

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مطبوعة بيداغوجية بعنوان

# قانون التهيئة و التعمير

محاضرات أقيمت على طلبة السنة اولى ماستر تخصص قانون عقاري

السداسي الثاني

من إعداد الدكتور/ وكواك الشريف

الرتبة: أستاذ محاضر - ب -

الشعبة: قانون عام

التخصص: الدولة و المؤسسات العمومية

السنة الجامعية 2022/2021

## مقدمة:

يعتبر قانون التهيئة و التعمير من أهم مواضيع القانون العقاري التي تدرس على مستوى السنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري السداسي الثاني، ويتناول هذا المقياس بالدراسة ضوابط النشاط العمراني لاسيما ما يتعلق بأدوات وقواعد التهيئة و التعمير التي حددها قانون التهيئة والتعمير والتي جاءت لتطبيق أحكامها عدة مراسيم تنفيذية مما يؤكد أهمية ضبط هذا المجال في الخطة العمرانية للدولة.

إن العمران كفن وكأسلوب لبناء المدن له جذوره التاريخية، فقد تركت المجتمعات القديمة آثارا بينت أنها وصلت إلى درجة متقدمة في التخطيط العمراني، حيث أن أول ظهور للعمران كان عند الحضارات القديمة كالإغريقية و الرومانية وذلك عن طريق ممارسة أساليب عمرانية مميزة دون ضبط هذا المجال بقواعد معينة، فعرفت الحضارة الإغريقية بتشييد الأبراج و المنتصبات العالية وعرفت الحضارة الرومانية بإقامة الأسوار و تشييد القصور و الكنائس و الساحات العمومية الواسعة وسط المدن، في حين اختلفت طريقة العمران في الشرق فعرفت الحضارة البابلية بتشييد الحدائق المعلقة والحضارة الفرعونية بتشييد الأهرامات، لكن أول ظهور لقواعد قانونية عمرانية مكتوبة كان في القرن الثاني عشر في بعض المدن الإيطالية كميلانو و فينيسيا، ثم سرعان ما انتشرت إلى فرنسا وألمانيا التي وضعت بعض القواعد القانونية في هذا المجال دون أن تقيّد مجال النشاط العمراني.

مع نهاية الحرب العالمية الأولى وبالنظر لتفشي ظاهرة النشاط العمراني الفوضوي، بدأ التفكير في وضع هذه القواعد القانونية وجمعها ضمن قانون واحد، أين فكرت السلطات العامة في وضع أدوات خاصة للرقابة على استغلال الأراضي وضبط مجال البناء، فصدر أول قانون في 14/03/1919 الخاص بمنظمات التنظيم والذي ألزم البلديات التي تحوي أكثر من 10 آلاف ساكن بمسك مخطط تهيئة، ثم صدر القانون المؤرخ في 19/07/1923 الذي ألزم كل باني الحصول على رخصة مسبقة تتضمن شروطا خاصة تسمح برقابة الإدارة عليها، ولكن ما ميز هذه النصوص هو الغموض والجمود الذي لا يخدم مجال التعمير.

بعد ذلك وأثناء حكومة فيشي اعتمدت فرنسا أول نص يتضمن تأطيرا قانونيا ناجعا لمجال التعمير من خلال قانون التعمير الصادر في 15/06/1943 والذي يلزم الإدارة بتحضير

مجموعة من المخططات التي تقسم الأراضي لمجموعة من الأقاليم، ووضع أدوات ناجعة تضمن التهيئة العمرانية والبناء المنظم غير العشوائي عن طريق منح تراخيص سابقة خاصة بذلك وهي الفترة التي عرفت ظهور تسمية رخصة البناء لأول مرة، كما توسع مجال العمران من تهيئة المدينة إلى تهيئة المحيط والإقليم.

### الفصل الأول/ مفهوم قانون التهيئة و التعمير

### المبحث الأول/ التعريف بقانون التهيئة والتعمير وبيان خصائصه

### المطلب الأول/ تعريف قانون التهيئة والتعمير

قانون العمران و من مكوناته قانون البناء، قانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري الصادر بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 هو قانون موضوعي أو خاص، نوعي و متخصص، يعنى بمعالجة وضبط أحد المجالات المحورية في الدولة الحديثة ويتعلق الامر بالتخطيط و الأعمار الإقليمي بالدولة، تتمثل وظيفته الأساس في التأطير القانوني لأحد أهم وأخطر موضوعات الضبط الإداري والصلاحيات المعترف بها لسلطة الضبط الإداري، ألا وهي سلطتها في مجال تنظيم البناء و العمران في الدولة، لما لذلك من علاقة مباشرة بأحد الحقوق المادية المعترف بها للأفراد منذ القدم، ألا وهو حق الملكية المعترف بها دستوريا بموجب نص المادة 64 فقرة أولى من الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل والمتمم، وفي القانون المتخصص في تنظيم حق الملكية وهو القانون المدني، ويرتبط الوضع هنا تحديدا بالملكية العقارية، وأكثر تحديدا بالحق في البناء على العقار المملوك أو للفرد سيطرة قانونية عليه تمكن من استعماله واستغلاله في الأغراض التي تخدم مصالحه المشروعة.

فالمسألة لا ترتبط بطرق كسب ملكية العقار، و إنما بحق استعماله وكيفية وطرق هذا الاستعمال و إجراءاته ثم إستغلال هذا المال والانتفاع به في وجه من أوجه الانتفاع المشروع، لكن ليس فقط في إطار القانون المدني مثلما جرت عليه عادة البحث الأكاديمي، بل وفي فرع قانوني آخر يبدو بعيدا عن الموضوع للوهلة الأولى لكنه في الحقيقة هو أقرب ما يكون من ممارسة حق الملكية المقيدة، ألا وهو القانون الإداري حيث تكون الإدارة المتصرفة كسلطة ضبط إداري بقراراتها الإدارية المتنوعة طرفا قانونيا وسيطا بين الأفراد والقانون، وهي الموزعة بين رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم وشهادة المطابقة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له لاسيما المرسوم التنفيذي

رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها مثلما سنبينه من خلال هذه الدراسة.

ومن التعريفات والأفكار التي قيلت في تعريف قانون التنظيم العمراني، قانون التهيئة والتعمير وتحديد مفهومه، نذكر:

\*- قانون التهيئة والتعمير فرع جديد من فروع القانون الإداري وموضوعاته، يمكن أن نطلق عليه مبدئياً القانون الإداري العمراني، فهو إذا قانون يتضمن مجموعة القواعد القانونية التي تشمل أو تجمع الحيز المكاني في إقليم معين (البلدية الولاية...) بما يحقق الصالح العام. كما يمكن تعريفه بأنه: "مجموعة القواعد القانونية والمؤسسات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتنمية الحضاريتين، فهو قانون يهدف إذا إلى إيجاد التأطير المادي والنظامي للمدينة (قانون المدينة)، وبعبارة أخرى هو قانون يهدف إلى التكفل بإيجاد التأطير القانوني لاستعمال العقار وذلك عبر الآليات أو الترتيبات المتمثلة في وجوب إتقان أعمال البناء المراد إنجازها واتساقها مع الأصول الفنية والمواصفات العامة للعمران والبناء وبيان وتحديد الإجراءات المتعلقة بالعملية العمرانية ثم إحكام الرقابة على تنفيذ العملية العمرانية من قبل سلطات الضبط الإداري.

