

## الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري

### *The Preventive Role of Rehabilitation and Reconstruction Tools in Algerian Law*

ط/د عوماري فاطمة الزهراء، مخبر القانون والتنمية المحلية، جامعة - ادرار

[omlina21@yahoo.com](mailto:omlina21@yahoo.com)

د/ غيتاوي عبد القادر، مخبر القانون والمجتمع، جامعة ادرار - الجزائر

[aekghaitaoui@yahoo.fr](mailto:aekghaitaoui@yahoo.fr)

تاريخ القبول: 2019/01/29

تاريخ الإرسال: 2018/12/25

#### الملخص:

إن ضبط المجال العمراني يعد من أهم التحديات التي تواجهها الجزائر بسبب المتغيرات في التركيبة الاجتماعية وزيادة عدد السكان والحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة. وتهدف هذه الورقة البحثية إلى توضيح الإطار النظري والقانوني لمضمون التهيئة والتعمير من خلال النظام القانوني على المستوى الوطني والمتمثل في القانون المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، والنظام القانوني على المستوى المحلي والمتمثل في القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والمتضمنان أدوات التهيئة والتعمير. كما تهدف إلى تقييم دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير والضمانات القانونية المخولة لها لتحقيق الغايات المرجوة من هذه المخططات.

#### الكلمات المفتاحية:

المجال العمراني، التهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي.

#### Abstract:

*The adjustment of the field of urban planning remains one of the most important goals confronting Algeria. This paper will try to make clear the framework and the theoretical and legal title of planning and urban planning through the legal system at the national territory. This system is represented in the rehabilitation of sustainable development. This system at the local level is in the legislative laws of the Master plan of planning and urban planning and the land use plan. The latter included the tools of planning and urban planning. As a result, the assessment of the role of local authorities in the field of planning and urban planning and the legal rights to which they are entitled remain the objectives to be achieved by these plans.*

**Keywords:**

*Urban Area, Planning and Reconstruction, Planning and Reconstruction Guideline, Land Occupancy Plan.*

**مقدمة:**

إن من بين التحديات الحديثة التي تواجهها الجزائر تحقيق التنمية المستدامة من خلال المخططات والمشاريع التنموية، حيث أن تجسيد التنمية المستدامة على أرض الواقع مرتبط بعدة مجالات من ضمنها مجال التهيئة والتعمير، الأمر الذي دفع بالجزائر إلى دخول هذا المجال ومحاولة ضبطه عن طريق آليات قانونية ومالية وهيئات تنظيمية تمثلت في أدوات التهيئة والتعمير، وكفاءات وإدارة محلية لضبط المجال العمراني لتحقيق التوزيع المتوازن والمتكامل والمستدام للتنمية عبر كامل مدن التراب الوطني.

ولقد تنوعت وتعددت النصوص القانونية التي تحكم مجال العمران في الجزائر قبل الاستقلال بداية بالمرسوم الفرنسي المؤرخ في 25 جويلية 1937 المتعلق بمشاريع العمران الجهوية الذي نص في مادته 21 على تطبيق أحكامه في الجزائر، وأستمر الوضع بعد الاستقلال إلى غاية 1975 إذ صدر الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، وصولاً إلى صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

وما يميز الواقع هو تفاقم ظاهرة التعمير الفوضوي بسبب النزوح من المناطق الداخلية والتمركز في المناطق الساحلية، إضافة إلى انتشار ظاهرة التوسع العشوائي والاستغلال المفرط

---

<sup>1</sup> - تجدر الإشارة إلى صدور القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، وبعدها صدر الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها والذي تم الموافقة عليه بموجب القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 مارس 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية دون إلغاء العمل بالقانون رقم 85-08 المؤرخ في 12 نوفمبر 1985 الذي تضمن المخطط الوطني للتهيئة والتعمير (SNAT) والمخطط الجهوي لتهيئة والتعمير (SRAT) والمخططات المحلية (مخطط تهيئة الولاية PAW، ومخطط تهيئة البلدية PAC).

غير العقلاني للأراضي الزراعية والسياحية وازدياد ظاهرة التحضر وتفاقم أزمة السكن، نتيجة ضعف تطبيق أدوات التهيئة والتعمير. وفي مقابل الإفرازات الاقتصادية والاجتماعية للمجتمعات الحضرية المحلية والتي جعلت السلطات المحلية عاجزة تماما عن إيجاد الحلول المناسبة. الشيء الذي دفعنا إلى طرح الإشكال الآتي للدراسة والمتمثل في: ما هي الآليات القانونية الممنوحة للجماعات المحلية من أجل تنمية الحركة العمرانية والمحافظة على النظام العمراني؟

ومن أجل الإجابة عن هذه الإشكالية تم اعتماد المنهج التحليلي والوصفي، وذلك من خلال محورين اثنين، نتعرض في الأول إلى الإطار المفاهيمي والقانوني لقواعد التهيئة والتعمير (المبحث الأول)، وفي الثاني يتم التطرق إلى آليات الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير والضمانات الكفيلة لتجسيدها (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني لقواعد التهيئة والتعمير

تعتبر قواعد التهيئة والتعمير من المسائل المرتبطة بالنظام العام في أي دولة نظرا لارتباطات هذا المجال بمجالات أخرى خصوصا البيئة والتخطيط العمراني وشبكات الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي... الخ، لذلك نجد أن مختلف الدول وضعت قواعد تأسس لإطار قانوني ونظري. هذه القواعد ستكون محلا للدراسة في هذا المبحث، حيث يتم التطرق إلى الإطار المفاهيمي لقواعد التهيئة والتعمير (المطلب الأول)، وإلى الإطار القانوني لقواعد التهيئة والتعمير (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لقواعد التهيئة والتعمير.

إن مصطلح التهيئة والتعمير يدل على عدة مفاهيم بحسب النظام السياسي والاقتصادي والاجتماعي لكل دولة، وفي هذا الإطار سيتم التعرض إلى تحديد مدلول التهيئة والتعمير (الفرع الأول)، وإلى تعريفها (الفرع الثاني)، وإلى خصائصها (الفرع الثالث).

