات في نشاطها الفعلي بذات النسبة وأحدثت حركية وديناميكية سيما في مجال محاربة المظاهر المخلة بسلامة المحيط<sup>2</sup>.

#### أ - مهام شرطة العمران

تتمثل مهام وحدات شرطة العمران في تطبيق القوانين و التنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة، وستنطبق إلى هذه المهام من خلال تنظيم عمل شرطة العمران ، وكذا اتصالها مع مختلف الإدارات.

1 يهيم محمد ، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر ، مرجع سابق، ص 108 .

<sup>2</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009، الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/1/2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعاون المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية ، العدد 61 لسنة 2009 .

ب - تنظيم عمل شرطة العمران

تمارس وحدات شرطة العمران وحماية البيئة نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة البلدية والولاية في حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران يقوم العون بتحرير محضر إثبات المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختص إقليميا ، وفي حالة المخالفة التي تقتضي معارف تقنية يجب الاستعانة بموظفين ذوي الاختصاص تقوم هذه الوحدات بمد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة للمصالح الجماعات المحلية . كما تقوم وحدات الشرطة العمران بمحاربة كل المظاهر التي لها تأثير على الإطار المعيشي للمواطن وراحته وتمس بالبيئة و النظافة و الصحة العمومية و تثبت كل مخالفة لأحكام قانون البيئة من طرف الأعوان المؤهلين قانونا بموجب محاضر لها قوة الإثبات ترسل إلى السلطات القضائية المختصة .

ج - اتصال شرطة العمران مع مختلف الإدارات

شرطة العمران تكون موجودة بمقر البلدية وهي إدارة معتمدة لتقريب المواطن من جهاز الشرطة ، وإطلاع الشرطة على مشاكل المواطنين ، بالإضافة إلى وجود مصلحة تقنية خاصة بالعمران على مستوى البلدية يجعل منها مصدر كل الشكاوي البلاغات والطلبات المتضمنة تسوية الوضعية استصدار رخصة أو الإعلام عن تعدي على حق ما ، الأمر الذي يجعل من وحدة شرطة العمران وحماية البيئة أقرب ما تكون إلى هذه الوقائع مما لو كانت موجودة في مكان آخر ، تقوم وحدة شرطة العمران في نطاق اختصاصها إذا تعلق الأمر بإحدى مخالفات العمران رقم 66 من القانون رقم 15/08 إن كان الرئيس المجلس الشعبي البلدي يستعين بالقوة العمومية المتمثلة في مجال العمران بشرطة العمران في حالة عرقلة مهامه لإيقاف الأعمال وغلق<sup>1</sup> طلب تدخل تشكيلات الأمن والدرك الوطني عن طريق التسخير<sup>2</sup>، كما تعمل مديرية التعمير بالموازاة مع شرطة العمران في معاينة المخالفات المتعلقة بالعمران وهو ما نصت عليه المادة 68 من القانون رقم 15-08، تنشأ لدى الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون.

<sup>1</sup> مجاجي منصور، النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري ، جامعة البليدة ، 2001، ص 127.

<sup>2</sup> - قانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الجريدة الرسمية ، العدد 44.



### الفرع الثاني : الرقابة عن طريق الأعوان في إطار الاختصاص الخاص

نصت عدة قوانين خاصة على أعوان مؤهلين لمعاينة المخالفات المتعلقة بعقود التعمير وذلك في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير وكذا الأعوان المحددين في قوانين خاصة و الأعوان المحددين في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

منح المشرع الجزائري صفة ضابط شرطة التعمير لبعض الموظفين إضافة إلى موظفين الذين يحملون هذه الصفة في قانون الإجراءات الجزائية لعدة فئات لمعاينة المخالفات المرتكبة خرقا للقانون إن الحاجة تبقى قائمة لتدعيم شرطة العمران بعناصر أخرى، وستتطرق إليها من خلال الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير ، والأعوان المحددين في القوانين ذات الصلة .

#### أولا - الأعوان المحددين في قانون التهيئة و التعمير:

لقد نص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه يمكن للوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء، وبصدور قانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون رقم 90-29 حول البحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون علاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به أضافت المادة 76 مكرر كل من<sup>2</sup>:

- مفتشي التعمير

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية .

وجاءت المادة 2 من المرسوم رقم 06-55 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09/234 أكثر تفعيلا لنص المادة 76 مكرر من القانون 90-29 إذ نصت أنه يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها زيادة على ضباط أعوان الشرطة القضائية . مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة للبلدية الذين يعينون من بين<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> القانون رقم 12-07 المتضمن قانون الولاية المؤرخ في 21 فبراير 2012 الجريدة الرسمية العدد 12

<sup>2</sup> - القانون 90-29 المعدل و المتمم بالقانون 04/05 المتعلق بالتهيئة و التعمير

<sup>3</sup> القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (الهندسة المدنية)
  - المهندسين المعماريين الرئيس و المهندسين ( في الهندسة المدنية الرئيسية.
  - المهندسين المعماريين والمهندسين (الهندسة المدنية).
  - المهندسين التطبيقيين في البناء) ذوي خبرة مهنية على الأقل في ميدان التعمير.
  - التقنيين السامين (في البناء) ذو خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- ويعين الأعوان المذكورين في الفقرة الثانية أعلاه على قائمة اسمية بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من: مدير التعمير والبناء للولاية بالنسبة للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية. وقد استثنى المشرع حالة لا يؤهل فيها الأعوان الدراسة ملفات البناء والتهيئة والهدم هي الملفات الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى<sup>1</sup>.
- وحتى يتمكن الأعوان المؤهلين من ممارسة المهام المكلفين بها طبقا للقانون فإنهم يزودون بتكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص حسب الحالة، ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة ويجب أن يصادق على هذا التكليف أمين الضبط لدى الجهة القضائية المختصة<sup>2</sup>.
- أ- الأعوان المحددين في القانون المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري يؤهل القانون رقم 04-06 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري زيادة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية ، مفتشو التعمير والمهندسون و المتصرفون الإداريون والتقنيون السامون و التقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية و التعمير في الولاية بتقصي مخالفات الأحكام الواردة في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث من مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير، معابنتها وكذا الإجراءات المراقبة المعدل والمتمم بالمرسوم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 .

<sup>2</sup> مزوزي كاهنة ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة ماجستير . تخصص قانون إداري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2012 ص 113-114.

<sup>3</sup> قانون رقم 04-06 المؤرخ في 14-08-2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الجريدة الرسمية رقم 51 سنة 2004.

ب- الأعران المذكورين في القانون المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفق قانون رقم 08-15 يتم إنشاء لدى مصالح الولاية المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق من أعران مكلفين بمتابعة والتحقق حول إنشاء التجزئات المجموعات السكنية وورشات إنجاز البناء وتحديد اختصاصاتها فيما يلي<sup>1</sup>:

- زيارة ورشات التجزئات السكنية و البناء القيام بالفحص و التحقيقات<sup>2</sup>.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة الخاصة بها ، غلق الورشات غير القانونية تطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي 09-3156 المحدد لشروط وكيفية تعيين فرقة المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات السكنية وورشات البناء وسيرها ، تشكل الفرقة من 3 إلى 4 أعران ولكل فرقة مسؤول<sup>3</sup>.
- ويتم تعيينهم من بين مفتشي التعمير والمهندسين المعماريين والمهندسين المدنيين ومهندسي التطبيق في البناء والتقنيين السامين في البناء والمتصرفين الإداريين . كما عرفت فرق المتابعة و التحقيق باعتبارها مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و المصالح المكلفة بالتعمير في البلدية .

#### ثانيا - الأعران المحددين طبقا للقوانين الخاصة:

إضافة للأعران السابق ذكرها هناك أعران آخريين تضمنتها نصوص خاصة، وستتطرق لبعض هذه الأعران .

#### أ الأعران المحددين في قانون القواعد المتعلقة بالفندقة

نص قانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة يخول البحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها كل من<sup>4</sup> :

- مفتشي السياحة .
- أعران المراقبة الاقتصادية .
- ضباط وأعران الشرطة القضائية .

حسب المادة 69 من القانون رقم 99-01 المفتشين المذكورين طلب القوة العمومية في حالة إعاقته في أداء مهامهم ، يترتب على معاينة المخالفة إعداد محضر جرد فيه بدقة العون المعايين المؤهل قانونا

<sup>1</sup> المادة 62 من قانون رقم 08-15 المتعلق بالمطابقة

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لشروط و كيفية تعيين فرقة المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات السكنية وورشات البناء وسيرها ج.ر عدد 27.

<sup>3</sup> المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156

<sup>4</sup> المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 تم إعادة إدماج المتصرفين الإداريين بعد ما تم الاستغناء عنهم في المرسوم التنفيذي 06-155 المعدل و المتمم.

الوقائع التي عاينها وكذا كل التصريحات التي تلقاها<sup>1</sup>، ويوقع كل من العون المعين ومرتكب المخالفة المحضر في حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذو حجية إلى غاية إثبات العكس يرسل المحضر حسب الحالات إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة في أجل لا يتعدى 8 أيام حسب المواد 69-70 من القانون رقم 99 - 01<sup>2</sup>.

#### ب- الأعران المحددين في القانون المتعلق بمناطق السياحة ومناطق التوسع السياحي .

في ظل قانون 03-03 المحدد مناطق ومواقع التوسع السياحية نص على أعران متخصصين ممثلين في مفتشي السياحة و مفتشي البيئة ، يعتبر أعران الحماية البيئة و التي يؤهل لها البحث ومعاينة المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون التي تخص الشريط الساحلي ، أما فيما يتعلق بالبنائات غير المرخص لها إلى جانب مفتشي التعمير يجررون الأعران محاضر معاينة للمخالفات و يرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليمياً أو إلى الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى 15 يوم ابتداء من يوم إجراء المعاينة<sup>3</sup>

#### ج - الأعران المحددين في قانون حماية التراث الثقافي

ينص القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي على أنه يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام القانون ومعاينتها فضلا عن الشرطة القضائية وأعرانها كل من :

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به ويمكن لكل جمعية تأسست قانونا وتنص في قانونها الأساسي على السعي إلى حماية الممتلكات الثقافية إن تنصب نفسها خصما مدعيا بالحق المدني فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون.

- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي .

- أعران الحفظ و التثمين و المراقبة كما نصت المادة 93 من القانون رقم 98-04 على أنه يعاقب وفقا لأحكام قانون قانون العقوبات كل من يعرقل الأعران المكلفين بحماية التراث الثقافي، بحيث يتعذر عليهم القيام بمهامهم<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 .

<sup>2</sup> قانون رقم 99-01 المؤرخ في 6 جانفي 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة جريدة رسمية 2 سنة 1999.

<sup>3</sup> - المادة 33 و 35 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية المؤرخ في 17 فيفري 2003 ، جريدة رسمية العدد

11.

<sup>4</sup> - قانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي المؤرخ في 15-06-1998 الجريدة الرسمية عدد 44.

د - الأعران المحددين في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة:

يؤهل قانون رقم 02-11 البحث ومعاينة مخالقات أحكام هذا القانون ضباط و أعران الشرطة القضائية و الموظفون المؤهلون قانونا في إطار الصلاحيات المنحولة لهم بموجب التشريع المعمول به ، وبالرجوع لنص المادة 111<sup>1</sup> من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة فإنه حول لكل من : مفتشو البيئة ، موظفو الأسلاك التقنية المكلفة بالبيئة ، ضباط و أعران الحماية المدنية ، متصرفوا الشؤون البحرية، ضباط الموانئ ، أعران المصلحة الوطنية لحراسة الشواطئ قوات البحرية الوطنية قوات نص البحار التابعة للدولة ، الأعران التقنيون لمعهد البحث العلمي و التقني ، يمكن أن يحدد حق الامتياز ضمنا<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 02-11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمخالات المحمية في إطار التنمية المستدامة 3 القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/08/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 43 سنة 2003

1- القانون رقم 02-11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمخالات المحمية في إطار التنمية المستدامة القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/08/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 43 سنة 2003

### خلاصة الفصل الأول :

الرقابة القبلية على العمران دوره كبير في الحفاظ على البيئة فالمشرع نظمها بواسطة تشرف عليها السلطات المحلية تمثلت في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المخطط شغل الأراضي وجعل المخططات أخرى واسعة الأفاق وحتى المساحة مست الوطني و الإقليم لتنظيم النشاط السياحي وجعل لهذه الرقابة أجهزة إدارية تتابعها بواسطة أعوان مؤهلين في إطار الاختصاص العام وكذا خاص وكنا هذا في إطار ترسانة من القوانين إذا من الواجب تطبيقها لتحقيق رقابة صارمة لتجنب عناء التدخل الاضطراري الذي قد ينتج عن التهاون أو التراخي في اتخاذ الإجراءات المناسبة في أوانها .



## الفصل الثاني:

مدى مساهمة الرقابة العمرانية القبلية  
في الحفاظ على البيئة

تمكين الإدارة من صلاحيات من شأنها منع تحقق الضرر البيئي هي أحد الأبعاد الأساسية التي تسعى لتحقيقها القوانين ذات العلاقة بالبيئة، لذلك يعد إصدار الرخص والشهادات الإدارية المتعلقة بالعمران أحد المهام الأساسية المنوط بها.

وللإدارة في سبيل تحقيق الأهداف المنشودة لها في مجال البيئة، أن تتبع نوعين من الأساليب، نتطرق لبيان تفصيلها من خلال مبحثين مدى مساهمة الرقابة العمرانية القبلية في الحفاظ على البيئة عن طريق الرخص مبحث أول مدى مساهمة الرقابة العمرانية القبلية في الحفاظ على البيئة عن طريق الرخص مبحث ثاني

### المبحث الأول : مساهمة الرخص في الحفاظ على البيئة

باعتبار أن أساليب الرقابة الإدارية القبلية لحماية البيئة من الأخطار والأضرار البيئية التي يمكن أن تمس بالبيئة العمرانية هي أقل تكلفة بكثير مقارنة بتكلفة جبر الأضرار البيئية، نجد بأنها عديدة تصب كلها في قالب واحد وهو تجنب أي مسبب يؤدي إلى حدوث ضرر أو خطر يضر البنية العمرانية، بحيث تتمثل أهم هذه الأساليب في رخصة البناء (المطلب الأول)، رخصة هدم (المطلب الثاني) .

### المطلب الأول : الرقابة عن طريق رخصة البناء

أوجب القانون المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانوناً أو هيئة أو المصلحة المختصة لها القطعة الأرضية أو البناية بصدد القيام بعملية تصرف على القطعة محل إلزامية الحصول رخصة كتبرير قانوني إتجاه الغير لممارسة لإنشاء أو التغيير في القطعة بما تخولها تلك الرخصة وستتناول أنواع الرخص من خلال رخصة البناء الفرع الأول

### الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء

تلعب رخصة البناء دوراً هاماً في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء، فمن خلالها يتم تحقيق التوازن بين حق الأفراد في البناء باعتباره مصلحة مشروعة وحق المجتمع في أن يكرس قدراً من الرقابة على أعمال البناء على نحو يضمن التحكم في حركة البناء وتشديد المدن وحماية البيئة بكل أبعادها ، وبحكم هذه المكانة التي تكتسبها هذه الرخصة في المجال العمراني البيئي سنحاول ضمن هذا الفرع التطرق لمفهومها ، إجراءات الحصول عليها ، وكذا نطاق تطبيقها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيفة و التعمير مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء مرجع سابق ص 96 سنة 2017

أولا : مفهوم وخصائص رخصة البناء

أ - مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء من أقدم أدوات الرقابة المفروضة على البناء ، وفي ظل غياب تعريف قانوني لها في قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 وفي القانون المعدل له رقم 104/05<sup>1</sup> ، وجب اللجوء إلى التعريف الفقهي الذي حدد مفهومها بدقة فعرّفها كالآتي: "رخصة البناء هي الوثيقة الرسمية التي تخول لكل من الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين بإنشاء أو إقامة بناء جديد، أو توسيع بناء قائم، أو تغليته"، وهي أيضا حسب تعريف الأستاذ عيسى بن دوحه: "القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانونا يتضمن الترخيص لإنشاء بناية جديدة أو تعديل بناية قائمة وتشرط قبل مباشرة البناء أن يراعي مشروع البناء أحكام قانون التعمير"<sup>2</sup>.

إن هذا التعريف نجده يطابق الفحوى الوارد في القوانين ولو لم يكن منصوص عليه صراحة، فما نستشفه من نص المادة 52 من القانون رقم 90/29 ومن نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 أن المشرع ركز على نطاق تطبيق رخصة البناء<sup>3</sup>، الذي يكون إما تشييد بناء جديد، أو تحويله، أو التغيير فيه<sup>4</sup>.

وباستقراء أحكام القوانين ذات الصلة بالعمران نستشف بأن هذه الرخصة منصوص عليها كذلك في كل من القانون رقم 98/04 الذي يفيد بوجوب الحصول على رخصة مشتقة من قبل الوزير المكلف بالبيئة إذا ما كانت هناك نية لتعديل عقار مصنف تحت مسمى التراث الثقافي، وكذا في القانون رقم 03/03 الذي يشترط الرأي المسبق من قبل الوزير المكلف بالسياحة إذا ما كانت هناك نية لإقامة بناء في المناطق السياحية<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كمال عليوش قروب ، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة، 2011/2012، ص 83،

<sup>3</sup> القانون رقم: 04/05 مؤرخ في 14 أوت سنة 2004م، يعدل ويتمم القانون رقم: 90/29 المؤرخ أول ديسمبر سنة 1990م والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 15 أوت 2004م

<sup>4</sup> جمال دوي بونوة ، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات البناء والتعمير الجزائري، مجلة التعمير والبناء ، العدد الرابع، المجلد الثاني، ديسمبر 2018، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص ص 52، 53.

<sup>5</sup> أحمد قدار، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2015/2016.

ب : خصائص رخصة البناء والهدف منها

ب-1 خصائص رخصة البناء:

تتسم رخصة البناء بجملة من السمات والصفات التي تميزها عن غيرها من الرخص الأخرى، والتي يمكن إنجازها كالاتي:

- رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد البناء، فعدم الحصول على هذه الوثيقة لا يمكن من الشروع في البناء .

رخصة البناء قرار إداري انفرادي، يصدر من الجهات الإدارية في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة، وإلا كان قرار الرخصة معييا.

- رخصة البناء رخصة مرتبطة بملكية العقار، وهو ما أشار إليه القانون الجزائري في صلبه ب: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض...<sup>1</sup>"

- رخصة البناء من الرخص العمرانية الواقية من ظاهرة البناء الفوضوي<sup>2</sup>.

- رخصة البناء وثيقة مستخرجة من الهيئة الإدارية المكلفة بذلك (مرفق عام)، تعبر عن مشروع خاضع المجموعة من القوانين والقواعد الإدارية، فهي تجبر صاحبها على الالتزام بالأحكام الموجودة فيها.

ج- الهدف من رخصة البناء :

إن السبب من وراء فرض رخصة البناء لعدة أسباب نذكر منها:

- أداة تحمي البيئة ومراقبة مدى احترام القواعد العامة والمبادئ المعمول بها في التهيئة والتعمير لمنع التعدي

- إيجاد التوازن بين مصلحة المستفيد من رخصة البناء لتلبية حاجته في مجال السكن أو لأغراض أخرى وبين المصلحة العامة في احترام قواعد العمران وحماية البيئة .

<sup>1</sup> عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم، "مجلة الفقه والقانون"، (العدد الثالث، 03 يناير 2013، جامعة ابن خلدون تيارت)، الجزائر، ص 29.

<sup>2</sup> المادة رقم: 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق ل 01 ديسمبر سنة 1990م يتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990.

- آلية وقائية على المستفيد من الحسائر المادية والعقوبات التي قد يفرض قانون التهيئة والتعمير إذا ما لم يلتزم بها.

### الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء

بما أن رخصة البناء هي قرار فهذا يعني أنها مرتبطة بإجراءات خاصة حتى يتم استصدارها، هذه الإجراءات ووفقا لما حدده المشرع الجزائري في منظومته القانونية تتباين بين تقديم الطلب (أ)، والتحقق في الطلب (ب)، وأخيرا المنح من عدمه (ج).

#### أ : تقديم طلب رخصة البناء

لقد أحال قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990 في تفصيل شروط منح رخصة البناء للتنظيم المعمول به إلى المرسوم التنفيذي لعام 1991، إلا أن هذا الأخير ألغي بموجب المرسوم 15/19 الذي اشترط لمنح الرخصة تقديم طلب موقع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه، شريطة أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبها:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم، 25/90.

- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75/58

- 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.<sup>1</sup> و يرفق طلب رخصة البناء بثلاثة ملفات وهي كالاتي::

1/أ الملف الإداري: المادة 43 من المرسوم 15/19 ويحتوي على:

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

<sup>1</sup> المادة رقم 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.
- يمكن لصاحب الطلب أن يوضح إن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص في هذه الحالة يلتزم لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام".

#### أ-2 الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

ورد بالمادة 43 من المرسوم 15/19 ويحتوي على:

- "مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم  $1/200$  بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع، أو على سلم  $1/500$  بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 متر مربع وتتعدى 500 متر مربع، وعلى سلم  $1/1000$  بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع.
- التصاميم المختلفة المعدة على السلم  $1/50$  بالنسبة للبيانات التي تقل مساحتها مشتملاتها عن 300 متر مربع وعلى سلم  $1/100$  بالنسبة للبيانات التي تتراوح مساحتها مشتملاتها بين 300 متر مربع و600 متر مربع وعلى سلم  $1/200$  بالنسبة لباقي البيانات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجبات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء .
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بمخصص، عند الاقتضاء"<sup>1</sup>.

#### أ-3 الملف التقني:

ورد بالمادة 43 من المرسوم 19/15 ويحتوي الملف على: "باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية والتي تتضمن عدد العمال، طريقة البناء، وصف مختصر

<sup>1</sup> المادة رقم: 43 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها



لأجهزة التموين بالكهرباء، تصاميم شبكات صرف المياه، وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية، الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة، نوع المواد السائلة والصلبة والغازية، وأخيراً مستوى الضجيج<sup>1</sup>.

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، شريطة أن تعد هذه الدراسة بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية".

### ب : التحقيق في الطلب

عند تحضير الطلب والوثائق المرفقة به يرسل ملف طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، أين يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم للمعني بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه، ليوضح فيما بعد نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم.

بعدها يتم تحضير الطلب بناء على مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها قانوناً<sup>2</sup>.  
لذا وجب أن يراعي التحضير للطلب:

- موقع البناية أو البنايات المبرمجة، نوعها، محل إنشائها، خدماتها وحجمها، مظهرها العام وتناسقها مع المكان، مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.  
في الأخير تجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لتفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء، شريطة ألا يتجاوز هذا الرد أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي.  
أما عن الأشخاص العمومية التي تتم استشارتهم حسب المادة 47 من المرسوم 19/15 نجد:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران.
- مصالح الحماية المدنية لتشديد البنايات.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

<sup>1</sup> المادة رقم: 44 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup> المرسوم 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

وكإشارة في هذا الصدد، فإنه إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، ليفصل هذا الأخير في أجل 15 يوما التي تاريخ إيداع الطلب بعد أن يرسل إليه رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب في أجل 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

أما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فيرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

### ج : قرار قبول أو رفض منح رخصة البناء

بعد الفراغ من التحقيق في طلب رخص البناء يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارا إما بقبول هذا الطلب ومنح الرخصة لصاحبها، أو رفض الطلب وعدم منح الرخصة لصاحبها<sup>1</sup> على أن يكون الرفض مسبب بما يمنع منح الرخصة .

### ج-1 قرار قبول طلب رخصة البناء:

في حالة قبول طلب رخصة البناء فإنه يبلغ القرار الإيجابي الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب، بحيث يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال 20 يوما الموالية التاريخ إيداع الطلب. أما في حالة ما إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بوثائق أو معلومات، فينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها في آجال محددة من تاريخ تبليغ هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

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

- مصالح التعمير التابعة للبلدية.

- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية.

<sup>1</sup> المواد من 45 إلى 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وفي الأخير توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، كما تحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

### ج-2 قرار رفض طلب رخصة البناء :

مرفقا بنسخ منفي حالة رفض طلب رخصة البناء وجب أن يكون الرفض مسببا، ويبلغ قرار الرفض ملف الطلب إلى صاحب الطلب، ويرفض طلب رخصة البناء استنادا لعدم توافر مجموعة من الشروط المحددة قانونا:

- إذا كان المشروع المتعلق بالبناء غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه.

- إذا كان البناء في البلديات التي تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، أو إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير.

- إذا كان البناء سيشتد على أراض مجزأة.

كما تعد رخصة البناء ملغاة حسب المادة 57 المرسوم 19/15 إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء<sup>1</sup>.

### ثالثا : نطاق تطبيق رخصة البناء

إن تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء أو مجالها هو معرفة الأشخاص المخول لهم قانونا الحصول على رخصة البناء (أولا)، وكذا معرفة أشغال البناء المستوجبة لها والمعفاة منها (ثانيا).

أولا: الأشخاص المخول لهم قانونا الحصول على رخصة البناء إنه وبالمقارنة بين القانون 90/29 والمرسوم 19/15، نستشف بأن الأول قد أتاح فرصة تقديم طلب الحصول على رخصة البناء إلا للمالك وحده، بينما الثاني فقد وسع من دائرة هذه الفرصة وذلك بموجب المادة 42 منه كالاتي:

أ/ المالك: وهو كل شخص يتمتع بجميع السلطات التي منحها إياه حق الملكية (حق التمتع والتصرف) مهما كان مصدر تلك الملكية،

ب/ وكيل المالك: قد يتعذر أحيانا على المالك تقديم طلب الحصول على رخصة البناء، فيلجأ حينها إلى توكيل شخص آخر لينوب عنه في القيام بهذه العملية شريطة تقديم وكالة بغض النظر عن أنها عامة

<sup>1</sup> - المادة رقم: 51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

أو خاصة بما أن المرسوم 19/15، لم يحدد نوعها<sup>1</sup>.

ج/ المستأجر لديه المرخص له قانونا: إن مستأجر العين المؤجرة التي يرغب مستأجرها في القيام بأعمال تشييد لتغيير البناية أن يطلب رخصة بناء بعد الحصول على ترخيص من مالك العين المؤجرة، الذي يجب أن يرفق بطلب الرخصة.

د/ الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية،ها صاحب شهادة الحيازة: هذا الشخص بالتحديد عزز ذكره نص المادة 42/2 بقوله: "إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90/25...2

### ثانيا: الأعمال الخاضعة لرخصة البناء

إن الأعمال الخاضعة لرخصة البناء محددة بموجب المادة 41 من المرسوم 15/19 وهي:

أ/ تشييد بناية جديدة.

ب/ تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير.

إلا أن هناك جملة من الأعمال التي استثنائها المشرع الجزائري من وجوب الحصول على رخصة البناء بنص القانون:

- الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة للتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني.

- الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

### المطلب الثاني : رخصة الهدم

فضلا عن شهادتي المطابقة والتقسيم سالف الذكر هناك رخصة الهدم أيضا، وهي من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة التعمير، ولها أهمية كبيرة على العقار والفضاء المبني، وللإلمام بهذه الوسيلة الهامة التي كرسها المشرع الجزائري لحماية البيئة العمرانية بعد عملية البناء، وجب علينا التطرق لدلولها الفرع الأول)، إجراءات إعدادها ومنحها (الفرع الثاني)، وكذا نطاق تطبيقها (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها

<sup>2</sup> عائشة طيب، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، (العدد السابع)، دون سنة نشر، جامعة البليدة -02)، الجزائر، ص 208-209.

### الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم

بحكم أن رخصة الهدم تعتبر رخصة مستحدثة مقارنة بالرخص الأخرى لم يرد أي تعريف قانوني لها إلا أن القانون 90/29 كان قد وضع معناها بالتقريب<sup>1</sup>.

ويمكن تعريف رخصة الهدم حسب رأي الدكتور الزين عزري بأنها: "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، الذي يمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.

كما يمكن تعريفها كذلك بأنها: "قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناء على طلب مقدم ممن له الصفة القانونية، من أجل نقض البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء موجود في المواقع والممتلكات الثقافية العقارية أو كان البناء آيلاً للسقوط والانهيار لأن من شأن الهدم المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع احترامها في إطار تنفيذ سياسته العمرانية وبغض النظر عن إجراءات وكيفيات تسليم هذه الرخصة المنصوص عليها قانوناً، فإنها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بمجال حماية البيئة، وهذا المبدأ غير مستنتج وإنما مكرس بموجب نص القانون<sup>2</sup>.

من التعريف السابق يمكن أن نستشف أهم الخصائص المميزة لرخصة الهدم، والتي يمكن إيرادها كالاتي:

- رخصة الهدم هي قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كان الهدم جزئياً أو هدم كلي.
- رخصة الهدم تتميز بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقاً، وكذلك تتميز بالطابع الخاص<sup>3</sup>.
- لا يمكن مباشرة عملية الهدم إلا بعد الحصول على قرار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يجب أن يراعي في فحواه جميع الشروط القانونية لإصداره، باعتباره عمل انفرادي صادر عن الإدارة.

### الفرع الثاني : إجراءات إعداد ومنح رخصة الهدم

للحصول على رخصة الهدم يشترط قانون التعمير إتباع إجراءات معينة بسبب خطورتها، فعلى المعني تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم (أولاً)، وبعدها تتم السلطة المختصة إصدار القرار (ثانياً).

<sup>1</sup> محي الدين بربيع، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مقالة منشورة بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، مارس 2018، جامعة ابن خلدون - تيارت، الجزائر، ص 105.

<sup>2</sup> المادة رقم 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

<sup>3</sup> الزين عزري، المرجع السابق، ص 57.