\*- عرف من زاوية تعلقه بأعمال البناء وما يتضمنه من قواعد و إجراءات الضبط الإداري المنظمة له، على أنه: "مجموعة القواعد والأحكام والقرارات المنفذة لها لتنظيم حركة المباني ذاتها، أي كانت الأعمال المزمع إقامتها إنشاء مبان أو إقامة أعمال عمرانية أخرى كأعمال التعلية أو التوسيع أو التعديل أو التدعيم أو غيرها مما نصت عليه المادة 04 من قانون المباني، وتنظم إجراءات الحصول على ترخيص لتلك الأعمال وتحدد الشروط الموضوعية والشكلية اللازمة، و الاشتراطات البنائية المقررة، كما تقرر توقيع الجزاء المناسب لمن يخالف تلك الأحكام بحسب نوع الجزاء إداري أم جنائي أم مدني.

\*- عرفه الفقه الفرنسي على أنه:

« le droit de l'urbanisme peut être défini comme l'ensemble des règles et institutions relatives a l'aménagement et au développement urbains.

Il a vocation a encadrer l'évolution physique des villes » .

« Branche spécialisée du droit public, le droit de l'urbanisme se définit comme l'ensemble des règles concernant l'affectation de l'espace et son aménagement » .

و أيا ما كان القول، فإن قوانين المباني والعمران ما هي إلا فرع حديث من فروع القانون الإداري، يتضمن مجموعة القواعد القانونية المتصلة بتنظيم استخدام حيز المكان في أقاليم البلدان بما يحقق الصالح العام . وان كانت قوانين حديثة النشأة في فرنسا إلا أنها ذات طابع إداري لا عقابي أو أنها ذات طبيعة تنظيمية إدارية لكونها تنظم علاقة الإدارة بمالك العقار وتحدد الإجراءات الواجب اتخاذها لإتمام عملية البناء.

### المطلب الثاني/ خصائص قانون التهيئة والتعمير

من حيث مصادره (الداخلية)، يجد مصدره الأول في العملية التشريعية ولكنها من نوع خاص، بحيث يتم التشريع على دفعات وبقوانين نوعية خاصة على رأسها الدستور ثم قانون التوجيه العقاري المصدر الأم وأخيرا قانون التهيئة والتعمير و مراسيمه التطبيقية.

يمكن القول أن فرع قانون التهيئة والتعمير يعد تخصصا قانونيا حديثا إذا قورن بغيره من فروع القانون الأخرى، فقد ارتبط بشكل وثيق مع مواجهة ظاهرة التصنيع التي شهدتها المجتمعات البشرية المعاصرة، والتي كان من بين أهم انعكساتها السلبية على نظام العمران وتهيئة الإقليم وافتراغ الأرياف من سكانها والهجرة نحو المدن طلبا لفرص أحسن للعيش مما ينجم عنه في الوقت ذاته زيادة سريعة في الكثافة السكانية للمدن، الأمر الذي دعا إلى التفكير في ضرورة إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة لدرجة أصبح معها موضوع البناء مسألة جوهرية يعبر عنها ب: " سياسة التهيئة والتعمير"، لتكون أعمال البناء ذاتها مسألة تقنية تجسد منهاجا سياسيا واقتصاديا وقانونيا لتنظيم البلاد.

إن قانون التهيئة والتعمير، هو قانون ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية، ذلك أن الأصل هو أن الانسان مكلف بتعمير الأرض بالبناء عليها واستعمال واستغلال عقاره في الغرض الذي يشاء والكيفية التي يشاء أيضا، فالأصل العام حرية الفرد داخل الجماعة وحرية الجماعة عن طريق حرية الفرد، ومن ثم فالمالك حر في البناء دونما حاجة إلى استئجاز استصدار ترخيص في هذا الشأن، وأن منعه من الانتفاع بأرضه التي يحوزها والبناء عليها إنما يتضمن مصادرة لهذا الحق، ليس للملكية فحسب و إنما تتصرف بحكم اللزوم إلى وسائل الانتفاع بها بحسبان أن الملكية وسيلة وليست غاية في ذاتها، ومن المسلم انه لا وجود للقانون في غير الجماعة، كما لا توجد جماعة بلا قانون فالقوانين هي أحد عناصر العملية التنظيمية في المجال العمراني، وغيره من المجالات.

واستثناء من الأصل العام كان لابد من تدخل الدولة (عبر فروعها وتنظيماتها وامتداداتها الإدارية المختلفة على المستويين المركزي الوطني و اللامركزي المحلي) لتنظيم أعمال البناء والتعمير، حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة، فالتنظيم وان عرف بوصفه عنصرا من عناصر الإدارة، إلا أنه العنصر النشط الذي يدور حول باقي العناصر ويعمل على تفاعلها، وتوزيع الأدوار عليها وضمان وحدة الإيقاع بينها واتجاهها الموحد نحو الهدف المحدد.

فللتنظيم في المجال العمراني أهميته وضرورته نتيجة المتغيرات العديدة في التركيب الاجتماعي والزيادة الضخمة في عدد السكان وتزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة كما ونوعا ومن ثم متابعة سير المرافق العامة والخدمات المحلية بانتظام و اضطراد مع التنسيق بين الجهات المعنية على حل مشاكلها أو التطلع إلى تطويرها وتحديثها، إلا أن تدخلها بفرض سلطانها على الأفراد ليس مطلقا، و انما مقيدة بدائرة قانونية مرسومة سلفا من قبل المشرع فالسلطة العامة ما وجدت في الأصل إلا لصالح الأفراد الذين يمثلون العنصر الأصلي في إيجادها بشرط أن يندمج القانون مع مبدأ المشروعية للتعبير عن فكرة العدالة وتلخيص ما يسمى بسيادة القانون.

واليها جميعها يضاف تطور مفهوم فكرة النظام العام وتوسعها من المفهوم والمكونات والعناصر التقليدية ( من أمن عام وصحة عامة وسكينة وطمأنينة عامة ) إلى نظام عام جمالي: جمال الرونق والرؤاء وجمال المدينة، و من ورائها السلطة الإدارية (مركزيا ومحليا ) مسؤولة عن حماية الجانب الجمالي للحياة العامة والعمرانية وهذا عن طريق وسائل الضبط الإداري وفي مقدمتها تراخيص البناء، ولتحقيق هذه الغاية كان لابد من اشراف المشرع ذاته على التأطير القانوني لتنظيم حركة البناء والتعمير التي يشهدها المجتمع، والسبب في ذلك يرجع أولا إلى ما تمثله المباني من ثروة قومية واقتصادية بالنسبة لكل من الدولة والأفراد، ثم لخطورة إنجاز أعمال البناء ومكوناتها وعناصرها من الناحية المادية والتقنية (أعمال الحفر والردم و اقامة للأساسات، أعمال التعلية والتعديل والتوسيع، طبيعة المواد المستعملة في عملية البناء)، مما يستوجب في كل الأحوال حماية الأفراد من أخطار الانهيار المحتمل للبنىات... الأمر الذي يتطلب - وجوب اتفاق أعمال البناء المزمع إقامتها مع الأصول الفنية والمواصفات الفنية العامة والخاصة لأعمال البناء - بيان الإجراءات المتعلقة بالعملية العمرانية و احكام الرقابة عليها من سلطات الضبط الإداري ( الخاص تحديدا)، - تنفيذ