## الفرع الأول: مدلول التهيئة والتعمير

تعرض المشرع لبعض المفاهيم الخاصة بالتهيئة والتعمير لتحديد مدلول كل منهما، فالتعمير يقصد به تلك الأراضي والمساحات المبنية وغير المبنية، أي إنتاج الأراضي المعمرة وغير المعمرة وهذا من أجل ترشيد استهلاكها وحسن استغلالها بكيفية عقلانية، وذلك بتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها<sup>2</sup>. أما التهيئة فهي مجموع الأعمال الرامية إلى إرساء نظام محكم ومتناسق في تركيز السكان والبناءات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد رقعة من الأرض (على مستوى الإقليم)، فهي عمل يخضع لإرادة الإدارة العمومية<sup>3</sup>. ومن أجل تكريس المفاهيم أكثر عمد المشرع إلى تحديد بعض المفاهيم التي ترتبط بالتهيئة والتعمير وهي التهيئة الإقليمية<sup>4</sup> والتوسع العمراني<sup>5</sup> والتخطيط الحضري<sup>6</sup>.

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

<sup>3</sup> - <https://.Digiurbs.blogspot.com> تم الاطلاع عليه بتاريخ 22\02\2018. موقع مدونة العمران

<sup>4</sup> - هذا ما نصت عليه المادة الثانية من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة " تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، وتسير هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها وكذلك بالتشاور مع الأعيان الاقتصاديين والاجتماعيين للتنمية" قانون رقم 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77، الصادرة في 15 ديسمبر سنة 2011.

<sup>5</sup> - " التوسع العمراني: " هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج العمراني خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية. " ميدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، مدينة بسكرة نموذجا - رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، تخصص بيئة، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم العلوم الاجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 14.

<sup>6</sup> - التخطيط الحضري: " هو محاولة تهيئة المناخ الذي يسمح للتجمعات بإيجاد الوسائل الضرورية لتحقيق إطار معيشي ملائم لسكانها، تتوفر فيه أسباب الراحة والرفاهية داخل المدن بتحقيق الانسجام بين أفراد المجتمع، باستثمار كل الطاقات بما يضمن نسجا عمرانياً متوازناً ومتناسقاً وظيفياً وجمالياً. " باية بوزغاية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة، مدينة بسكرة نموذجا، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 15، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، 2014، ص 41.

## الفرع الثاني: تعريف التهيئة والتعمير

التهيئة والتعمير هو تنظيم المدينة في إطار وحدة إقليمية، مهما كانت مساحتها، بحيث يتم تميمتها وزيادة قيمتها، عن طريق إقامة التجهيزات الملائمة لها، والاستخدام العقلاني للأرض والموارد الطبيعية، وهذا لتلبية المتطلبات العامة لسكانها.<sup>7</sup> ومنهم من يعرفها بأنها جملة الإجراءات والأعمال الفنية والتشريعية والعقارية والجمالية لإحكام تنظيم وتصميم المجال العمراني، إضافة إلى أنها علم لها تخصصات عديدة من حيث الشكل والتصميم.<sup>8</sup>

وعليه، فمفهوم التهيئة والتعمير ذو دلالات وأبعاد مختلفة، ولكنها كلها تجمع بين مستلزمات الطبيعة والمحددات العمرانية وحاجيات السكان لضمان التنسيق والانسجام بين مختلف أقاليم الدولة خلال فترة زمنية محددة.

## الفرع الثالث: خصائص أدوات التهيئة العمرانية.

تتميز أدوات التهيئة والتعمير بمجموعة من الخصائص تتماشى والهدف التي أنشأت من أجله، وتتكيف مع الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية والأمنية التي تسود الزمان والمكان، ومن خلال النصوص القانونية يمكن ذكر بعض هذه الخصائص والمتمثلة فيما يلي:

- التدخل للسيطرة على المجال العمراني ضمن أسلوب استراتيجي ذي بعد مستقبلي ومحدد زمنيا مما يجعلها متعددة الاختصاصات.
- تتأثر بالتطور الدائم والسريع الذي تعرفه التكنولوجيا الحديثة.
- هناك تكامل بين الجانب النظري الأكاديمي و الجانب التطبيقي الميداني.

<sup>7</sup> - SOUVERTJ: dictionnaire économique et social; p25.E.O. PARIS.1987

<sup>8</sup> - ميدني شايب نراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، - مرجع سابق، ص 14.

- تمتاز بمركزية وضع المناهج ومحلية التنفيذ للقرار. ليصبح بهذا المخطط العمراني الشريك الضروري للسلطات العامة في تنظيم المدن ومجالاتها<sup>9</sup>.

- إقحام المواطن باعتباره شريكاً فعالاً في تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير.

### المطلب الثاني: الإطار القانوني لقواعد التهيئة والتعمير

إن تحكم الدولة في المجال العمراني وتحقيق الاستراتيجيات الكبرى بهدف تفعيل التوزيع والتوازن المتكامل، مرهون بمدى فعالية أدوات التهيئة والتعمير، والمجال العمراني في الجزائر يحكمه نظامان قانونيان: الأول على المستوى الوطني ( الفرع الأول) والثاني على المستوى المحلي (الفرع الثاني)، وذلك من خلال القانون المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة رقم 01-20، والقانون التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي رقم 90-29. وسنوضح في هذا العنصر كلاً منهما والعلاقة المتلازمة بينهما.

### الفرع الأول: على المستوى الوطني

نجد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم S.N.A.T الذي نظمه القانون رقم 01-20 المتعلق بالتهيئة الإقليم وتنمية مستدامة، ويعتبر وسيلة للتخطيط الحضري المركزي، وضمان أحسن المواقع من أجل كل تدخل عمراني، وهذا ما عبرت عنه المادة 04 من القانون رقم 01-20 والتي جاء في مضمونها:

- تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي.
- تساوي الحظوظ في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين.

<sup>9</sup> - محمد ساسي، أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر بين الواقع وتحديات التنمية المستدامة، منشورات قسم علم الاجتماع والديمقراطية، العدد 03، جامعة الاغواط، ص 222.

- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على السواحل والحواضر والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.
- دعم الوسائط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات وتفعيلها من أجل استقرار سكانها<sup>10</sup>.

ومن خلال هذه المادة التي حددت الأهداف الكبرى للمخطط الوطني والنهج الذي تسيير عليه المخططات الجهوية والمحلية، فتهيئة الإقليم على المستوى الوطني هي مجموعة القواعد والتنظيمات التي تضعها الجهات المركزية والمطبقة على كامل التراب الوطني، بما يضمن تطوراً متناسقاً منسجماً ومتكاملاً لتحقيق تنمية مستدامة شاملة على كل التراب الوطني<sup>11</sup>.