أولاً: طلب رخصة الهدم

يُمر طلب رخصة الهدم في القانون الجزائري بمرحلتين أساسيتين حددهما المشرع الجزائري بموجب نصوصه، واللذان تباينت بينهما:

أ/ شروط طالب الرخصة:

حدد المشرع الجزائري الشخص الذي يخول له تقديم طلب رخصة الهدم، إذ ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليها مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة...، حيث يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة مرفقا بملف يتضمن مجموعة من الوثائق المتمثلة في:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة طبقاً لأحكام القانون 19/15.<sup>1</sup>
- توكيل طبقاً لأحكام الأمر 75/58.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.<sup>2</sup>
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصياً معنوياً.<sup>3</sup>
- وبالإضافة إلى الوثائق سالفة الذكر، توجد مجموعة من الوثائق التي ينبغي على المعني تقديمها ونذكر:
- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخططاً للكنتلة يعد على 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم.
- تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

<sup>1</sup> المادة رقم: 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19م الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها

<sup>2</sup> المادة رقم: 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19م الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها. 4 نفس المادة من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> المادة رقم: 62 من المرسوم التنفيذي رقم 167/91 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991م، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في أول يونيو سنة 1991.



- مخطط مراحل الهدم وآجالها، - مخططا على سلم 1/100 للبنانية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

ويرسل هذا الطلب والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، ويسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه هذا الأخير في نفس اليوم.

### ب/ جهات التحقيق في الطلب:

تقوم المصالح المختصة في البلدية والمتمثلة في الشباك الوحيد بتحضير طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، ويحدد أجل شهر واحد لتحضيره ابتداء من تاريخ إيداع ملف<sup>1</sup>.

### ثانيا: إصدار قرار الهدم

وجب أولا معرفة الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم، ثم التطرق إلى مضمون القرار إما الرفض أو القبول أو التأجيل.

### أ/ الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم:

حسب المشرع الجزائري فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المخول له تسليم رخصة الهدم بعد استشارة الشباك الوحيد على مستوى البلدية، وهو كذلك من يبلغ رخصة الهدم إلى صاحب الطلب، إذ يبلغ القرار والرأي معللين في حالة الإقرار بالرفض، أو إبداء رأي بالموافقة مكيف بتحفظات، كما ينبغي لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، وبإمكانية المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ولا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض

### ب/ تحديد مضمون قرار رخصة الهدم:

بعدما تدرس الجهة المختصة وجب عليها إصدار القرار إما بالقبول أو الرفض.

<sup>1</sup> المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ب/1 قرار الموافقة بمنح الرخصة:

نص القانون على حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوب لرخصة الهدم وهي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية الآيلة للسقوط، حيث يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الموافقة بعد الرأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، فبمجرد توفر الشروط القانونية يصدر القرار كذلك يمكنه أن يصدر رأياً بالموافقة أي منح الرخصة مع تحفظات، دون ذكر محتوى هذه التحفظات بشرط إن يكون الرأي معللاً

وفي كلتا الحالتين سواء كان رأي أو قرار، وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبلغه إلى صاحب طلب رخصة الهدم

ب/2 قرار رفض منح رخصة الهدم:

في حالة الإقرار بالرفض يبلغ القرار إلى صاحب الطلب، أما في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً مقابل وصل باستلام لدى الولاية.

وإذا لم يصدر قراره بعد فوات تلك الآجال، يمكن للمعني بالأمر إيداع طلب ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب لصاحب الطلب أو إخطاره بالرفض مع التعليل في أجل 15 يوم من تاريخ إيداعه للطعن<sup>1</sup>.

الفرع الثالث : نطاق تطبيق رخصة الهدم

إن أحكام المادة 70 من المرسوم 15/19 تنص على أنه: "تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وتبعاً لذلك، فإنه طبقاً لأحكام هذه المادة فإن عملية الهدم تكون إما بشكل كلي أو جزئي، كما يشترط الحصول مسبقاً قبل مباشرة العملية على رخصة الهدم، ويكون هذا الإجراء عندما نكون بصدد عملية هدم للبنائيات المحمية بأحكام القانون 98/04 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>2</sup>.

وبالرجوع لأحكام هذا القانون نجد المادة 3 منه تنص على أن الممتلكات الثقافية تشتمل على مايلي:

- الممتلكات الثقافية العقارية.

<sup>1</sup> المواد رقم: 78، 79، 80 و 81 المرسوم التنفيذي القانون 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup> عبد الله العويجي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 09، جوان 2016.

- الممتلكات الثقافية المنقولة.

- الممتلكات الثقافية غير المادية.

- المجموعات الحضرية أو الريفية.

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

### المطلب الثالث: رخصة التجزئة

حسب ما أورده المشرع الجزائري ضمن نصوصه القانونية فإن كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها يخضع لترخيص مسبق يعرف برخصة التجزئة، وليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، بل هناك معايير تضبط العملية تكون خاضعة لهذه الرخصة، وبناء عليه، سنتناول مدلول رخصة التجزئة في (الفرع الأول)، إجراءات إصدارها في (الفرع الثاني)، وكذا أهميتها في (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي: "تفيد كل من نصوص المواد رقم 57 من القانون 29<sup>1</sup>/90، ورقم 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176، ورقم 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15<sup>2</sup> أن رخصة التجزئة هي الرخصة التي تمنح بغية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى قسمين اثنين أو أكثر مهما كان موقعها، وستعمل في تشييد بناية".

ورد في المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وقد عرفها الدكتور الزين عزري كذلك بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية" .. إذن مفهوم هذه الرخصة مشتق من تسميتها، فهي تهدف إلى تجزئة ملكية معينة إلى أجزاء.

السابق يمكن أن نستشف أهم الخصائص المميزة لرخصة التجزئة، والتي يمكن إيرادها

من التعريف كالاتي:

- رخصة التجزئة هي إجراء إداري يتمخض عنه إصدار قرار إداري، يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالات خاصة يسلمها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

- رخصة التجزئة تكون على أرض غير مبنية.

- رخصة التجزئة هي سند اسمي تسلم باسم المالك أو وكيله، وإذا توقف المالك لابد من تقديم طلب جديد من الورثة.

- رخصة التجزئة تقرر حق كل مالك في ملكية شائعة بمجرد تسليمها.

- رخصة التجزئة تخضع لإجراءات الشهر العقاري .

- قاص المشرع في المدة بعد أن كانت شهرا<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني: إجراءات إصدار رخصة التجزئة

يتم تسليم رخصة التجزئة بناء على طلب من المالك أو موكله، على أن يثبت هذه الصفة، ويجب أن يرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق. ثم يرسل طلب رخصة التجزئة بعد ذلك والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم فيها إقامة المشروع، مقابل وصل يسلم للمعني في نفس اليوم، وبعد التحقق من الوثائق الضرورية، يجري تحقيق حول التجزئة، للتأكد من مطابقتها القواعد التهيئة والتعمير المعمول بها، والانعكاسات المحتملة لها على عدة أصعدة<sup>2</sup>.

يجب على السلطة المختصة خلال عملية التحقيق أن تقوم بجمع آراء وموافقات الأشخاص والمصالح العمومية، حيث أنه يجب على هذه الأخيرة إبداء ردها خلال (15) يوما من استلام طلب إبداء الرأي وإلا اعتبر عدم الرد خلال هذه المدة رأيا بالموافقة، ويختص الشباك الوحيد للبلدية أو الولاية حسب الحالة بدراسة رخصة التجزئة، كما أسلفنا في رخصة البناء.

<sup>1</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الغربية وطرق الطعن فيها دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005، ص 43.

<sup>2</sup> المادة رقم: 08، 09، 11، 15 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

يبلغ قرار رخصة التجزئة إلى المعني خلال شهرين (02) من تاريخ إيداعه عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وخلال ثلاثة (03) أشهر من إيداع الطلب في الحالات الأخرى. وينشر أخيرا قرار رخصة التجزئة خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه بمكتب الحفظ العقاري تحت نفقة صاحب الطلب ووفقا لقواعد الإشهار العقاري السارية المفعول، وتصبح رخصة التجزئة لاغية إذا لم يشرع في أشغال التهيئة في أجل ثلاث (03) سنوات من تبليغها، أو في حالة عدم الانتهاء من هذه الأشغال خلال الأجل المقرر في الرخصة، وفي هذه الحالات يجب إجباريا طلب رخصة تجزئة من جديدا.

يمكن أن ينتج عن طلب رخصة التجزئة إما قرار بالقبول أو الرفض أو التأجيل، وقد تمتنع الإدارة المختصة عن الرد، لذلك منح المشرع للمعني إمكانية الطعن الإداري أمام الولاية التي تكون ملزمة بالرد خلال (15) يوما من إيداع الطعن، كما له إمكانية إيداع طعن ثاني لدى الوزارة في حالة عدم الاستجابة الطعنه الأول، وهنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير ومصالح التعمير للولاية بالرد خلال (15) يوما، وإلى جانب الطعن الإداري، يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، وقد ألزم المشرع المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال البناء والتهيئة أن يطلب شهادة قابلية الاستغلال التي تهدف لإثبات مطابقة الأشغال للرخصة وإتمامها .

### الفرع الثالث : أهمية رخصة التجزئة

تظهر أهمية رخصة التجزئة بدءا من تقسيم قطعة أرضية إلى عدة قطع وأجزاء بغرض إقامة البناء عليها مهما كان نوعه سكني، تجاري أو صناعي، فهي رخصة لازمة للأراضي العمرانية على عكس الأراضي الفلاحية التي يكفي الحصول فيها على شهادة تقسيم من المصالح الفلاحية.

وتهدف رخصة التجزئة إلى تحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين، الأول مادي يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحتها، أما الثاني فقانوني يتمثل في زوال الوحدة العقارية وإنشاء وحدتين أو أكثر ، من هنا تبرز أهمية رخصة التجزئة لاسيما من خلال ما أورده القانون 15/08<sup>1</sup> الذي منع من إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، ومنع نفس القانون تشيد كل بناية في أي تجزئة أنشت وفقا الأحكام أدوات التعمير إذا لم تنته فيها أشغال التهيئة والشبكات المنصوص عليها في رخصة التجزئة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها

<sup>2</sup> احمد بلفضل، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، (العدد 14، المجلد 08، 2020، جامعة ابن خلدون - تيارت)، الجزائر، ص 48.