اجراءات السياسة العامة التي تضعها وتنتهجها الدولة في مجال البناء والتعمير والاستثمار فيه والنظر إليه ليس فقط بأبعاده التقنية العمرانية المحضة ولكن أيضا بأبعاده الاقتصادية، وسواء تعلق الأمر بإنشاء مدن جديدة أو تطوير الموجود منها وفق خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية المعتمدة التأكد من إقامة أعمال البناء وانجازها وفقا لأهداف الضبط الإداري العام التأكد - من انجاز أعمال البناء وفقا لأهداف التعمير والتنمية العمرانية في الدولة. من حيث الشمولية وتجزئة أو توحيد أحكامه، تجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري قد جمع سنة 1990 كلا من موضوع التهيئة والتعمير والبناء في موضوع لقانون واحد، وبالنتيجة تجميع موضوعات كل من قانون التنظيم العمراني وقانون البناء في قانون واحد سماه " قانون التهيئة والتعمير " الصادر بموجب القانون رقم 29/90 لسنة 1990 وهو القانون المرجعي في دراستنا هذه بالإضافة الى المراسيم المطبقة له والقوانين ذات الصلة.

### **المطلب الثالث/ علاقة قانون التهيئة والتعمير بالقوانين الأخرى**

من الخصائص المميزة لقانون العمران، قانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري، تعدد موضوعاته وتنوع المسائل التي يعالجها وتشعبها لسبب موضوعي وهو ارتباطه اللصيق بالعقار، هذا الأخير الذي يعتبر التعامل فيه ومعه أحد أقدم وأهم مظاهر الحقوق المادية وهو حق الملكية العقارية، المكفول دستوريا وفي القانون المدني وفي غيرهما، لكنه يتأثر في إطار ضوابط وأحكام القانون الإداري وفروعه الداخلية المتخصصة، وهنا تحديدا القانون الإداري العمراني.

وعموما تتفاوت درجة الارتباط والتأثير المتبادلين بين قانون العمران وفروع القانون الأخرى المجاورة والمكملة كقانون البناء وقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وقانون تهيئة الإقليم وقانون حماية الساحل وتهيئته وتطويره، وقانون التوجيه العقاري وهي علاقات نلخصها من خلال الفروع التالية.

### **الفرع الأول: علاقته بقانون البناء**

هناك علاقة لصيقة بين قانون التهيئة والتعمير وقانون البناء، لارتباطهما المباشر بأعمال البناء التي تقام على الأرض وتحديد العقار المملوك أو الذي للشخص عليه سيطرة قانونية، وهذا ما يؤدي إلى التداخل بين الاختصاصين. فقانون البناء يعرف على أنه: "مجموعة القواعد والمؤسسات المتعلقة بتشبيد العقارات المبنية"، فمن جهة تجد البناءات أساساتها ومرتكزا المادي بالضرورة على الأرض، وهذه الأخيرة يحدد وينظم استعمالها واستخدامها هي

الأخرى بموجب أحكام قانون التنظيم العمراني، ومن جهة أخرى فإن تحديد مكان وموضع البناءات والإنشاءات وتشييدها وموضع شغل الأراضي ومستواها والمظاهر الخارجية لها والمقاييس التي تنجز على أساسها، والتي تشكل بدورها النواة الصلبة للتنظيم العمراني من الناحية القانونية تجد مصدرها في الضوابط التشريعية والتنظيمية التي تكون بدورها قانون البناء، التي تشكل في مجموعها أحكام وتدابير و إجراءات الضبط الإداري الخاص بالعمران، والتي من بين وأهمها رخصة البناء.

ومع ذلك فهناك اتجاه من الفقه الفرنسي، قد هجر فكرة الجمع بين القانونين في تقنين واحد، بل جرى العمل على تخصيص للتنظيم العمراني (التهيئة) وآخر للبناء والإسكان. فهناك من يذهب بعيدا في التمييز بين قانون البناء وقانون التهيئة والتعمير والتنظيم العمراني وتنظيم الإقليم من حيث الموضوع والهدف والطبيعة القانونية، فأهداف قانون البناء محدودة بالمقارنة مع أهداف وآفاق قانون التهيئة والتعمير وتنظيم الإقليم، فالأول يهتم بإقامة بنايات (العمارات او المنازل) وتشييدها منظور لها كما هي منعزلة أو منفردة، أما الثاني فيهتم بالإضافة الى ذلك بالتجهيزات الجماعية وتهيئة الحي بكامله وبمجموعه مما يضع رخصة البناء على المحك في الحالتين. وهو ما نلمسه في النظام القانوني الفرنسي الذي ميز بين قانون البناء والتهيئة، وقانون التعمير.

وعليه، يمكن القول: أن الإشكال الذي يطرحه موضوع رخصة البناء كإجراء ضبط اداري في سياق تجسيد العلاقة بين قانون العمران والبناء، يكمن في الاختلاف من حيث الهدف والطبيعة القانونية بين (حق البناء) و (عملية البناء) في حد ذاتها، وهما جوهر اهتمام مالك العقار أو حائزه أو الموكل في بنائه من جهة، وبين أغراض قانون التهيئة والتعمير من جهة أخرى، الذي يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة عن طريق ضبط عمليات البناء والتعمير سواء للاستعمال الخاص أو العام عبر عدة أدوات والتي من بينها بكل تأكيد رخصة البناء. فمن بين أهداف ووظائف والتزامات السلطة الادارية إعداد وتنفيذ سياسة التنظيم و الإعمار الإقليمي وتنفيذها والتوفيق فيها بين مقتضيات إعداد وتنفيذ مشاريع إقامة المنشآت القاعدية أو الأساسية وحماية البيئة والمحيط والمساحات الخضراء و المرافق والمؤسسات والتجهيزات الجماعية المشتركة ذات الاستعمال العام أو المشترك كالمؤسسات التعليمية والصحية وضمان نظافة المحيط، وبين حق الأفراد في استعمال ممتلكاتهم العقارية على النحو الذي يرغبون فيه ويخدم مصالحهم الشخصية والمالية، من محال للسكن أو ممارسة الأنشطة



التجارية والصناعية ... ليرتبط على ذلك أن تكون عملية وحق البناء من اهتمامات القانون الخاص وتنتمي إليه وبصفة خاصة القانون المدني والتجاري ( النشاط العقاري ) من حيث أوجه توظيف و أعمال حق الملكية، وفي المقابل انتماء التهيئة العمرانية والتعمير للقانون العام، فالأول ومن اهتماماته باعتباره قانون الموازنة بين المصلحة العامة والمصالح الخاصة.

### الفرع الثاني: علاقته بقانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة

لقانون التهيئة والتعمير علاقة وطيدة بالقانون رقم 10/03 المؤرخ في 10 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، فقد أصبح الاهتمام بالبيئة والمحيط من بين أولويات السلطات الإدارية المختصة بسياسة التنظيم العمراني، من حيث أن قانون حماية البيئة الذي يهدف الى حماية الطبيعة وحماية الافراد من الساكنة والمواطنين الآخرين و المرتفقين وجيران البنايات و الانشاءات من كل مظاهر التلوث و الأضرار و الازعاج والمضايقات التي يمكن أن تسببها لهم، ويتقاطع مع قانون العمران والتهيئة والتعمير في العمل على إقامة بنايات آمنة ومريحة وخالية من المظاهر غير اللائقة والمقلقة للراحة، الأمر الذي يضمنه قانون التهيئة والتعمير.