### الفرع الثاني: على المستوى المحلي

منح المشرع للجماعات الإقليمية استقلالية تامة في إعداد مخططات التهيئة العمرانية المحلية باعتبارها هيئات لامركزية، ونجد الأساس القانوني في قانون التهيئة والتعمير وقانوني البلدية والولاية، إضافة إلى التنظيمات الخاصة به. فمخططات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي تتمثل في:

### البند الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سنتناول تعريف وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا إجراءاته.

<sup>10</sup> - انظر المادة 04 من القانون رقم 01-20 السالف الذكر.

<sup>11</sup> - رضوان عابلي، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 16، جامعة الشلف، جوان 2016، ص 134.

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: عرفتته المادة 16 من القانون رقم 90-29

المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>12</sup>. حيث من خلال هذا التعريف تظهر العلاقة المتلازمة

بين المخطط التوجيهي والتسيير الحضري والتنمية, كما أن مخطط شغل الأراضي يتم ضمن

توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وقد حدد القانون 90-29 السالف الذكر المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي وهي محددة

بالقطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير

القابلة للتعمير<sup>13</sup>.

ثانياً: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بالرجوع إلى قانون البلدية المادة 107،<sup>14</sup> و قانون الولاية المادة 78 منه<sup>15</sup>, نلاحظ أن

المشرع قد أفصح عن إرادته الصريحة في تكريس دور الجماعات المحلية لمواجهة كل ما من شأنه

المساس بالمصلحة العامة العمرانية. وعليه فإنه يجب:

12 - " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري, يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي. " القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير, الجريدة الرسمية العدد 52, الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

13 - أنظر المواد 19,20,21,22,23,24, من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

14 - " يعد المجلس الشعبي البلدي برامج السنوية والمتعددة السنوات الموافقة لمدة عهده ويصادق عليها ويسهر على تنفيذها, تماشياً مع الصلاحيات المخولة له قانوناً, أو في إطار المخطط الوطني للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم وكذا المخططات التوجيهية القطاعية. " القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية, الجريدة الرسمية العدد 37, الصادرة في 03 يوليو سنة 2011.

15 - " يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ويراقب تطبيقه طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول به, ويعلمه الوالي بالنشاطات المحلية أو الجهوية أو الوطنية الخاصة بتهيئة الإقليم ويتداول قبل المصادقة على كل أداة مقررّة في هذا المجال لها انعكاسات على مخطط تهيئة الإقليم " ، القانون رقم 12-07 مؤرخ في 21 فبراير سنة 2012 يتعلق بالولاية, الجريدة الرسمية العدد 12, الصادرة في 29 فبراير سنة 2012.

- على كل بلدية أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير. يتم إعداد المخطط بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية. تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر البلدية المعنية، بعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط والمداولة المتعلقة به<sup>16</sup>، وهذا ما تضمنته المادة 4 من المرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم<sup>17</sup>. فقرار رسم الحدود الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون 90-29 والمداولة المتعلقة به يكون للوالي إذا كان التراب تابع لولاية واحدة. وللوزير المكلف بالتهيئة والتعمير إذا كان التراب المعني بالمخطط تابع لولايات مختلفة.
- حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه يجب إعلام بعض المؤسسات والإدارات العمومية والهيئات والجمعيات التي يجب اطلاعها كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير، ومنها رؤساء الغرف التجارية، ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، ولهم مهلة 15 يوما لإبداء رغبتهم في المشاركة في إعداده.

<sup>16</sup> - أمال قداري، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 101.

<sup>17</sup> - " يصدر القرار برسم الحدود الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه استناد إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمداولة المتعلقة به، الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة، الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني بالمخطط تابع لولايات مختلفة." المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة في أول يونيو 1991، المعدل والمتمم.

- يستشير رئيس المجل الشعبي البلدي وجوبا الهيئات المذكورة في الفقرة الثانية من المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317.<sup>18</sup>

ولهذه الاستشارة أهمية كبيرة في إعداد هذا المخطط كون عملية التعمير بالأساس تحت على أنه لا تسلم أي رخصة أو شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخطط، ونظراً لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين كتلك المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة والسياحة والبيئة.

- بعد نشر قرار المصالح والهيئات التي طلبت استشارتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ولمدة شهر، يخضع مشروع التخطيط لتحقيق عمومي لمدة 45 يوماً، تحدد فيه الأماكن التي يمكن استشارة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه ويُعين المفوض المحقق أو المفوضون المحققون وكيفيات إجراء التحقيق العمومي، وتدوّن الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وعند انتهاء التحقيق يقوم المفوض المحقق بإعداد محضر قفل الاستقصاء خلال 15 يوماً.

<sup>18</sup> - " يستشير رئيس المجل الشعبي البلدي وجوبا حسب ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 08 من المرسوم التنفيذي 317-05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

أ بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة والمكلفة في مستوى الولاية: التعمير - الفلاحة - التنظيم الاقتصادي - الري - النقل - الأشغال العمومية - المباني والمواقع الأثرية والطبيعية - البريد والمواصلات - البيئة - التهيئة العمرانية - السياحة.

ب بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي: توزيع الطاقة - النقل - توزيع الماء<sup>18</sup>. " مرسوم تنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 62، الصادرة في 11 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

- يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي بقرار من الوالي أو بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية، بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير<sup>19</sup>.

### البند الثاني: مخطط شغل الأراضي:

سنحاول دراسة تعريف مخطط شغل الأراضي ومحتواه وكيفية إعداده.

### أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي:

هو الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي وعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، المعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد الارتفاعات والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديدتها وإصلاحها.

- يحدد المساحات العمومية والخضراء وتلك المخصصة للمنشآت العمومية، إضافة إلى تخطيطات ومميزات طرق المرور.<sup>20</sup>

### ثالثا: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، وتتم الموافقة عليه بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو عدة بلديات. تتم دراسة مشروع المخطط عبر حالتين: إذا كان المخطط يغطي بلدية واحدة فإن مكاتب الدراسات الخاصة هي المكلفة، وإذا كان المخطط يغطي بلديتين فإن مؤسسة عمومية مشتركة تقوم بذلك<sup>21</sup>.

<sup>19</sup> - انظر المواد 10, 11, 12, 13, 14, 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 السالف الذكر.

<sup>20</sup> - انظر المادة 31 من القانون 90-29 السالف الذكر.

<sup>21</sup> - انظر المادة 35 من القانون 90-29 السالف الذكر.