المادة 17 من المرسوم 19/15 "الأصل أن لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر الترخيص له بتقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها، ومع هذا فإن المشرع وحماية للمصلحة العمرانية فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض مجزأة بشكل موافق لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقة الوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك. ويعتبر الامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا من النظام العام، أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليس لها أي سلطة تقديرية، ويعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون".

وتبرز أهمية رخصة التجزئة أيضا باعتبارها تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشئ وحدات عقارية جديدة، إلزام المشرع ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية الكائنة بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة حيث أن القرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية، أما التجزئة الفعلية للوحدات العقارية الجديدة فهو متوقف على إنجاز التجزئة خلال ثلاث سنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة إذا تعلق الأمر ببيع أو إيجار قطعة أرضية بالتجزئة، ويجب أن تسلم السلطة مصدرة الرخصة شهادة تنفيذ الأشغال عند الانتهاء من أشغال التجزئة.

وبهذا نجد أن رخصة التجزئة تفرض في كل على أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها، غير أن نطاقها قيد بجملة من القيود تقسيم القطعة أرضية أو أكثر نوردها كما يلي:

- إلزامية رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابق لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، يمكن أن تقدر عدم منح رخصة التجزئة في غياب مخطط شغل الأراضي إذا كانت الأراضي المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو توجهات القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وبالرجوع إلى النصوص التشريعية، نوجد أن المشرع الجزائري لم يقتصر اهتمامه بتنظيم عملية البناء فقط أو بالوضعيات التي قد يظهر عليها المبنى بل أولى عنايته أيضا لرخصة التجزئة والتي عززها بطلب الشهادة القابلة للاستغلال" وعليه فهي لا تقل أهمية عن غيرها من عقود التعمير وهو ما يظهر من خلال ضبط إحكامها في العديد من القوانين كما وحد بينها وبين رخصة البناء من حيث الإجراءات في الكثير من الأحكام<sup>1</sup>.

ما يمكن استخلاصه من نية المشرع في استحداثه لهذه الشهادة " القابلة للاستغلال" هو السعي إلى وضع التدابير المسبقة التي من شأنها إضفاء التكامل في الأدوار التي تلعبها هذه الوثائق في ظل المرسوم 15/19 تنص المادة 23 على أنه " يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام الأشغال شهادة القابلة للاستغلال، ولم تنص

<sup>1</sup> محمد بلفضل، مرجع سابق، ص 49.



المادة على الإلزامية<sup>1</sup> ، لكن نستشفها من نص المادة 32 من نفس المرسوم حيث يخضع بين قطع الأرضية أو كرائها إلى تسليم هذه الشهادة.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني : مدى مساهمة الشهادات في الحفاظ على البيئة

بما أننا رأينا في المبحث السابق من هذا الفصل أساليب الرقابة الإدارية القبلية لحماية البيئة من الأخطار والأضرار البيئية التي يمكن أن تقع على البيئة العمرانية، فإننا سنخصص هذا المبحث لدراسة أساليب الرقابة الإدارية البعدية لحماية البيئة من الهلاك العمراني، أي مختلف الوسائل التي حمى بها المشرع الجزائري البيئة العمرانية بعد عملية البناء، حيث تتمثل هذه الوسائل في شهادة التعمير المطلب الأول شهادة المطابقة (المطلب الثاني)، شهادة التقسيم (المطلب الثالث).

#### المطلب الأول : شهادة التعمير

من المبادئ الأساسية في كل عملية بناء فإنه قبل الشروع في البناء، لابد من التأكد من قابلية الوعاء العقاري للبناء والتعمير، ويتضح ذلك من خلال الوسائل القانونية المتمثلة في الشهادات التي تسلمها الهيئات المختصة إقليمياً، سواء كانت البلدية، الولاية أو مصالح التهيئة والتعمير، ومن بين هذه الشهادات نذكر شهادة التعمير والتي سنتطرق إليها ضمن هذا من خلال عرض مدلولها في إجراءات إصدارها، وكذا طبيعتها القانونية .

#### الفرع الأول : تعريف شهادة التعمير

لقد أشار المشرع الجزائري إلى شهادة التعمير في نص المادة 51 من قانون 29/90 بأنها الشهادة التي تعين حقوق الشخص الطبيعي أو المعنوي في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، كما عرفها من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بأنها: "الوثيقة التي ستم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية".

لم يعتبر المشرع الجزائري شهادة التعمير رخصة بل مجرد وثيقة اختيارية بموجب نص المادة 51 من القانون 29/90 دون تحديد لطبيعتها القانونية، و بالتالي هي ليست قرار إداري تنفيذي وإنما هي مجرد وثيقة معلومات حول القطعة الأرضية و الارتفاقات المرتبطة بها تكون مطابقة للمعلومات الموجودة برخصة البناء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد بلفضل ، مرجع سابق ص 49.

<sup>2</sup> بذرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، (مجلة الاجتهاد القضائي العدد الثاني عشر - سبتمبر 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة (الجزائر)، ص 124 .

<sup>3</sup> بذرة لعور، مرجع سابق ، ص 121.

- السابق يمكن أن نستشف أهم الخصائص المميزة لشهادة التعمير، والتي يمكن إيرادها من التعريف كالاتي:
- شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، تبني على أساسها أحكام رخصة البناء، فهي عم لإداري، يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري<sup>1</sup>.
  - شهادة التعمير وسيلة رقابة قبلية، تسمح للإدارة بضبط التوسع العمراني حسب الشروط والمقاييس المعمارية المرخص بها قانونا.
  - شهادة التعمير شهادة ذات طابع إعلامي، إذ تجعل المعني بالبناء على دراية تامة بحقوقه، مما يجنبه الكثير من المشقة والمنازعات القضائية.
  - شهادة التعمير إجراء إداري اختياري، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية، ولم يرتب أي جزاء على عدم الحصول عليها.
  - شهادة التعمير لا تحدد حقوقا، لذا لا يمكن الاستناد إليها لرفض رخصة البناء في حالة ما إذا تم تقديم طلب للحصول عليها، ويرى البعض أنها لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك، لأنها إجراء شكلي خلاف الرخص.

### الفرع الثاني : إجراءات إصدار شهادة التعمير

الاستصدار شهادة التعمير يجب أن يودع طلب شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف المالك أو موكله أو كل شخص معني في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إيداع يسلم له في اليوم ذاته، ويجب أن يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق المتمثلة في: طلب خطي ممضي من مقدم الطلب، اسم مالك الأرض، تصميم حول الوضعية يحدد القطعة الأرضية، وتصميم يوضح حدود الأرض المتواجدة في المحيط العمراني. بعد استلام الملف تقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسته وفقا لأحكام التعمير المعمول بها، كما يمكن لها أن تستعين بمصالح الدولة المكلفة بالعمران أو بأية مصلحة تقنية تراها ضرورية<sup>2</sup> وحسب ما جاء به المرسوم 19/15م 02 " فإنه ينبغي أن تثبت شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات المسائل الآتية: مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى، خدمة الشبكات الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة، الأخطار الطبيعية التي من شأنها أن تؤثر على موقع الأرض وتنقص من قابليتها للبناء، أو تحول دون ذلك مثل

<sup>1</sup> عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص95، الطبعة الأولى

<sup>2</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(ظهور تصدعات زلزالية أو تحركات في القطعة الأرضية) الأخطار التكنولوجية الناجمة عن أخطار المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية والغازية، وكذا خطوط نقل الطاقة<sup>1</sup>.

تسليم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، والذي يجب أن يحترم أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإيداع، من أجل تبليغها للمعني، حيث أنه في حالة عدم رد السلطة المختصة في هذه الآجال، أو في حالة عدم اقتناع مقدم الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، فإن لهذا الأخير الحق في تقديم طعن إداري (سلمي) يودعه لدى الولاية، وفي هذه الحالة، للسلطة المختصة أجل (15) يوما أخرى من أجل تسليم الشهادة أو رفض ذلك، مع تسبب رفضها، كما يمكن لصاحب الطلب كذلك إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران إذا بقي طعنه المقدم أمام الولاية بدون رد بعد فوات الأجل المحدد، وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد على الطلب المقدم، إما بالقبول أو الرفض في أجل (15) يوما.

أما صلاحية شهادة التعمير، فإن المادة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15 قيدتها بصلاحيات مخطط شغل الأراضي الساري، وفي حالة عدم وجوده بصلاحيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما صلاحية بطاقة المعلومات، فقد حددتها المادة 05 من نفس المرسوم بثلاثة (3) أشهر.

### الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لشهادة التعمير .

إن اتفقت الآراء حول دور شهادة التعمير في عملية البناء، فإنها تختلف في طبيعتها القانونية، حيث من الآراء التي تعتبرها بأنها قرار إداري باعتبارها صادرة عن سلطة إدارية مختصة، تسلم في شكل قرار إداري يمكن الطعن فيها، وهو ما أكدته المادة 6 من المرسوم 19/15 التي نصت على: "يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة التي تلي تاريخ إيداع الطعن".

ومنهم من رأى بأنها رخصة كونها تخضع لإجراءات إدارية لتسليمها مثلها مثل أي رخصة عمرانية أخرى ومنهم من رأى بأنها مرحلة من المراحل الاستباقية لاستخراج رخصة البناء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

أما نحن فنرى بأنها قرار إداري تشتمل على جل صفات القرار، والمنازعات المتعلقة بها يتم عرضها على الجهات القضائية الإدارية المختصة كونها مبنية على المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : شهادة المطابقة

للإلمام بعناصر هذه الشهادة كوسيلة فعالة لإنقاص البيئة من كل خطر عمراني، وجب علينا بالضرورة التطرق لمدلولها (الفرع الأول)، إجراءات إعدادها وتسليمها (الفرع الثاني)، وكذا طبيعتها القانونية الفرع الثالث).

### الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة

إن شهادة المطابقة هي الشهادة التي أقر بها المشرع الجزائري في صلب قوانينه عند انتهاء أشغال البناء، حيث يتم إثبات الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من قبل الوالي<sup>2</sup>.

وقد عرفت المادة 2/7 من القانون 15/80<sup>3</sup> شهادة المطابقة بأنها: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"، وهي حسب قوانين التعمير السالف ذكرها إجراء وجوبي على المستفيد أن يقوم باستخراجها حتى يثبت مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء .

بالتالي هي القرار الإداري الذي يجزم الأعمال المنجزة مع ترتيبات رخصة البناء وقواعد التعمير، حيث أنه لا يمكن استغلال أو شغل أية بناية إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة<sup>4</sup>.

من التعريف السابق يمكن أن نستشف أهم الخصائص المميزة لشهادة المطابقة، والتي يمكن إيرادها كالآتي:

- شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه.

<sup>1</sup> المادة رقم: 04 المرسوم التنفيذي الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup> صليحة زغلول، النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعتها، مقال منشور بمجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، العدد الثاني، المجلد 34، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، ص 1055-1058.

<sup>3</sup> القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، جريدة رسمية عدد 44 صادر

بتاريخ 2008/08/03

- شهادة المطابقة هي من رخص الضبط الإداري التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء، بغرض المحافظة على النظام الجمالي أو ما يعرف بنظام الرونق والرواء.

- شهادة المطابقة ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هي من الاختصاصات المقيد للإدارة، التي ليست لها إمكانية الرفض، أو منح الرخصة بالصفة تحكيمية، إذ أنه لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا لأسباب مستخلصة من الأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها، ويجب أن يكون الرفض معللا تعليلا قانوني.

### الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

جاء في المادة 65 من المرسوم 19/15: "أنه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دون سواه، سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، كسلطة أساسية في إجراء الرقابة عند انتهاء أشغال البناء، كما أنها تحدث أثرا قانونيا يتمثل في تأكيد مشروعية الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء. ومن ثم تعتبر شهادة المطابقة قرارا إداريا وأداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيدا لمحتوى رخصة البناء<sup>1</sup>.

ويتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، إذ يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>.

أو من قبل الوالي أو الوزير، وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة والتجارة" تبعا لذلك، فإن شهادة المطابقة من أهم وسائل إعادة النظام العمراني العام التي نص عليها القانون، كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها مع التصاميم المصادق عليها، وكذا بنود رخصة البناء وكذلك فرض التزامات<sup>3</sup>.

### أولا - نطاق تطبيق شهادة المطابقة :

<sup>1</sup> ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 174.

<sup>2</sup> سعاد ميمونة، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، العدد الثاني، المجلد الرابع، جوان 2020، جامعة ابن خلدون - تيارت، الجزائر، ص 54-55.

<sup>3</sup> سعاد ميمونة، المرجع السابق، ص 55-56.

يتعين على المستفيد من رخصة البناء، عند إنهاء بنائه أن يطلب إصدار شهادة المطابقة، بحكم أنه يمنع استغلال أية بناية إلا بعد الحصول على هذه الشهادة، تطبيقاً لأحكام المادة 10 من القانون 15/08، والمادة 75 من القانون 29/90 وكذلك أحكام المادة 66 من المرسوم 19/15 وعليه فإن شهادة المطابقة ضرورية لكل البنائيات المتحصلة على رخصة بناء، إلا أنه بصدر القانون رقم 15/08 ميز بين البنائيات المعنية بشهادة مطابقة، والبنائيات المعفية منها<sup>1</sup>.

#### أ- البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة :

يشمل تحقيق المطابقة حسب المادة 15 من القانون 15/08: " البنائيات الغير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء، حيث كل بناية لم تكتمل يتعين على صاحبها إنهاؤها وفقاً على مواصفات رخصة البناء المسلمة، من أجل التمكن من الحصول على شهادة مطابقة.<sup>2</sup> - البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء ، بالتالي وجب على أصحابها تسوية وضعية بنائهم، بطلب رخصة البناء أولاً ثم عند إنهاء الأشغال حسب رخصة البناء تمنح لهم شهادة المطابقة و البنائيات التي تحصل أصحابها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، بالتالي لا يسمح لهم بالحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء . "

#### ب- البنائيات الغير قابلة للتحقيق للمطابقة :

حددها المادة 16 من القانون 15-08، ونذكر من بينها:

- البنائيات المقامة في المواقع التالية:
- البنائيات المشيدة في قطع أرضية المخصصة للارتفاعات التي يمنع البناء عليها.
- البنائيات المتواجدة بمناطق ومواقع محمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق الأثرية.
- البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية."

#### الفرع الثالث : إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة

<sup>1</sup> محمد بلاوي ، سليمان عبد الرحمان ، دور البلدية في الحفاظ على النظام العام العمراني، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد دراية أدرار، 2018/2019.

<sup>2</sup> القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها ، جريدة رسمية 44 صادر بتاريخ 03/08/2008

بمجرد إنهاء صاحب رخصة البناء للعمل، يتوجب عليه طلب شهادة المطابقة وذلك من خلال إيداع طلب للسلطات المختصة، بحيث تقوم هذه الأخيرة بدراسة الطلب والبحث فيه، وهو ما سنفصل فيه ضمن هذا الفرع: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة (أولا)، طريقة تسليم شهادة المطابقة (ثانيا).

#### أولا: الجهة المختصة بدراسة طلب شهادة المطابقة

يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، 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، ويتم التحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من قبل لجنة تضم الممثلين المؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، والمصالح المعنية الأخرى، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في هذا المرسوم<sup>1</sup>.

ثم تجتمع لجنة مراقبة المطابقة، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل 15 يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يحظر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل.

يعد محضر الجرد مباشرة بعد إجراء عملية مراقبة المطابقة، ويوضع فيه رأي اللجنة حول مدى مطابقة البناء مع الرخصة المتحصل عليها، ثم يوقع أعضاء اللجنة هذا المحضر ممثلا للبلدية وممثلا لقسم الفرعي للتعمير.

#### ثانيا: تسليم شهادة المطابقة

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة يتم تسليم شهادة المطابقة. أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة.

<sup>1</sup> المادة رقم: 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.



لقد حدد القانون أجل إجراء المطابقة بثلاثة أشهر من التاريخ التالي لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، وفي حالة غياب قرار يفصل في المطابقة يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدية.

### المطلب الثاني : شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم الشهادة الثانية التي كرس المشرع الجزائري أحكامها في منظومته القانونية واعتبرها هي الأخرى من بين الوسائل التي حمى بها المشرع الجزائري البيئة العمرانية بعد عملية البناء، ونظرا لأهمية هذه الوثيقة الإدارية سنخصص هذا المطلب لدراسة مدلولها في الفرع الأول)، إجراءات إعداد ومنح شهادة التقسيم في الفرع الثاني)، وأخيرا طبيعتها القانونية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم

أشارت المادة 59 من القانون 29/90 إلى شهادة التقسيم، وعرفها المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 33 منه بأنها: "الوثيقة التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>1</sup>. من هنا يمكن أن نتبين الفرق بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة، بحيث تمنح هذه الأخيرة بغرض تقسيم ملكية عقارية قبل البناء، بينما تمنح الأولى بغرض تقسيم ملكية عقارية بعد البناء. كما أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة، لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معدا للبناء، أي أنه عقار قد سبق تعمييره بناء على وثائق رسمية، فيكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم المقتضيات البناء والتعمير<sup>2</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن شهادة التقسيم هي وثيقة إدارة عمرانية عامة تختلف عن رخصة التجزئة<sup>3</sup>، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات

<sup>1</sup> المادة 59 من القانون 29/90 المعد والمتمم بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير

<sup>2</sup> سارة عبايدية، شهادة التقسيم كالية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، المجلد الأول، سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص 213

<sup>3</sup> المادة رقم: 59 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، راجع أيضا المادة رقم: 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. أحمد قدار، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2015/2016

المبنية دون قطع الأراضي من التعريف السابق يمكن أن نستشف أهم الخصائص المميزة لشهادة المطابقة، والتي يمكن إيرادها كالاتي:

- شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة، تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>1</sup>.
- شهادة التقسيم شهادة خاصة بالعقارات المبنية فقط، ولا تغير حقوق البناء، لأن العقار أساسا مبنية<sup>2</sup>.
- شهادة التقسيم هي وسيلة رقابة، فهي تمكن البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني.
- شهادة التقسيم شهادة مقررّة لحق الملكية العقارية، باعتبار أن الملكية العقارية الواحدة بعد تقسيمها تنتج عنها ملكيات عقارية أخرى، تختلف في تعيينها وفي حدودها عن الملكية الأصل<sup>3</sup>.

#### الفرع الثاني : إجراءات إعداد ومنح شهادة التقسيم

لقد أجاز المشرع الجزائري طلب شهادة التقسيم لكل من المالك أو موكله، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، شريطة أن يثبت صفته إما بتقديم نسخة من عقد الملكية وإما بتوكيل أو بتقديم نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوية، كما يجب أن يرفق طلبه بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على تصميم الموقع والتصاميم الترشيدية التي يجب أن يؤشر عليها كل من المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي، ويودع هذا الطلب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل استلام يسلم في نفس اليوم بعد التحقق من توفر الوثائق الضرورية، ويكون فيه نوع هذه الأخيرة بالتفصيل، حسب المادة 37 من المرسوم 19/15 فإنه: يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، على أن يتم تبليغها في أجل الشهر الموالي لتاريخ الإيداع، و تدوم صلاحية هذه الشهادة ثلاث سنوات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة- 2011/2012، ص154.

<sup>2</sup> بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي العدد الثاني عشر - سبتمبر 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة (الجزائر)، ص 123

<sup>3</sup> ولد رايح صافية، امرجع سابق، ص210.