فبالرجوع الى كل من قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة نجد الكثير من حالات التقاطع والتكامل بين القانونين، من ذلك مثلا ما تقضي به المادة الأولى من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه " : يهدف هذا القانون الى تحديد القواعد العامة الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية."

وما تقضي به المادة الثامنة من نفس القانون من أنه: " يجب تصميم المنشآت والبنايات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم." وما تقضي به المادة 31 منه على أن يهتم ويحدد مخطط شغل الأراضي، من بين أشياء أخرى، القواعد التي تهم المظهر الخارجي للبنايات وفي ذلك مراعاة لمقتضيات النظام العام الجمالي للمدينة أحد اهتمامات قانون حماية البيئة وهو جمال المحيط والرونق والرواء، وهو ما دعمته النصوص القانونية التطبيقية

لهذا القانون وبخاصة ما تعلق بشروط و اجراءات منح تراخيص أعمال البناء والتشييد ذات الاستخدامات المختلفة مثلما قضت به المادة 46 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها من أنه: "كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي". ومن جهة أخرى، فان قانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة قد استند في مرجعياته الى جانب نصوص قانونية أخرى - الى كل من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري، وقانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، من ذلك تخصيص فصل لدراسة التأثير في البيئة وموضوع المنشآت المصنفة (المؤسسات المقلقة للراحة ومضرة بالصحة) حيث تخضع لتصنيف خاص حسب درجة خطورتها و اضرارها بالبيئة الى رخص بناء خاصة من حيث بناؤها وتشييدها وأخرى لتشغيلها واستغلالها.

### الفرع الثالث: علاقته بقانون التوجيه العقاري

يمكن القول أن هناك علاقة عضوية ووظيفية بين قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 وقانون التهيئة والتعمير، باعتباره النص القانوني المرجعي الرئيس في مادة التهيئة والتعمير والبناء في النظام القانوني الجزائري، ولكون قانون التوجيه العقاري هذا أنموذجا تطبيقيا لأحد أنواع القوانين التي يسنها المشرع الجزائري بمقتضى اختصاصه التشريعي وسلطته التقديرية الواسعة المخول له بموجب الدستور، مما يسمح له انتهاج سياسة تشريعية معينة يقدرها في مجال البناء والتعمير والتخطيط و الاعمار الإقليمي، وبعبارة أخرى من منطلق كون قانون التوجيه العقاري هذا أنموذجا تطبيقيا متخصصا للقانون التوجيهي للتأطير القانوني للأعمال القانونية التي تقوم بها الإدارة أو الأفراد في مجال محدد هو "البناء والتعمير".

ولعل من بين ما يؤشر على ذلك ما نصت عليه المادة 21 من قانون التوجيه العقاري من أن الأراضي القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير، والتي على رأسها قانون التهيئة والتعمير ذاته ثم النصوص المطبقة له. وما نصت عليه المادة 22 من نفس القانون من أنه: "نظرا لاعتبارات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو معمارية، أو سياحية و بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف سالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة". ففي مقدمة هذه التشريعات الخاصة

يأتي قانون التهيئة والتعمير الذي صدر بعد شهر واحد من نفس السنة، ومن ذلك أيضا ما نُص عليه في تأشيرات القانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير ومرجعياته، حيث جاء ترتيب قانون التوجيه العقاري في المرتبة 25.

#### **الفرع الرابع : علاقته بقانون الأملاك الوطنية**

بالنسبة لعلاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم، ترتبط المسألة هاهنا بالتراث العمراني الوطني وجرى واثراء الوعاء العقاري المكون له، وبخاصة ما يتعلق الأمر بإقامة بنايات و انشاءات على الأراضي المملوكة للدولة أو الولاية والبلدية، سواء كانت ذات الاستعمالات المختلفة (سكني أو مهني أو تجاري أو غيرها).

وتطرح في هذا الصدد، مسائل وحالات وأوضاع قانونية معقدة تعمل فيها السلطات العمومية على اثراء الوعاء العقاري للدولة والجماعات المحلية عن طريق استعمال حق الشفعة لاقتناء العقارات واكتسابها تدعيما لخدمة المصلحة العامة ثم استعمال سلطة واختصاص نزع الملكية العقارية الخاصة بالمنفعة العامة كطريق استثنائي لكسب الملكية عندما لا تقلح الطرق العادية في الحصول على العقارات اللازمة لانجاز المشروعات ذات الصبغة والمصلحة العامة المحلية منها والوطنية وبخاصة هذه الأخيرة عندما يتعلق الأمر بتطبيق المخططات العمرانية السكنية.

#### **الفرع الخامس: علاقته بقانون المدينة وتهيئة الإقليم**

بالنسبة لعلاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون المدينة وتهيئة الإقليم، فإن المستهدف الأول والمباشر من قانون التنظيم العمراني والبناء هي المدينة، وهذا في اطار سياسة التنظيم العمراني والتهيئة والتعمير التي تعتمد في فترة معينة من خلال المخطط العمراني، سواء من حيث إنشاء مدن جديدة أو تطوير الموجود منها وترقيتها عبر أدوات وتقنيات التعمير والبناء المستحدثة ومواد البناء المطورة والمكتشفة. فقد بدأ الاهتمام بسياسة المدينة وتخصيصها بقانون خاص والتخطيط لإنشاء مدن جديدة مع بداية سنة 2002 بصور القانون رقم 02-08 المؤرخ في مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، وتتمثل فلسفة هذا القانون في جوهره في تجسيد سياسة الاعمار الإقليمي والتنمية المستدامة التي تنتهجها السلطات السياسية في الدولة الرامية الى تعميم جهود التنمية أفقيا

لتغطي كامل إقليم الدولة الجزائرية بتعمير المساحات الشاسعة وغير العامرة من التراب الوطني بخلق تجمعات سكانية وفك الاكتظاظ عن المدن القديمة الكبرى.

فقد استند المشرع في سنه لهذا القانون من بين مرجعياته إلى قانون التهيئة والتعمير وهو ما نصت عليه بوضوح المادة 02 من القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة حيث جاء فيها: "تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة. تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز".

على أن يتكفل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتحديد موقع المدينة الجديدة ووظيفتها مثلما أشار له القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، بحيث نصت المادة 19 على أنه: "تتمثل أدوات التخطيط المجالي والحضري في:

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
- المخطط الجهوي لجهة البرنامج
- المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى
- مخطط تهيئة الإقليم الولائي
- المخطط التوجيهي للتهيئة العمران
- مخطط شغل الأراضي
- مخطط تهيئة المدينة الجديدة
- المخطط الدائم لحفظ القطاعات واستصلاحها
- مخطط الحماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها
- المخطط العام لتهيئة الحظائر الوطنية.