ويخضع مخطط شغل الأراضي تقريبا إلى نفس الإجراءات التي يخضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بدء من المجلس الشعبي البلدي إلى الوصاية على مستوى الولاية، فالوزارة أو الوزارات تبعا لحجم البلدية وأهميتها، وعادة ما تتم المصادقة على المخططين في نفس الوقت<sup>22</sup>.

ونلاحظ أنه سواء تعلق الأمر بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي فإن إعدادة يكون بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

**المبحث الثاني: آليات الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير والضمانات الكفيلة لتجسيدها**

إن الدور الذي تلعبه الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير يظهر من خلال الوسائل القانونية الممنوحة لها والمتمثلة في رخص وشهادات التعمير، والتي تستلزم وجود ضمانات لاحترام التوجهات العمرانية ورقابة النشاط العمراني.

سنتناول في هذا المبحث دور الجماعات المحلية في مجالي الرخص والشهادات الإدارية (المطلب الأول)، والضمانات القانونية الممنوحة لها في هذا المجال (المطلب الثاني).

### **المطلب الأول: نطاق اختصاص الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير**

حدد المشرع للجماعات المحلية وسائل قانونية في مجال التهيئة والتعمير تمثلت في رخص وشهادات التعمير. سنوضح دور الجماعات المحلية في مجال رخص التعمير (الفرع الأول)، ودورها في مجال شهادات التعمير (الفرع الثاني).

<sup>22</sup> - رابح هزلي، إستراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة- الجزائر نموذجا- مقالة منشور بمجلة العلوم

الاجتماعية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، العدد 21، ديسمبر 2015، ص 167.

## الفرع الأول: دور الجماعات المحلية في مجال رخص التعمير.

حدد المشرع ثلاثة أنواع من الرخص للتحكم في النشاط العمراني وهي رخصة البناء ورخصة

التجزئة ورخصة الهدم.

### البند الأول: رخصة البناء

سنتناول في هذا الجزء تعريف رخصة البناء والجهة المختصة بإصدارها.

### أولاً: تعريف رخصة البناء.

عرفتها المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>23</sup>. فهذه

المادة حددت مضمون رخصة البناء باستثناء الحصول على الرخصة في البناءات والمشاريع

المتعلقة بسرية الدفاع الوطني حسب ما جاء في مضمون المادة 53 من نفس القانون. وأضافت

المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

إلى هذا الاستثناء بقولها " كما لا تعني بعض الوثائق الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا

إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات<sup>24</sup> " مع

وجود غموض في المصطلحات.

والتعريف الفقهي لرخصة البناء هو القرار الإداري الصادر من السلطة الإدارية يسمح

باستعمال واستغلال حق البناء على الملكية العقارية سواء بتشديد بناء جديد أو التغيير في البناء

القائم طبقا لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير<sup>25</sup>. وهي تطلب حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي

<sup>23</sup> - " تشترط رخصة البناء من أجل تشيد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البناءات الموجودة و لتغيير البناء, الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو النسيج. " القانون 90-29 السالف الذكر.

<sup>24</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها, الجريدة الرسمية العدد 07, الصادرة في 12 فبراير 2015.

<sup>25</sup> - عربي باي يزيد, إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير, رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العقاري, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة الحاج لخضر, باتنة, 2014, ص 139.

رقم 15-19 المذكور أعلاه من مالك العقار وموكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة أرض أو البناية.

### ثانيا: الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء

حسب المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر يتم إيداع الطلب والملفات المرفقة به والمحددة في المادة 43 من نفس المرسوم أعلاه في 03 نسخ بالنسبة للمشاريع والبنائات الخاصة لسكنات الفردية، و08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل استلام بعد التأكد من مطابقة الوثائق القانونية. قد حددت المواد 65, 66, 67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي كأصل عام ثم الوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير.

- بالرجوع إلى المادة 95 من قانون البلدية<sup>26</sup>، يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية في الحالات التي تكون البنائات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع إلزامه بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة، وبصفته ممثل للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي لكن بعد إطلاع الوالي والموافقة على القرار المتضمن رخص البناء.<sup>27</sup>

- يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية التي بينها المادة 66 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه وهي:

1- البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

2- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية.

<sup>26</sup> - " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة... حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما." قانون رقم 11-10 السالف الذكر.

<sup>27</sup> - انظر المادة 65 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

3- اقتطاعات الأراضي والبنائات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الوطنية طبيعيا وثقافيا و تاريخيا والأقاليم ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يشملها مخطط شغل الأراضي، المحددة في المواد 46, 47, 48, 49.<sup>28</sup>

4- وأضافت المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة عمومية محلية.

5- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية وتقل عن 600 وحدة سكنية.

- يختص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء إذا تعلق الأمر:

1- بمشاريع البناءات ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين<sup>29</sup>.

2- وأضافت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلاه، مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

3- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية ولأصحاب الامتياز.

4- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

وتبلغ رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب حسب ما ورد في المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه. وتجدر الإشارة إلى مسألتين في هذه النقطة من الدراسة وهي:

<sup>28</sup>- انظر المادة 66 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

<sup>29</sup> - انظر المادة 67 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

إن المعيار المعتمد من قبل المشرع في مجال العمران فيما يخص توزيع الاختصاص بين الهيئات الثلاثة غير دقيق، مما يترتب عنه تداخل في الاختصاص كونه أستعمل مصطلحات عامة كالإستراتيجية والمصلحة الوطنية.

في حالة غياب مخطط شغل الأراضي أو مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومدى مطابقة الرخص والشهادات الإدارية لهما، فإن الدراسة تتم بالرجوع إلى القواعد العامة التي يجب أن تحترم في البناء وذلك بالاستناد على بعض القوانين منها قانون حماية البيئة، حماية التراث الثقافي، الوقاية من الزلازل أو الكوارث الكبرى<sup>30</sup>. لأن هذه القوانين اشترطت الحصول على رخصة خاصة منها إذا ما تعلق الأشغال مثلا بالمناطق المحمية للتراث الثقافي وجب الحصول على ترخيص مسبق من وزارة الثقافة.

### البند الثاني: رخصة التجزئة

سنتناول تعريفها والجهة المختصة بإصدارها.