<sup>4</sup> المادة رقم: 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وكإشارة في هذا الصدد فإن المشرع الجزائري منح لطالب الشهادة الذي لم يقتنع برد السلطة المختصة أو في حالة سكوتها عن الرد عن طلبه الحق في الطعن على مستوى الولاية كطعن أول، وعلى مستوى الوزارة كطعن ثاني، بنفس الأشكال والآجال التي سبق ذكرها، كما له إمكانية رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

إن شهادة التقسيم عبارة عن قرار إداري منشئ، وذلك لأن مضمون الشهادة يحدث آثارا قانونية متمثلة في تحديد حق تقسيم الملكية العقارية، فبالرجوع إلى مضمون الشهادة والجهة المختصة بتسليمها كونها جهة إدارية مختصة حددها القانون نجدها مطابقة لخصائص القرار الإداري المتعارف عليها.

نصت المادة 59 من القانون 29/90<sup>2</sup> والمادة 33 من المرسوم 19/15<sup>3</sup> هي " وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية دون الشاغرة، وذلك من خلال تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام.

فقد تم التطرق إلى طبيعة هذه الشهادة بأنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية كقاعدة عامة، أما الاستثناء ما تعلق بالعمارات ذات الملكية المشتركة، فيتم بشأنها إعداد جدول وصفي للتقسيم، وقد أعطى المشرع في هذا الصدد كل من وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من وجوب استخراج هذه الشهادة، كما يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية المزمع تقسيمها وتكون بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إدارية.

<sup>1</sup> المادتان رقم: 35 و 36 من نفس المرسوم التنفيذي. نجاة قاسلي ، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، ص 171.

<sup>2</sup> - المادة 59 من القانون 29/90

<sup>3</sup> - المادة 33 من المرسوم 19/15


### خلاصة الفصل الثاني

تعتبر الرخص والشهادات العمرانية قرارات إدارية، رسمية، وملزمة، وهي تختلف وتتعدد باختلاف طبيعتها، كما تختلف تبعاً لذلك طريقة الحصول عليها، وهي تقسم بالنظر إلى دورها كرقابية قبلية تساهم في الحفاظ على البيئة .

وقد نظم المشرع الجزائري هذه الرخص والشهادات من خلال تشريعات خاصة، كان أبرزها قانون التعمير 29-90<sup>1</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 15 - 19<sup>2</sup>، حيث أقر من خلالهم مجموعة من الأحكام القانونية رغم ما يعترضها من نقص جعلت من الرخص العمرانية وسيلة من وسائل الضبط الإداري في مجال العمران .

<sup>1</sup> - القانون 90/29 المعد والمتمم بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها



خاتمة

وضع المشرع الجزائري مجموعة من القوانين تنظم العمران كأدوات التهيئة والتعمير من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغلا لأراضي بالإضافة إلى القواعد العامة أخرى، غير أنها لم ترقى إلى تحقيق الأهداف المرجوة منها في مجال حماية البيئة، ومع ذلك يجب التأكيد على أهمية هذه الأدوات رغم قصورها في بلوغ هدفها ، ويرجع ذلك للعديد من الأسباب أهمها:

السبب الأول يتعقب أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغلا لأراضي، حيث يهدف كل منهما إلى تحقيق التسيير الاقتصادي للأراضي، لاسيما من حيث الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية، والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، لكن الواقع يظهر العكس تماما.

فبالنسبة لوقاية المحيط والأوساط الطبيعية، فإن حماية هذا المجال هو من اهتمام قانون البيئة، إلا أن قانون البناء والتعمير لا يمكن أن يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لقيمتها الايكولوجية أو الجمالية، إلا أنا لملاحظ اليوم هو التضحية بمساحات خضراء بحجة الكثافة السكانية، وكذا التلوث بمختلف أشكاله الجوي والبحري والبري، دون أن ننسى مشاكل انتشار الأوساخ والقمامات ويصال مياه القدرة ومختلف النفايات دون مراقبة أو تسيير محك.

أما فيما يخص الأراضي الفلاحية، فقدت وسعت المدن إلى محيطها الخارجي دون الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات هذه الأراضي، حيث تم التخلي على مساحات شاسعة وخصبة لصالح التعمير وبناء المساكن. أصبح من الصعب في مع ضم الأحياء السكنية المزدهمة القيام بأعمال التجديد والترميم فيما يخص التراث الثقافي والتاريخي ، وهكذا فإن أدوات التعمير لمتحقق أهدافها، بالرغم من إشراك أطراف عديدة في إعدادها، وعلى الرغم من تأسيسها على مبادرة البلدية، إلا أنا لتوجيه يكون على مستوى الولاية وإما على مستوى الوطني، وبذلك تتقهقر هذه المبادرة وتذوب بين الإجراءات الفوقية.

وبالنسبة للسبب الثاني إذ يتعلق بالبديل إذا غابت أدوات التهيئة والتعمير، أي "القواعد العامة للتهيئة والتعمير"، فكما سبقوا أن بيننا بأن هذه القواعد جاءت وطنية، بمعنى أنها تطبق على كافة أنحاء التراب الجزائري، ولكننا نعلم أنه كل منطقة خصوصيات تميزها عن باقي المناطق الأخرى، غير أن المشرع الجزائري لم يراع خصوصية كل منطقة.


كما تم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج تتمثل فيما يلي:

بدلاً لمشروع جهود كبيرة بمكافحة المخالفة في مجال العمران والقضاء على البناء الفوضوي مستحدثت أسائل شتى أهمها إجراء المعاينة والجهاز البشري المجدد لتطبيق إجراءاتها إذ أن الرقابة السابقة على الأشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير وتضمينها لأحكام تؤطرها وتحدد نطاقها والقواعد التي تحكمها لا تكفل وحدها، إذ لا يوجد ضمان يثبت مطابقة الأشغال لها.

لذلك توجب الأمر إيجاد وسيلة تقنية تمارس الرقابة الميدانية على هذه الأشغال وتكشف تجاوزات التي تخلفها وتتخذ التدابير اللازمة لردعها وإنهائها وفقاً لإجراءات محددة قانوناً، وعند الضرورة تطبيقاً لعقوبات المقررة بشأنها من خلال قرارات وأحكام قضائية صادرة في الدعاوي المتعلقة بها سواء الإدارية أو المدنية والجزائية بواسطة شرطة العمران.

تساهم التراخيص والشهادات في الرقابة العملية للتهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة والمحافظة على الجانب الجمالي العمراني البيئي الحفاظ شغلا لأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي يظهر من خلال نصوص القانونية، أما على أرض الواقع فإن هذه التراخيص والشهادات لاحظ أن عد من نجاحاتها في مجال حماية البيئة وفي مجالاً لمحافظة على الجانب الجمالي العمراني، بالمقارنة مع مخالفات البناءات غير المرخصة، والمساس بالمقاييس البيئية، وبمعايير النظافة والصحة العمومية، والذي يظهر في الإحصائيات الوطنية التي تعدده الهيئات المختصة.





قائمة المصادر

والمراجع

أولاً - القرآن الكريم

ثانياً - القوانين والمراسيم:

- 1-الدستوري الجزائري المصادق عليه عن طريق الاستفتاء الشعبي في 01/10/2020 بموجب المرسوم رئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020 الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 30/09/2020- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .
- 2- القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير اجر عدد 52 صادر بتاريخ 02/12/1990 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير جريدة رسمية عدد 51، صادر في 15/08/2004
- 3- القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، جريدة رسمية عدد 44 صادر بتاريخ 03/08/2008
- 4- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية .
- 5- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- 6- القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14-08-2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الجريدة الرسمية رقم 51 سنة 2004.
- 7- القانون رقم 99-01 المؤرخ في 6 جانفي 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة جريدة رسمية 2 سنة 1999.
- 8- القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي المؤرخ في 15-06-1998 جريدة رسمية عدد 44.
- 9- القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة 3 القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/08/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة جريدة رسمية العدد 43 سنة 2003
- 9- المرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسلمها جريدة رسمية عدد 7، صادر بتاريخ 12 فبراير 2015 .
- 10- المرسوم تنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة وتنظيمها وعملها جريدة رسمية عدد 69 سنة 2008 .
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 17/11/2008 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمارة والبناء ويحدد مهامها عملها، جريدة رسمية عدد 69 سنة 2008 .

## قائمة المصادر والمراجع

12-المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث من مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير، معاينتها وكذا الإجراءات المراقبة المعدل والمتمم بالمرسوم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 .

13-المرسوم التنفيذي رقم 09-276 مؤرخ في 30/08/2009 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها وكيفيات مسكها جريدة رسمية عدد 50 وتعتبر آلية لتوثيق قرارات التعمير .

14- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد شروط و كيفيات تعيين فرقة المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات السكنية ورشات البناء وسيرها ج.ر عدد 27.

### ثالثا - المراجع العامة:

- 1- أكلوي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 2- الزين عزري، قرارات العمران الغربية وطرق الطعن فيها دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005.
- 3- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية، دار هوفة للطباعة والنشر والتوزيع، 2017/2002.
- 4- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الجزائري، الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014
- ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة الإسلامية، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر، 2002
- 5- ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011

### رابعا - المواد التنظيمية :

- 1-المادة رقم: 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. : المواد رقم: 08، 09، 11 و 15/03 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 2-المادة رقم : 73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها. المادة 02 رقم: 75 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 3- مواد رقم: 78، 79، 80 و 81 المرسوم التنفيذي 19/15.
- 4-المادة رقم: 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، 04 نفس المادة من نفس المرسوم التنفيذي.

- 5-المادة رقم: 62/1 من المرسوم التنفيذي رقم 176/19 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق ل 28 مايو سنة 1991م، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في أول يونيو سنة 1991.
- 5-المادة رقم 60 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 التي تنص على: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".
- 6-المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009 ، الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 31/01/2006 ، الذي يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة، ج. العدد 61 السنة 2009 .
- 7-المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 و المادتين 65 -66 من المرسوم التنفيذي رقم 90/15
- 8-المادة 27 /3 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04
- 9-المادة 2-3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران
- 10-المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 .
- 11-المادة 90 من المرسوم التنفيذي 15-19 .
- 12-المادة 1 من قانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 يتعلق بالولاية ج.ر.
- 13-المادتين 09/10 من القانون 90/08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية.
- 14-المادتين 31/32 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04
- 15-المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91/178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جروعدد 26، لسنة 1991، معدل متمم.
- 16-المادة 36 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة (10) من المرسوم التنفيذي 91/178.
- 17-المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91/178
- 18-المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91/178
- 19-المادة رقم: 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990م المعدل والمتمم بالقانون 05/04 يتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990.