وهكذا يجب أن تأخذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من حيث منطلق الخصائص الجهوية للمناطق التي تستهدفها بإنشاء مدن جديدة بها أو إقامة تجمعات سكانية بما تحتاجه من تجهيزات وبنى قاعدية خاصة، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 04 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، حيث جاء فيها: "تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلى تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي. كما تهدف إلى:

- تساوي الحظوظ في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين.
- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل والحوضر والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.
- دعم الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات و تفعيلها من أجل استقرار سكانها.
- إعادة توازن البنية الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحوضر والمدن الكبرى.
- الحماية والتنمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة".

فما لا شك فيه أن تلبية كل هذه المطالب يستوجب القيام بإنجاز العديد من الانشاءات والبنائات الأساسية وتعمير الأراضي و الفضاءات من الأرض و اقامة الوحدات السكنية والمنشآت الصناعية والمحال التجارية والخدمية لخلق فرص العمل ومناصب الشغل لاستغلال جميع الطاقات البشرية والكفاءات، ومنه و بالنتيجة خلق الثروة للرفع من المستوى المعيشي للمواطنين.

وعموما، فان قانون تهيئة الإقليم يبحث ويختص في تنظيم أكثر ما يمكن، وفي الاطار الجغرافي للدولة، في توزيع السكان على الإقليم بالتناسق والتناسب مع الموارد الطبيعية والإمكانات المتوفرة والتي يمكن توفيرها والنشاطات التي ستخلق الثروة، ويضع القواعد والتدابير التأشيرية والتوجيهية، ومن ثمة فهو اذن قانون التوقعات والتخطيط والبرمجة على المدى المتوسط والبعيد، في حين أن قانون التعمير يضع القواعد التقنية و الإلزامية الأمرة لوضع مثل هذه الأهداف والتوقعات موضع التطبيق والتنفيذ في أرض الواقع وبخاصة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير مثلما يقضي به قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 ونصومه التطبيقية وقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. ومما لا شك فيه أن أحكام قانوني التهيئة والتعمير وتهيئة الإقليم وقانون تنظيم البناء سنتقاطع وتتكامل لا محالة بمناسبة إعداد وتنفيذ تصاميم ومضامين المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وتعميره والمخططات الجهوية والمحلية خاصة بمناسبة تخصيص الأرض لانجاز مشاريع بعينها.

**المبحث الثاني/ أهداف قانون التهيئة و التعمير**

## المطلب الأول/ الحفاظ على النظام العام العمراني

### الفرع الأول/ التعريف بالنظام العام العمراني

يعترف المشرع دوماً للإدارة بدور الوسيط بين الأفراد والقانون عند ممارستهم حقوقهم وحررياتهم ونشاطاتهم المريحة وغير المريحة، وبممارستها مظاهر سلطة الضبط الإداري بغرض إقامة النظام العام في المجتمع وحمايته وصيانته من الخرق و الإضرار بالأمن والسلم الاجتماعيين في جميع مناحي الحياة، وفي مقدمتها المحافظة على البيئة والمحيط وجمال الرونق والرواء والنظام العام الاقتصادي، وهي كلها عناصر من بين عناصر النظام العام بمفهومه الحديث والموضوعات الجديدة التي يهتم بها القانون الإداري البيئي، وبيئة وراحة الجوار وبخاصة عند إقدام أحد الأشخاص على انجاز بناء أو تشييد ورشة أو مصنع أو محل، من شأنه الإضرار براحة الجوار والتأثير في البيئة والمحيط، أو ممارسة نشاط تجاري خارج المحال وهذه هي حالة المنشأة المصنفة أو ممارسة النشاط التجاري غير القار الذي يتطلب استصدار رخصة إدارية مسبقة أو تشييد مسكن من شأنه التأثير على تناسق المباني في المدينة أو على ارتفاع مالكي العقارات المجاورة بوجود المبنى الجديد المشيد حديثاً، وهذه هي حالة بناء الشخص على عقار يملكه أو له السيطرة القانونية عليه، الأمر الذي يستلزم في شأنه الحصول على ترخيص بالبناء من الجهة الإدارية المختصة بشؤون المباني، وهذا أحد أوجه جمال الرونق والرواء.

### الفرع الثاني/ عناصر النظام العام العمراني

#### أولاً - الأمن العام

يقصد بالأمن العام عموماً: " توفير الأمان والحماية لأرواح السكان وأموالهم وأعراضهم من أي اعتداء عليها سواء كان مصدر الاعتداء الإنسان أم الحيوان أو من فعل الطبيعة وسواء كان الظرف الذي تمر به الدولة عادياً أم استثنائياً". وتشمل حماية الأمن العام اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية أفراد المجتمع من الاضطرابات والكوارث الطبيعية كالزلازل والبراكين والفيضانات والحرائق وانهيارات المباني القديمة الآيلة للسقوط والمباني الحديثة المخالفة للمواصفات الهندسية والعواصف والغرق، أو كانت من فعل الإنسان باتخاذ الإجراءات الوقائية للحيلولة دون جرائم القتل والضرب وخدش الحياء العام والسرققة وحوادث السيارات والقطارات والطائرات و اطلاق النار في المناسبات العامة والخاصة وفرار السجناء والمجانين واتخاذ الاحتياطات من الأخطار التي قد تحدث بفعل الاضطرابات والمظاهرات

والاجتماعات العامة وفي الملاعب ومن أخطار الحيوانات المتوحشة والكلاب الضالة وأخطار الحفريات والحواجز على الطرقات العامة ووضع الأشياء على النوافذ أو الأسطح أو الأشجار إلى غير ذلك.

إن فكرة الخطر الداهم من انهيار المباني تُمثل واقعة محتملة لها دلائل واقعية تنذر باحتمال انهيار المبنى، وأنه من المرجح احتمال سقوط المبنى كلية أو جزء منه في أية لحظة. هذه الدلائل قد تبدو في صورة مظاهر وظواهر مادية تثير الخوف واحتمال سقوط وانهيار المكان في تصور من يشاهد المبنى أو يلاحظه، مما يتطلب سرعة التدخل من طرف سلطة الضبط الإداري المختصة لإزالة وهدم كل المبنى أو جزء منه إذ يمثل حق الفرد في الأمن العام والأمان النفسي للمواطن في سكنه ومبناه، هدفاً تقليدياً للضبط الإداري لارتباطه الوثيق باستقرار المجتمع.

فبالرجوع الى النص القانوني، قضت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 والمحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء بأن: "إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس **بالسلامة** أو **الأمن العمومي** من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها". كما نصت المادة الثالثة من ذات المرسوم على أنه: "إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض منح رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها".

وتطبيقاً لذلك قضى المجلس الأعلى في قراره رقم 22236 المؤرخ في 11/07/1981 بأنه: "حيث من المقرر قانوناً انه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والأمن العام، فانه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إلى ما إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص".

ثانياً /- الصحة العامة

يقصد بها: " حماية المواطنين ضد الأخطار التي تهدد صحتهم من الأوبئة وأخطار العدوى والأخطار الناجمة عن غياب عام للصحة"، ويعرفها البعض بأنها: " عنصر النظام العام الذي يتميز بانعدام الأمراض وتهديدها، والذي يتطلب حالة صحية مرضية ويتمخض عن إجراءات تتعلق بصحة الأشخاص والحيوانات وبمكافحة التلوث والوقاية من الأوبئة والجائحات الحيوانية ومراقبة الأطعمة المعروضة للبيع".