### أولاً: تعريف رخصة التجزئة:

اقتصر المشرع الجزائري على تعريف عملية التجزئة محل الرخصة حيث أشارت إلى ذلك المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>31</sup> وجاء تعريفها في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها،<sup>32</sup> أما من حيث التعريف الفقهي فقد عرفها الدكتور الزين عزري بأنها: قرار إداري صادر

<sup>30</sup> - انظر القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريد الرسمية العدد 32، الصادرة في 20 جويلية 2003.

<sup>31</sup> - " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " القانون 90-29 السالف الذكر.

<sup>32</sup> - " هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابقة لأحكام مخطط التعمير " المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين لاستعمالها في تشيد بناية " .<sup>33</sup>

ومنه نستنتج أن رخصة التجزئة مرتبطة بملكية عقار, وأنها تخص الأراضي العمرانية لغرض البناء لا الفلاحة.

ومضمون رخصة التجزئة يشمل كل الأراضي الموافقة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي أو وثيقة التعمير التي تحل محلها باستثناء ما جاء في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه, ولا تطلب إلا من مالك العقار أو موكله حسب ما جاء في المادة 08 من المرسوم المذكور آنفا.

#### ثانيا: الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة

حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع, في حالة التحقق من الوثائق الضرورية المطابقة لشكل الملف على النحو المنصوص عليه قانونا. وقد حددت المادة 65 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه والمادة 14 و15 من المرسوم رقم 15-19 المذكور أعلاه و المادة 95 من قانون البلدية جعل منح رخصة التجزئة من اختصاص رئيس البلدية كأصل عام ثم الوالي والوزير المكلف بالتعمير في حالات محددة.

- يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخص التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية في جميع الاقتطاعات والبنائيات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي مع إطلاع الوالي على نسخة من

<sup>33</sup> - " بأنها قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين لاستعمالها في تشيد بناية " الزين عزري, قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة) دار الفجر للنشر والتوزيع, مصر, 2005, ص 43.

الرخصة, ويختص بصفته ممثل للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي, لكن بعد موافقة الوالي.

- للوالي سلطة منح رخصة التجزئة في الحالات المنصوص عليها في رخصة البناء طبقا للمادة 66 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير , وأضافت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير العقود وتسليمها حالات أخرى.<sup>34</sup>

- أما الوزير المكلف بالتعمير فيختص بمنح رخصة التجزئة في المشاريع ذات الأهمية الوطنية, هذا ما نصت المادة 4/15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور سابقا.

فالقرار بمنح رخصة التجزئة يكون بالموافقة إذا كان مطابقا للشروط القانونية في غضون شهرين من تاريخ إيداع الطلب إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص, وثلاثة أشهر بالنسبة للجهات الأخرى. كما للجهات الإدارية المعنية بمنح رخصة التجزئة سلطة الرفض وجوباً إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه, وجوازاً إذا كانت الأرض غير موافقة للمخطط التوجيهي في حالة غياب مخطط شغل الأراضي. ولها تأجيل البت في القرار إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير في حالة الإعداد بشرط أن لا يتعدى التأجيل سنة واحدة, هذا ما ورد في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلاه.

<sup>34</sup> - "... يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي:

-المشاريع ذات الأهمية المحلية.

المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليها..." المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

## البند الثالث: رخصة الهدم

سنتناول تعريفها والجهة المختصة بإصدارها.

### أولاً: تعريف رخصة الهدم

لم يتعرض القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه أو المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر إلى تعريف رخصة الهدم أو حتى ذكر مضمونها، وبالرجوع إلى الفقه فنجد أنه يعرفها على أنها "بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".<sup>35</sup>، وحسب مضمون المادة 60 من القانون رقم 90-29 المذكور آنفا تخضع عملية الهدم الكلي أو الجزئي لرخصة الهدم للبنىات المشار إليها في المادة 46 من نفس القانون، وهي الأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، أو مميزات جغرافية أو مناخية أو جيولوجيا كالمياه المعدنية. وأضافت المادة 70 من المرسوم رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير العقود وتسليمها حالات أخرى.<sup>36</sup>

ومن خلال هذه النصوص نلاحظ أن المرسوم رقم 15-19 المذكور أعلاه لم يذكر طلب رخصة الهدم في حالة البنائيات التي تكون سندا لأخرى وفق ما نص عليه المرسوم رقم 91-176 الملغى، ومن ثم فقد قصر رخصة الهدم على المناطق التي تكون محمية بالقانون رقم 98-04 المتضمن حماية التراث الثقافي وكذا البنائيات الآيلة للسقوط فقط، مما جعل النص الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 غامضاً. ومنه على المشرع إزالة الغموض الذي يشوب المادة 70

<sup>35</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 57.

<sup>36</sup> - "...لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنائية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائية محمية بأحكام القانون رقم 98-04..." كما نصت المادة 70 "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البنائية." المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

من المرسوم 15-19 السالف الذكر حتى تتناسب ونص المادة 60 من القانون 90-29 مع إضافة حالة البناء التي تكون مساندة لبنايات أخرى.

وقد حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم وهم مالك البناية أو موكله وكذا الهيئة العمومية المختصة، كما يمكن لحائز البناية المعنية بالهدم أن يطلب رخصة الهدم ويثبت ذلك بواسطة شهادة الحياة<sup>37</sup>.

**ثانيا: الجهة المختصة بإصدار رخصة الهدم.**

حسب المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في 03 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية مقابل وصل إيداع، وبالرجوع إلى المادة 68 من قانون 90-29 المذكور أعلاه<sup>38</sup> وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلاه<sup>39</sup> فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بمنح رخصة الهدم .

يتضح لنا أن المشرع حصر اختصاص تسليم رخصة الهدم في رئيس المجلس البلدي، وبذلك استبعد الوالي ووزير التعمير، وذلك لأن مسألة الهدم متعلقة بالمحافظة على النظام والسلامة العامة، ويعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الأقدر على تقدير ذلك.

- يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الموافقة وجوبا إذا تعلقت عملية الهدم ببناية آلية لسقوط، مع تبليغه لطالب الرخصة الهدم، كما لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض منح رخصة الهدم أو الموافقة مع وجود تحفظات معللاً رأيه حسب المادة 2/79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه ، ولكن لم يحدد حالات الرفض.

37 - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، المحمدية الجزائر، 2014، ص 190.