- 17-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 1 مارس 2007، يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية، عدد17.
- 18-المادة 76 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91
- 19-المادة 25 من القانون 29/90 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة عدد26 ، لسنة 1991، معدل و متمم.
- 20-المادة رقم: 66 من المرسوم التنفيذي رقم 29/90 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 21-المادة رقم 67 من المرسوم التنفيذي المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 22-المواد من 45-49 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها
- 23-المادة رقم: 51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 24-المادة رقم : 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15. الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 25-المادة رقم: 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15. الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه
- 26-المادة رقم: 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15. المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 27-المادتان رقم: 35 و 36 من نفس المرسوم التنفيذي. نجاة قاسلي ، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15/19 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها،
- 28-المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 تم إعادة إدماج المتصرفين الإداريين بعد ما تم الاستغناء عنهم في المرسوم التنفيذي 06-155 المعدل و المتمم.
- 29-المادة 33-35 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية المؤرخ في 17 فيفري 2003 ، جريدة رسمية رقم 11.
- 30-المادة رقم 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها. نجاة قاسي، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران محمد بن احمد، الجزائر، 2017
- 31-المادة رقم: 43 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .
- 31-المادة رقم: 44 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

### خامسا - المجالات :

- 1- سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء ، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت . العدد الثالث سبتمبر 2017 الصفحة 194
- 2- قداري أمال ، دور أدوات التهيئة و التعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة و اعتبارات التنمية لمستدامة مقالة منشورة بمجلة مجلة تشريعات التعمير والبناء ، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، الصادرة عن جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر ، العدد الثاني جوان 2017 الصفحة 101 .
- 3-محمد بلفضل، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، (العدد 14، المجلد 08، 2020، جامعة ابن خلدون – تيارت ، الجزائر
- 4-بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، ، مجلة الاجتهاد القضائي العدد الثاني عشر - سبتمبر 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة (الجزائر).
- 5-بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر: مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتطبيقية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، يونيو، 2016.
- 6-جمال دوي بونوة، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات البناء والتعمير الجزائري، مجلة التعمير والبناء، العدد الرابع، المجلد الثاني، ديسمبر 2018، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر.
- 7-سارة عبايدية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15/19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، المجلد الأول، سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر .
- 8-سعاد ميمونة، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الثاني، المجلد الرابع، جوان 2020، جامعة ابن خلدون - تيارت، الجزائر .
- 9-صليحة زغلول، النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعتها، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، العدد الثاني، المجلد 34، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر .

- 10- عائشة طيب، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، دون سنة نشر، جامعة البليدة -02- ، الجزائر.
- 11- عبد الله العويجي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 09، جوان 2016.
- 12- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم، "مجلة الفقه والقانون"، العدد الثالث، 03 يناير 2013 ، جامعة ابن خلدون تيارت)، الجزائر.
- 13- كلثوم حجوج، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد 08، جامعة البليدة 02، الجزائر .
- 14- مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد.
- 15- محي الدين بربيع، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، مارس 2018، جامعة ابن خلدون - تيارت، الجزائر.
- 16- المنشور صادر عن وزارة السكن الحامل للرقم 56/أ.ح و 99 المؤرخ في 9/0/1999 المتضمن المهام المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لقطاع السكن ومجال اختصاصها
- سادسا - الرسائل والمذكرات :**
- 1- أحمد قدار، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2015/2016.
- 2- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كمال علي وشقربوع، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة، 2011/2012.
- 3- شريدي ياسمين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء ، مذكرة الماجستير في القانون تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2008.
- 4- عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة-2012، 2011/1.
- 5- مجاجي منصور، النظام القانوني لترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري ، جامعة البليدة ، 2001 .



## قائمة المصادر والمراجع

- 6- محمد بلاوي ، سليمان عبد الرحمان، دور البلدية في الحفاظ على النظام العام العمراني، مذكرة الماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد دراية أدرار، 2018/2019.
- 7- مزوزي كاهنة ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة الماجستير . تخصص قانون إداري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2012 .
- 8- يهمي محمد ، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر ، مذكرة الماجستير تخصص عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة البليدة . 2011 .



# فهرس الموضوعات

	كلمة شكر وعرفان
	الإهداء
1	مقدمة
5	الفصل الأول: الرقابة القبليّة على العمران
6	المبحث الأول: الرقابة القبليّة بواسطة المخططات
6	المطلب الأول: الرقابة عن طريق المخططات المحليّة
7	الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي
15	المطلب الثاني: الرقابة بواسطة المخططات الموسعة
15	الفرع الأول : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:
19	الفرع الثاني: مخطط التهيئة السياحية
27	المبحث الثاني : الرقابة على العمران عن طريق الإدارة والأعوان المؤهلين
27	المطلب الأول : الرقابة عن طريق الأجهزة الإدارية
27	الفرع الأول : أجهزة الرقابة المركزية
31	الفرع الثاني : أجهزة الرقابة اللامركزية
34	المطلب الثاني الرقابة عن طريق الأعوان المؤهلين
34	الفرع الأول : الرقابة عن طريق الأعوان المؤهلين في إطار الاختصاص العام
36	الفرع الثاني : الرقابة عن طريق الأعوان في إطار الاختصاص الخاص
41	خلاصة الفصل الأول
42	الفصل الثاني: مدى مساهمة الرقابة القبليّة في الحفاظ على البيئة
43	المبحث الأول : مساهمة الرخص في الحفاظ على البيئة
43	المطلب الأول : الرقابة عن طريق رخصة البناء

## فهرس الموضوعات

43	الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء
46	الفرع الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء
52	المطلب الثاني : رخصة الهدم
52	الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم
53	الفرع الثاني : إجراءات إعداد ومنح رخصة الهدم
55	الفرع الثالث : نطاق تطبيق رخصة الهدم
56	المطلب الثالث: رخصة التجزئة
56	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
57	الفرع الثاني: إجراءات إصدار رخصة التجزئة
58	الفرع الثالث : أهمية رخصة التجزئة
60	المبحث الثاني : مدى مساهمة الشهادات في الحفاظ على البيئة
60	المطلب الأول : شهادة التعمير
60	الفرع الأول : تعريف شهادة التعمير
61	الفرع الثاني : إجراءات إصدار شهادة التعمير
62	الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لشهادة التعمير.
63	المطلب الثاني : شهادة المطابقة
63	الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة
64	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
66	الفرع الثالث : إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة
67	المطلب الثاني : شهادة التقسيم
67	الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم
68	الفرع الثاني : إجراءات إعداد ومنح شهادة التقسيم

## فهرس الموضوعات

69	الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم
70	خلاصة الفصل الثاني
71	خاتمة
74	قائمة المصادر والمراجع
82	الفهرس
86	الملخص

# المُلخَص

يعد موضوع حماية البيئة من أبرز إشكاليات العصر التي تحتاج إلى اهتمام خاص و مستمر، كما تعد بعدا رئيسيا من إبعاد التحديات حول أثر المخاطر على الأجيال القادمة باعتبار موضوع البيئة متعدد الأوجه و الأبعاد، فهو محصلة تفاعل بين عوامل سياسية واقتصادية واجتماعية، يتعلق بعضها بالإنتاج والتطور، و يتعلق البعض الآخر بأنماط الاستهلاك. و باعتبار إن قواعد التهيئة و التعمير تنظم العمران و نظرا لظهور العديد من المشاكل التي أثرت سلبا على الجانب الجمالي العمراني و على الجانب البيئي، مما أدى بالمشروع الجزائري لتفعيل دور هذه القواعد في مجال حماية البيئة و استحداثه مجموعة من القواعد لتدعيم هذا الدور و تتمثل هذه القواعد في كل من قواعد و مخططات تنظيم عملية التهيئة و التعمير والتي أكدت قصورها في مجال حماية البيئة. كما تشمل هذه القواعد على التراخيص والشهادات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و التي أكدت كذلك عدم فعاليتها في مجال حماية الجانب الجمالي العمراني و الجانب البيئي و هذا كله راجع إلى ضعف السلطات على المستوى المحلي و عدم كفاءتها بالإضافة إلى نقص الوعي لدى المواطنين.

**الكلمات المفتاحية:** مخططات التهيئة، حماية البيئة، قانون التعمير، عملية التهيئة و التعمير.

La question de la protection de l'environnement est l'un des problèmes les plus importants de l'époque qui nécessite une attention particulière et continue. Une dimension majeure des enjeux concernant l'impact des risques sur les générations futures, compte tenu de la question multiforme et multidimensionnelle de l'environnement, car elle résulte de l'interaction entre des facteurs politiques, économiques et sociaux, dont certains sont liés à la production et développement, et d'autres sont liés aux modes de consommation.

Considérant que les règles de préparation et de reconstruction régissent l'urbanisation, et en raison de l'émergence de nombreux problèmes qui ont affecté négativement le bâtiment.

L'aspect esthétique urbain et l'aspect environnemental, qui ont conduit le législateur algérien à activer le rôle de ces règles dans

Le domaine de la protection de l'environnement et son élaboration d'un ensemble de règles à l'appui de ce rôle. Ces règles sont représentées dans chacune des règles et régimes régissant le processus de préparation et de reconstruction, ce qui a confirmé ses lacunes dans le domaine de la protection de l'environnement.

Ces règles comprennent également des licences administratives et des certificats pour surveiller le processus de préparation et de reconstruction, ce qui a également confirmé son inefficacité dans la protection de l'aspect esthétique de l'aspect urbain et environnemental, et tout cela est dû à la faiblesse de Les autorités au niveau local et leur inefficacité en plus du manque de sensibilisation des citoyens.

**Mots-clés :** plans d'aménagement, protection de l'environnement, droit de la construction, processus d'aménagement et de restructif