ومن حيث التعريف التشريعي عرفت المادة 25 من القانون رقم 85-05 المؤرخ في 16 فبراير سنة 1985 والمتعلق بحماية الصحة وترقيتها بأنها: " مجموع التدابير الوقائية والعلاجية والتربوية والاجتماعية، التي تستهدف المحافظة على صحة الفرد والجماعة وتحسينها". كما قضت المادة 29 من نفس القانون بأن: " تلزم جميع أجهزة الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات والسكان بتطبيق تدابير النقاوة، والنظافة، ومحاربة الأمراض الوبائية، ومكافحة تلوث المحيط وتطهير ظروف العمل، والوقاية العامة". وتضيف المادة 40 من نفس القانون بأنه: " يتوقف شغل المساكن والمباني ذات الطابع العمومي وتشغيل المؤسسات الصناعية وجميع التركيبات الأخرى على رخصة تسلمها المصالح المؤهلة لهذا الغرض، مراعية في ذلك مقاييس النظافة والأمن".

ويهدف الضبط الإداري في إطار البعد البيئي العمراني لحماية الصحة العامة للمواطنين من مخاطر الأمراض والأوبئة والجراثيم التي تهددهم والتي من أهمها، مكافحة الأوبئة والأمراض المعدية، والمحافظة على صلاحية مياه الشرب، وضمان سلامة الأطعمة المعدة للبيع، وضمان سلامة الأدوية والمستحضرات الصيدلانية، والتخلص من الفضلات والنفايات السائلة والصلبة، وجمع القمامة، والمحافظة على نظافة الأماكن العامة: كالمطاعم والمخابز ومحلات إنتاج الألبان والحلوى، ومنع دخول رعايا الدول المجاورة التي ينتشر فيها وباء معين إلا بموجب شهادة طبية رسمية تثبت خلوهم من الأمراض المعدية، ومنع التدخين في الأماكن المغلقة والعامة، وعزل المناطق السكنية المصابة بمنع مغادرتها أو الدخول إليها. كما يهدف الضبط الإداري كذلك إلى حماية الصحة العامة في المباني والمنشآت الصناعية والتجارية والمحلات العامة، حيث تشمل حماية الصحة العامة المؤسسات والمنشآت والشركات والمتاجر والمباني وما يماثلها التي تقوم بنشاطات وأعمال تضر بصحة الأفراد أو الجماعات عن طريق مباشر أو غير مباشر في حالة عدم مراعاتها للشروط الصحية المتعلقة بنشاط هذه المحلات. فحماية الصحة العامة في المنشآت الصناعية والتجارية



والمحلات العامة تقتضي مراعاة الشروط الصحية بحيث لا تضر بالعاملين فيها أو الساكنين بجوارها كالمواد الأولية التي تخلفها المصانع والتي تضر بالمساكن المجاورة لها، الأمر الذي يتطلب إبعادها عن الأماكن السكنية عند الترخيص بإنشائها.

وفي مجال حماية الصحة العامة في المباني، فقد اتسع مفهوم المحافظة على الصحة العامة ليشمل تخطيط المدن من خلال الموافقة المسبقة للسلطات المحلية التي تمنح رخص البناء ومن خلال التجهيزات الصحية للمساكن الخاصة والأماكن العامة كالمدارس وسلامة التصميم والتنفيذ لمبانيها من أجل سلامة القاطنين بها، وتختلف هذه الشروط والمواصفات الصحية بحسب تعلقها بأبنية السكن النموذجي أو السكن الخاص أو السكن الاستثماري أو بالمناطق الصناعية أو بالتجمعات السكنية والتجارية.

### ثالثاً /- السكنية العامة

يقصد بها المحافظة على الهدوء ومنع الضوضاء داخل المناطق السكنية وفي الطرق العامة، ذلك أن بعض الحوادث لا تمس في ذاتها النظام العام بشكل مباشر، إلا أنها حين تتجاوز حدوداً معينة، تتسبب في مضايقات على درجة من الجسامه للأفراد تستدعي تدخل الإدارة لمنعها، ومن هذا القبيل الضوضاء المقلقة لراحة الناس مثل الأصوات المنبعثة من أجهزة الراديو والتلفزيون ومكبرات الصوت في حفلات الزفاف، أو التي قد يسببها المتسولون أو الباعة المتجولون في الطرق العامة. فحفاظاً على السكنية العامة تقوم الإدارة بتخصيص أماكن للأسواق العامة الكبرى والمعارض الدورية والأسواق الأسبوعية أو المنشآت الصناعية بعيداً عن المناطق السكنية للمحافظة على الهدوء فيها.

ويقصد بالسكنية العامة من منظور بيئي عمراني، "المحافظة على حالة الهدوء والسكون في الطرق والأماكن العامة، والوقاية من مظاهر الإزعاج والضجيج والضوضاء والمضايقات السمعية وخاصة في أوقات الراحة، إذ كلما كفل الاستقرار و زادت الطمأنينة وغاب الإزعاج واختفى الاضطراب أمكن الكشف عن إمكانيات وملكات الأفراد فينطلق نحو تحسين حاله ومضاعفة إنتاجه وفي النهاية دفع عجلات التنمية إلى الأمام بقوة وتحقيق صالح الدولة والسير في ركب التقدم".

وعليه، تتطلب المحافظة على السكنية العامة اتخاذ سلطات الضبط الإداري المختصة الاجراءات والتدابير اللازمة لمكافحة مظاهر الضوضاء المقلقة للراحة الناشئة عن مكبرات الصوت، وأجهزة الإذاعة والتلفزيون، واستعمال آلة تنبيه بصورة مزعجة وفي الأماكن

المنوعة، والأصوات الصادرة من وسائل النقل الأرضي كالشاحنات والدراجات النارية و السيارات والقطارات وسائر الطائرات والضجيج الناجم عن المطارات والتي تلحق أضرار الضوضاء الناجمة على الساكنين بجوارها، وأصوات الأسلحة النارية والمفرقات الطبيعية أو الصناعية، والأصوات الحيوانية كأصوات نباح الكلاب المنزلية وأصوات الكلاب الضالة، والضجيج الناتج عن محدثي الضوضاء أو الصخب أو المشاجرات التي تخل بسكينة المواطنين وراحتهم، والضوضاء التي تحدث في أماكن التجمعات العامة والتجمهر الصاخب، وأصوات الآلات والمعدات المزعجة في الورش والمحال والمصانع والصخب الذي يحدثه الباعة المتجولون عند الدعاية لمبيعاتهم في الطرق العامة. وقد دلت الدراسات والأبحاث العلمية أن الإخلال بالسكينة العامة في الوقت الراهن زاد عن ذي قبل نتيجة للثورة الصناعية التي ملأت المدن في معظم بلاد العالم بالمصانع والورش، ونتيجة للتقدم العلمي واستخدام التكنولوجيا الحديثة في مجال النقل والمواصلات، بالإضافة إلى اختناقات المرور وازدحام المدن بالسكان، وكل ذلك أدى إلى ازدياد الضوضاء وظهور مشكلة التلوث الصوتي كملوث رئيسي للبيئة. كما دلت الأبحاث التي أجريت في مجال تأثير الضوضاء أن تأثيرها لا يقتصر على الجانب العضوي للإنسان بل يتعداه إلى الجانب النفسي والعصبي، وأنها تسبب نقص القدرة على العمل بتأثيرها في الجهاز العصبي، كما تؤدي إلى التوتر والقلق فضلا عن ارتفاع ضغط الدم وعدم انتظام ضربات القلب وخلل الدورة الدموية، وتقليل القدرة على الانتباه والتركيز الذهني وتؤدي إلى أمراض جهاز السمع والصمم، ومن هنا وضعت القواعد القانونية والأنظمة الضبطية لمكافحة هذا المصدر لتلوث البيئة المسمى " التلوث الصوتي و الاهتزازي " وتحديد المستويات والمقاييس الخاصة بالمستوى الصوتي المسموح به ومستوى الانبعاث الضوضائي للطائرات ووسائل النقل الأخرى.