38 - " تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي " القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

39 - " ... يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم " المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

- أما في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي أو كان الرد غير مرض، للمعني بعد انقضاء المدة قانونا، طلب تقديم طعن أمام الولاية التي تصدر قرار الرفض أو القبول خلال 15 يوما من تاريخ الطعن. في حالة عدم صدور قرار، للمعني إيداع طلب رخصة الهدم على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران. ولهذه الأخيرة أن تأمر مصالح التعمير على مستوى بالولاية بالرد بالقبول أو الرفض المبرر في اجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن<sup>40</sup>، وذلك منعا للتعسف الإدارية. والملاحظ أن المشرع لم يمنح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تأجيل البت في الطلب مثل رخصة البناء والتجزئة، لان الأمر لا يتعلق بإعداد أدوات التهيئة والتعمير.

### الفرع الثاني: دور الجماعات المحلية في مجال شهادات التعمير.

إلى جانب الرخص توجد شهادات التعمير، التقسيم والمطابقة.

#### البند الأول: شهادة التعمير

سنتناول تعريفها والجهة المختصة بإصدارها.

#### أولا: تعريف شهادة التعمير

هي وثيقة تمنح للمعني من قبل الإدارة تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار، تستخرج على أي أرض مهما كان موقعها بغرض معرفة مدى قابليتها للبناء، ولقد عرفتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>41</sup>. فكل الأراضي تخضع لهذه الشهادة بناء على طلب المعني فهي مسألة اختيارية، باستثناء الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، هذا ما نصت عليه المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابقة ورخصة

<sup>40</sup> - انظر المادة 82 من القانون رقم 15-19 السالف الذكر.

<sup>41</sup> - " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في الارتفاقات من جميع الإشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية." المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

الهدم وتسليم ذلك<sup>42</sup>. وقد بينت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه من لهم الحق في طلب شهادة التعمير وهم المالك ووكيله وأي شخص معنوي آخر.

فشهادة التعمير تحتوي على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها ومدى قابليتها لاستقبال المشروع, وتشمل الارتفاقات المدخلة على الأرض وخدمتها بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة.

#### ثانيا: الجهة المختصة بإصدار شهادة التعمير

حسب المادة 03 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير العقود وتسليمها<sup>43</sup>. فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي الجهة الوحيدة المخول لها منح هذه الشهادة, وهنا ومادام الأمر مرتبط برخصة البناء التي أعطى المشرع للوالي والوزير المكلف بالعمران صلاحية إصدارها, فمن باب أولى ترك هذا المجال لهما قصد إصدار هذه الشهادة.

#### البند الثاني: شهادة المطابقة

سنتناول تعريفها والجهة المختصة بإصدارها.

#### أولا: تعريف شهادة المطابقة

نصت المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بوجود إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء المسلمة وذلك بشهادة المطابقة. أما المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور سابقا فنصت على أنه "... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء

42 - " ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني, كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات...". المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك, الجريدة الرسمية العدد 26, الصادرة في أول يونيو سنة 1991,

43 - " ... تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني" المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

الأشغال والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء." ومن بين التعريفات الفقهية نجد تعريف عايدة دريم<sup>44</sup>. فشهادة المطابقة إجراء وقائي لتفادي وقوع كوارث بعدية، تمنح للأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء وهم المالك والوكيل والمستأجر المرخص الموكل له، أو الهيئة المرخص لها قطعة أرض.

### ثانيا: الجهة المختصة بإصدار شهادة المطابقة

حسب المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه فإن للمستفيد من رخصة البناء طلب شهادة المطابقة خلال 30 يوما من تاريخ انتهاء الأشغال عن طريق تصريح في نسختين: بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات أو البناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم. وإذا لم يودع طلبه خلال هذه المدة يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء عملية المطابقة وجوبا عن طريق لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية الخاصة من الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، وهذا يرجع لأهمية الشهادة. بالرجوع إلى المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير العقود وتسليمها<sup>45</sup>. يتبين أن منح الاختصاص بتسليم شهادة المطابقة يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي، دون الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، في حين أن

44 - " هي وثيقة تعلن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال رخصة البناء." عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، 2011، ص 107.

45 - " تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه، أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران." المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

المادة 75 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه نجدها منحت الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي على أن يوضح التنظيم مجال كل منهما, في حين نجد التنظيم قصر المسألة على رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة بناء على محضر اللجنة الموكلة لها مهمة الخروج لمعينة الموقع, فتمنح إذا كانت مطابقة مع رخصة البناء في أجل 08 أيام من تاريخ خروجها (اللجنة الموكلة) حسب ما ورد في المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور سابقا, وشهادة المطابقة تحل محل رخصة السكن إذا كان معد للسكن, أو ترخيص استقبال الجمهور إذا كان البناية مخصصة لوظائف اجتماعية أو صناعية أو تجارية.

- وحسب المادة 68 من المرسوم السابق الذكر, إذا تبين عدم مطابقة الأشغال مع رخصة البناء تُبلغ السلطة بعدم منح شهادة المطابقة مع التذكير بالعقوبات المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 3 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>46</sup>. ويتحدد أجل 03 أشهر بإجراء المطابقة, وبعد انقضاء الأجل تسلم له شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الرفض, وهنا يشرع في الملاحقات القضائية حسب المادة 78 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه.

- أما في حالة السكوت عن الرد بعد فوات الآجال المحدد أو رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم هذه الشهادة, للمعني اللجوء إلى الطعن الإداري على مستوى الولاية التي حدد لها أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن بتسليم الشهادة أو الرفض مع التعليل. في حالة عدم الرد يمكن للمعني اللجوء إلى الوزارة المكلفة بالعمران والتي تأمر بدورها مصالح التعمير بالولاية بالرد في غضون 15

<sup>46</sup> - " يترتب على المخالفة حسب الحالة, إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه." القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت سنة 2004, الجريدة الرسمية العدد 51, الصادرة في 15 أوت سنة 2004, يعدل ويتم القانون رقم 90-29 السالف الذكر,

يوما من تاريخ إيداع الطعن, حسب المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19, كما له اللجوء إلى القضاء إذا أقتضى الأمر حسب نفس المادة 69.

### البند الثالث: شهادة التقسيم

سنتناول تعريفها والجهة المختصة بإصدارها.