ومما يزيد من أهمية المضايقات السمعية ويدفع إلى تدخل سلطات الضبط الإداري لمنعها أو التخفيف من حدتها أن هذه المضايقات تفرض على الإنسان فرضا فلا يستطيع تجنبها إلا جزئيا وفي بعض الأوقات.

ويقتضي هذا مراعاة اختلاف شدة تأثير الضوضاء في الإنسان بحسب الزمان الذي يصدر فيه الضجيج والمكان الذي يصدر منه الضجيج، فبالنسبة للوقت: تعتبر الضوضاء التي تحدث أثناء الليل والصباح الباكر وهي الفترة المخصصة للراحة والنوم أكثر ضررا لأنها تشكل اعتداء على سكينة المواطنين و راحتهم في وقت يحتاجون فيه إلى الراحة وتجديد

النشاط بعد يوم من عناء يوم كثير العمل، ولهذا من الواجب على سلطات الضبط الإداري أن تفرق بين الأصوات التي تصدر في الليل وتلك التي تصدر في النهار، أما بالنسبة للمكان الذي تصدر عنه الضوضاء: فيستوي في ذلك أن يكون داخل مبنى أو حتى داخل السكن، مع مراعاة اختلاف الطريق العامة والبيادين عنها بالنسبة للأماكن الخاصة والمحلات العمومية المفتوحة، وأنه في حالة المساكن الخاصة لا يجوز لسلطات الضبط التدخل إلا إذا كانت الضوضاء الصادرة عن المنزل أو ساكنيه تشكل مخالفة.

ويقع على سلطة الضبط واجب القضاء على الضوضاء سواء كانت صادرة من أفراد، أم من المصانع والمؤسسات المختلفة أم من الأشغال العامة.

ففي النص القانوني، قضت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27 يوليو 1993 والمتضمن تنظيم إثارة الضجيج، بأن: "يقدر مستوى الضجيج الأقصى، الذي يمكن قبوله في المناطق السكنية وفي الطرق والأماكن العامة والخاصة، بسبعين (70) دسيبل في النهار ( من الساعة السادسة إلى الساعة الثانية والعشرين ) وبخمس وأربعين (45) دسيبل في الليل ( من الساعة الثانية والعشرين إلى السادسة )".

كما أضافت المادة الثالثة من ذات المرسوم التنفيذي على أن: "يقدر مستوى الضجيج الأقصى الذي يمكن قبوله بجوار الأقرب من المؤسسات الاستشفائية أو التعليمية وفي مساحات التسلية والاستراحة وكذا داخل هذه المؤسسات بخمس وأربعين (45) دسيبل في النهار ( من الساعة السادسة إلى الثانية والعشرين ) وبأربعين (40) دسيبل في الليل ( من الساعة الثانية والعشرين إلى السادسة )". وفي مجال البناء قضت المادة السابعة من نفس المرسوم على أنه: "يؤخذ بعين الاعتبار عند بناء الهياكل القاعدية أو انجازها أو استغلالها، الضجيج الجوي الذي تثيره الأعمال التي تتم داخلها". وتضيف المادة الثامنة بأن: "البنائات ذات الاستعمال السكني أو المهني تصمم وتنجز اعتبارا لقدرة جدرانها وأرضياتها لكتم الصوت".

وتقضي المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير أنه: "إذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

**المطلب الثاني/ الحفاظ على النظام العام الجمالي للمدينة**

يمثل النظام العام الجمالي أحد أهم الأبعاد الحديثة للنظام العام، ويرجع الفضل في بلورته إلى الفقه الفرنسي الذي لم يقف عند العناصر الثلاثة التقليدية للنظام العام، بل اهتم ببحث تطور المفهوم التقليدي للنظام العام، لأن لهذا الأخير بعدا اجتماعيا قابلا للتطور بصفة مستمرة بل أنه لازم التطور للمظهر الجمالي للمدينة ونظافتها في إطار برامج التخطيط العمراني و الإعمار الإقليمي، ومنه بالنتيجة إيجاد محيط معيشي بيئي نظيف ملائم ومريح لحياة المواطن فقد أقر معظم الفقه الفرنسي فكرة النظام العام الجمالي منذ فترة ليست بالقصيرة واعتبر الحفاظ على جمال الرونق و الرواء من عناصر النظام العام مما يبرر لسلطات الضبط الإداري اتخاذ إجراءات ضابطة وقاية للنظام العام.

كما اعتبر الفقه الفرنسي الإضرار بالفنون الجميلة مثله مثل الاضطرابات العامة وحماية الجمال في الشارع مهمة من مهام الشرطة أو يجب أن تكون أحد مهام رجال الضبط الإداري وكذلك الأمر بالنسبة لتجميل المدن و اعتبر مفهوم الجمال جزءاً من التراث الثقافي الفرنسي. و يؤسس هذا الاتجاه أيضاً على أن الدولة لم تعد دولة بوليسية، وأن القانون أصبح يبغى أهدافاً أسمى من الأمن، فالجمال يخلق نظاماً وتوازناً وهو عامل للسلام الاجتماعي.

ومن جهته اعترف القضاء الإداري الفرنسي، ومن ورائه المشرع بالجمال كهدف للقرارات الإدارية، من ذلك قراره الصادر سنة 1936 في قضية اتحاد نقابات مطابع باريس، تتلخص وقائعها في أن الجهة الإدارية المختصة سبق لها وأن أصدرت لائحة تحظر توزيع الإعلانات على المارة في الطرق العامة، نظراً لأن إلقاءها عقب الاطلاع عليها يسبب تشويهاً للمنظر الجمالي العام للمدينة الذي يجب الحفاظ عليه، فطعن اتحاد نقابات المطابع في هذه اللائحة مطالباً بإلغائها لخروج أهدافها عن الأهداف المرسومة لسلطات الضبط الإداري وهي الحفاظ على النظام العام بمفهومه التقليدي، فرفض مجلس الدولة ذلك مؤكداً أن حماية جمال الرونق والرواء تعتبر أيضاً من أغراض الضبط الإداري بوصفها إحدى عناصر النظام العام الجديرة بالحماية. وبذلك استقر قضاء مجلس الدولة الفرنسي على مشروعية تدخل سلطات الضبط الإداري لتحقيق أغراض جمالية بحتة لا علاقة لها بالعناصر التقليدية للنظام العام ( الأمن العام، الصحة العامة السكنية العامة).