#### أولاً: تعريف شهادة التقسيم

عرفتها المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه, شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام, لا تصلح تعمير....<sup>47</sup> " وتطبيقا لنص المادة أقرت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد تحضير العقود وتسليمها على أنه تعتبر شهادة التقسيم مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>48</sup>. ومنه فشهادة التقسيم هي وثيقة عمرانية لتنظيم عمليات البناء تخص تقسيم عقارات مبنية. لذا فهي تختلف عن رخصة التجزئة التي تُشترط لعملية تجزئة عقار إلى قطعتين أو أكثر غير مبنية, كما أن شهادة التقسيم لا تغير حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار ولا تغير من حجمه على عكس رخصة التجزئة.

#### ثانياً: الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم

حسب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور سابقا يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع القطعة المعنية بالتقسيم مقابل وصل تسليم, بعد التحقق من الوثائق الضرورية المطابقة لشكل الملف المطلوب قانونا. وبالرجوع إلى المادة 37 من نفس المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه نجد أن المشرع لم يحدد الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم, وإنما أحالنا إلى النصوص المتعلقة برخصة

<sup>47</sup> - القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

<sup>48</sup> - انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

البناء. ومنه فالجهة المختصة بمنح رخصة التقسيم هي نفس الجهات المختصة بمنح رخصة البناء والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي والوزير المكلف بالتعمير, كما تم توضيحه بالتفصيل في عنصر الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء من هذه الدراسة.

- تصدر الجهة المختصة حسب الحالة قرارها بمنح شهادة التقسيم في غضون الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب, وتحدد مدة صلاحيتها بثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها حسب المرسوم التنفيذي 19-15.

- وللمعني إذا لم يرض برد الجهة المختصة أو في حالة سكوتها في الآجل المحددة قانونا, تقديم طعناً لدى مصالح الولاية التي لها 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن بمنح شهادة التقسيم أو رفض منحها. وفي حالة عدم ردها في الآجال المطلوبة, له اللجوء إلى الوزارة المكلفة بالعمران التي تأمر بدورها مصالح الولاية بالفصل في الأمر بالقبول أو الرفض المسبب في أجل 15 يوما. كما له اللجوء إلى القضاء<sup>49</sup>.

#### **المطلب الثاني: الضمانات القانونية الممنوحة للجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير.**

إن اختصاص الجماعات المحلية لا يقتصر على تجسيد الوسائل القانونية الممنوحة لها في مجال العمران, بل يمتد إلى مدى التزام الجهات المعنية بالتطبيق الحسن لهذه الوسائل, بغية المحافظة على النظام العمراني. وقد منح المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي واللجان المكلفة بالمحافظة على النظام العمراني الإجراءات لذلك. هذا ما سنوضحه في الفرعين الآتيين.

#### **الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي كجهاز مكلف بالمحافظة على النظام العمراني.**

تتمثل سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي كجهاز يحافظ على النظام العمراني في مراقبة عمليات البناء حيث له سلطات واسعة تفصلها في الآتي:

<sup>49</sup> - انظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19-15 السالف الذكر.

## البند الأول: سلطة معاينة أشغال البناء

أوجبت المادة 115 من قانون البلدية مسؤولية البلدية بالسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن, وكذا السهر على مكافحة السكنات الهشة غير القانونية, إضافة إلى ما نصت المادة 73 المعدلة من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>50</sup>. ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء قيامه بزيارة أماكن الأشغال إعداد جدول زمني للمعاينة ويبلغه للوالي ومدير التعمير. وأن يكون مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا وتكون الزيارة وفق الأوقات المسموح بها قانونا, وهو ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتهما وكذا إجراءات المراقبة<sup>51</sup>. كما أنه لا يقوم بهذه الزيارات الميدانية مع المؤهلين القانونيين إلا بعد افتتاح الورشة بحيث يطلب من صاحب الأشغال استظهار رخصة البناء أو الهدم والتصريح بفتح الورشة<sup>52</sup>.

50 - " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنائات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية, وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها في أي وقت." وقبل تعديل المادة كان الأمر اختياريا بعبارة "يمكن".

51 - " يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه نهارا وليلا وأثناء الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما, يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي." مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير سنة 2006, يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتهما وكذا إجراءات المراقبة, الجريدة الرسمية العدد 06, الصادرة في 5 فبراير سنة 2006, المعدل.

52 - انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر, المعدل والمتمم.

### البند الثاني: سلطة إصدار قرار هدم البناء غير المرخص به

منحت المادة 76 مكرر<sup>53</sup> 4 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المذكور أعلاه لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة إصدار قرار الهدم بعدما كانت المادة 76 من القانون رقم 90-29 المذكور آنفا قبل التعديل تنص على اللجوء إلى القضاء لاستصدار قرار الهدم. وطبقا للفقرة 4 و5 من المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ أشغال الهدم بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

### البند الثالث: سلطة تنفيذ قرار العدالة الجزائية

يحرر العون المكلف قانونا بتحرير محضر في حالة عدم مطابقة الأشغال، ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة مع إرسال نسخة للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا، وهنا خول المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي تنفيذ الأشغال المقررة بهدم كلي أو جزئي وعلى نفقة المخالف في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر ضده إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كلياً في أجل محدد<sup>54</sup>.

### الفرع الثاني: اللجان المكلفة بالمراقبة في ميدان التهيئة والتعمير

نظرا لتعقيدات المثارة في مجال التهيئة والتعمير وُجدت لجان لمراقبة العمل داخل الميدان وبالتنسيق مع المصالح المحلية.

<sup>53</sup> - " عندما ينجز البناء بدون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة. في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام (08) ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.

عند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما. " القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم لقانون رقم 90-29 السالف الذكر.

<sup>54</sup> - انظر المادة 76 مكرر 05 من القانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون 90-29 السالف الذكر.

### البند الأول: اللجنة التقنية الدائمة لمراقبة البناء

هي جهاز تابع لوزارة السكن موجودة على مستوى كل ولاية، تختص بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء، واحترام القواعد التقنية للبناء، ومراقبة أعمال البناء ومدى مطابقتها مع المخططات المصادق عليها. وهذه اللجنة لا تقوم بالعمل من تلقاء نفسها بل لابد من إخطارها من قبل المصالح المحلية المختصة، وتقتصر رقابتها على المنشآت العمومية فقط. وقد أسست بموجب المرسوم التنفيذي 86-213 المؤرخ في 19 أوت 1986 الذي يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرعاية البناء.

### البند الثاني: اللجنة الخاصة

وهي لجنة استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. حيث نصت المادة 79 من المرسوم " تنشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى كل وال وكل رئيس مجلس شعبي بلدي لجنة لمراقبة عقود التعمير، تدعى في صلب النص (اللجنة)<sup>55</sup>. " ويتأسس هذه اللجنة حسب الحالة إما الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.

- وهي تهدف إلى دراسة إجراءات طلبات عقود التعمير.
  - الإشراف على الأشغال، طبقاً للرخص المسلمة عن طريق الزيارات الميدانية.
  - متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير.
- فهذه اللجنة لها مشاركة ايجابية في أعمال البناء انطلاقاً من لحظة التخطيط، واستعمال الأراضي استعمالاً تقنياً واقتصادياً.

<sup>55</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07 يناير سنة 2006، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 91-176 السالف

الذكر الجريدة الرسمية العدد 01، الصادر في 08 يناير 2006، ملغى.

## خاتمة:

إن أساس تنفيذ السياسة الوطنية للعمارة للدولة جسدها قانون التهيئة والتعمير, إضافة إلى النصوص التنظيمية المنفذة له, وذلك من خلال مخططات التعمير المركزية والجهوية والمحلية, حيث منح قانون التهيئة والتعمير وسائل وطرق وأدوات قانونية مكنت الهيئات العمومية المحلية من محاولة التحكم في التطور العمراني وتنظيمه وتوجيهه.

فالدولة أرادت من خلال قانون العمران المتضمن المعايير الدولية, مسايرة التطور العمراني والتحكم فيه بهدف الحفاظ على الطابع الحضري والتي تستلزم تنمية مستدامة متكاملة على المستوى الوطني. إلا أن غياب مظاهر الجمال الحضري داخل المدينة واستمرار ظاهرة البناء الفوضوي يمكن رده إلى عاملين أساسيين وهما:

- غياب إرادة حقيقة للحد من هذه التجاوزات من خلال عدم التطبيق السليم والشفاف للقانون.
- الصعوبات العملية التي تواجهها الجماعات المحلية في حركة تسليم الشهادات والرخص الإدارية.

## قائمة المصادر المراجع:

### أولاً: المصادر القانونية

- 1- قانون رقم 01- 20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة, الجريدة الرسمية العدد 77 الصادر في 15 ديسمبر سنة 2011,.
- 2 - القانون رقم 90- 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير, الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 2 ديسمبر 1990.
- 3 - قانون 12- 07 مؤرخ في 21 فبراير سنة 2012 يتعلق بالولاية, الجريدة الرسمية العدد 12, الصادرة في 29 فبراير سنة 2012,.
- 4 - القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة, الجريد الرسمية العدد 32 لسنة 2003,.

- 5 - القانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت سنة 2004, يعدل ويتم القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير, الجريدة الرسمية العدد 51, الصادرة في 15 غشت سنة 2004.
- 6 - القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية, الجريدة الرسمية العدد 37, الصادرة في 03 يوليو سنة 2011.
- 7 - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه, ومحتوى الوثائق المتعلقة به, الجريدة الرسمية العدد 26, الصادرة في أول يونيو 1991, المعدل والمتمم.
- 8 - مرسوم تنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005, الجريدة الرسمية العدد 62, الصادرة في 11 سبتمبر 2005, يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه, ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
- 9 - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه, ومحتوى الوثائق المتعلقة به, الجريدة الرسمية العدد 26, الصادرة في أول يونيو 1991, المعدل والمتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005, الجريدة الرسمية العدد 62, الصادرة في 11 سبتمبر 2005.
- 10 - مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك, الجريدة الرسمية العدد 26, الصادرة في أول يونيو سنة 1991.
- 11 - مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها, الجريدة الرسمية العدد 07, الصادرة في 12 فبراير 2015.
- 12 - مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير سنة 2006, يحدد شروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتهما وكذا إجراءات المراقبة, الجريدة الرسمية العدد 06, الصادرة في 5 فبراير سنة 2006, المعدل.

13 - مرسوم تنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07 يناير سنة 2006, يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 91-

176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة

المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك, الجريدة الرسمية العدد 01, الصادر في 08 يناير 2006, ملغى.

#### ثانيا: الكتب:

1 - عيسى مهزول, صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران, الطبعة الأولى, جسور

للنشر والتوزيع, المحمدية الجزائر, 2014.

2 - عابدة ديرم, الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري, الطبعة الأولى, دار

قناة للنشر والتوزيع, باتنة, الجزائر.

3- الزين عزري, قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة

بأحدث قرارات مجلس الدولة) دار الفجر للنشر والتوزيع, مصر, 2005 .

#### ثالثا: المذكرات.

1 - عربي باي يزيد, إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير, رسالة لنيل درجة الدكتوراه في

القانون العقاري, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة الحاج لخضر, باتنة, 2014,

2 - ميني شايب ذراع, واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة- مدينة بسكرة نموذجا-

رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع, تخصص بيئة, كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية, قسم

العلوم الاجتماعية, جامعة محمد خيضر, بسكرة, 2014,

3- يحي مدور, التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية- حالة مدينة ورقلة-

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران, تخصص المدينة والمجتمع والتنمية

المستدامة, كلية الهندسة المدنية والهندسة المعمارية, قسم الهندسة المعمارية, جامعة الحاج لخضر, باتنة,

2012,

#### رابعا: المقالات.

1 - رايح هزيلي, إستراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة- الجزائر نموذجا- مقالة منشور

بمجلة العلوم الاجتماعية, العدد 21, جامعة محمد لمين دباغين, سطيف 2, ديسمبر 2015.

2 - أمال قداري, دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة, مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء, العدد الثاني, جامعة ابن خلدون تيارت, جوان 2017.

3 - باية بوزغاية, المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة, مدينة بسكرة نموذجا, مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية, العدد 15, جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2014.

4 - محمد ساسي, أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر بين الواقع وتحديات التنمية المستدامة, منشورات قسم علم الاجتماع والديمغرافيا, العدد 03, جامعة عمار ثلجي الاغواط.

5 - رضوان عايلي, مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير, مقال منشور في المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية, قسم العلوم الاقتصادية والقانونية, العدد 16, جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف, جوان 2016.

خامسا: القواميس.

1- SOUVERTJ: dictionnaire économique et social; p25.E.O. PARIS.1987

سادسا: المواقع:

2- www. Digiurbs.blogspot. 21/01/2018 تم الاطلاع عليه بتاريخ في