ويمثل الجانب الجمالي للمدينة أحد الأهداف التي يرمي إليها كل من المشرع والسلطة التنظيمية، إذ يقوم على فكرة انجاز البناءات وإتمامها بمواصفات مطابقة للقواعد القانونية والفنية الهندسية المعمول بها ولقرارات الترخيص بالبناء.

ففي النص القانوني قضت المادة 12 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، بأن: "يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبنى من الصالح العام، ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

وعرفت المادة الثانية من نفس القانون، المظهر الجمالي بأنه: "انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية".

كما أكد المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنظيمية من خلال قواعد قانونية ملزمة على وجوب المحافظة على إنجاز الأعمال المعمارية حفاظا على المحيط أو تحسينه، وينبغي للسلطات المختصة بمنح وتسليم رخص البناء ورخص التجزئة أن تتأكد من مدى احترام هذا الاهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية والتعمير، كما يلزم كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد ومهندس مدني لانجاز المشروع طبقا لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها.

وتتفيذا للتوجيهات التي جاء بها قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والحرص على الاهتمام بالمظهر الخارجي للبناءات، أصدرت السلطات الادارية التعليمية الوزارية المشتركة المحددة لكفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام التي تهدف بالخصوص إلى:

\*- وضع حد لحالة عدم إتمام البناءات الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن والتجمعات والمساحات العمومية المعلن عنها كمواقع ذات الأولوية.

\*- تحديد شروط معالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبناءة قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار المبنى وتهيئته بانسجام.

**الفصل الثاني/ قواعد و أدوات التهيئة و التعمير:**

**المبحث الأول: القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير**

**المطلب الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير**

**الفرع الأول: القواعد المتعلقة باحترام مكان البناء والطرق المؤدية إليه**

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-175 عدة حالات يمكن فيها رفض طلب الحصول على رخصة البناء أو رخصة التجزئة وذلك في حالة عدم احترام قواعد موقع البناء والطرق المؤدية إليه وقد نص على هذه القواعد القسم الأول من نفس المرسوم وهي:

-01- أن تكون البناءات من طبيعتها لا تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي سواء من حيث موقعها أو حجمها أو استعمالها.

-02- قوة ومثانة البناء: لا يمكن إجراء أشغال البناء أو التهيئة على أرض معرضة للأخطار الطبيعية كالزلازل والفيضانات وانزلاق أو انجراف التربة أو يمكن أن تتعرض البناءات لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج أو تكون لها عواقب ضارة بالبيئة بفعل موقعها أو حجمها أو طبيعتها.

-03- وجود منافذ وطرق تصل بين البناء وغيره: على ألا تشكل هذه المنافذ أو الطرق خطراً على أمن مستعملها مع ضرورة وجود تهيئات للدخول وتجهيزات جماعية بالنسبة للعمارات والمؤسسات كالمواقف والمساحات المخصصة لمناورة السيارات وكذا ضرورة وجود شبكات لتوزيع الماء والإنارة العمومية.

-04- احترام المسافات في البناءات المعدة للسكن والبناءات غير المخصصة للسكن: وهي المساحات المحددة في المادتين 10 و 11 من المرسوم رقم 91-175 والمادة 05 من القانون 90-29

-05- احترام قواعد النظافة والحماية الصحية: وذلك فيما يتعلق بتزويد هذه البناءات بالشبكات العمومية المتعلقة بالماء والتطهير ضمن ما نصت عليه المواد من 13 إلى 17 من المرسوم 91-175

### الفرع الثاني: القواعد المتعلقة باحترام موقع البناءات وحجمها

وقد نص على هذه القواعد القسم 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السالف الذكر ويتعلق الأمر بالقواعد التالية:

-01- احترام قواعد الإنارة المتعلقة بغرف البناءات وذلك باحترام الزوايا المشار لها بالمادة 21 فيما يتعلق بالبناءات المقامة في ملكية واحدة، وكذا القواعد المتعلقة بإنارة العمارات ذات الاستعمال السكني التي تشمل على عشرين مسكناً على الأقل ضمن الشروط الواردة في المادة 22 من نفس المرسوم.

-02- احترام القواعد المتعلقة بعلو البناءات سواء أقيم البناء على حافة الطريق العمومي أو بجوار بناء آخر وفق الأحكام الواردة بالمادتين 23 و 24 من المرسوم رقم 91-175 وكذا المادة 06 الفقرة 01 من القانون 90-29.

### الفرع الثالث: القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض

وقد حدد هذه القواعد القسم 3 من المرسوم رقم 91-175 ضمن المادة 26 منه، حيث تكون الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية المعبر عنها بمعامل شغل الأراضي تساوي واحدا أي أن المساحة الأرضية غير المبنية / المساحة المبنية = 1، أما الكثافة المقبولة لمختلف أنواع الأراضي التي تقع خارج الأجزاء الحضرية من البلدية فيحددها التنظيم، وفي ذلك صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

#### **الفرع الرابع: القواعد المتعلقة بمظهر البنايات**

والتي نص عليها القسم 4 من المرسوم رقم 91-175 وتتمثل فيما يلي:

01- عدم مساس البنايات بطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية، وأن تبنى البنايات ببساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المستعملة ضمانا لتماسك المدينة وانسجام المنظر.

02- احترام القواعد المتعلقة بإنجاز السياجات وارتفاعها .

03- ضمان وجود المساحات الخضراء في حالة وجودها وعدم هدم المساحات الموجودة سابقا .

04- تهيئة حاجز الخطورة أو فرض حد من الارتجاع وتشبيد السياجات بالنسبة لإنشاء أو توسيع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات ، كما يجب تصميم البنايات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها.

#### **المطلب الثاني: قواعد التهيئة والتعمير الخاصة ببعض المناطق**

##### **الفرع الأول: منطقة الساحل**

لقد نظم القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير الخاصة بالساحل القسم 1 من الفصل 4 من القانون رقم 90-29 ضمن المادتين 44 و 45 منه، حيث يعرف الساحل حسب المادة 44 من هذا القانون بأنه: " كافة الجزر و الجزيرات ( les iles et les ilots ) وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة متر ( 800 م ) على طول البحر ويشمل:

\* - كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.

\* - السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (03) كيلومتر.

\*- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.

\*- كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض ثلاثمائة ( 300 ) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل.

أما فيما يتعلق بشروط البناء فوق إقليم الساحل فقد حددتها المادة 45 من نفس القانون كما يلي:

\*- يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات المطلوبة لذلك وتقاس مساحة البناء بأكثر من 100 متر ابتداء من الشاطئ ( تقاس أفقيا من نقطة أعلى المياه) إلا إذا كانت البناية أو النشاط يتطلب ذلك كالميناء أو مؤسسات إصلاح البواخر.

\*- يجب أن يبرز التوسع العمراني بالساحل قيمة المواقع والمناطق المميزة للتراث الوطني الطبيعي للساحل.

\*- حماية المساحات الخاصة بالتوازنات البيولوجية.

\*- مطابقة واحترام أحكام مخطط شغل الأراضي.

وقد صدر تطبيقا لهذه الأحكام القانون رقم 02-02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه، كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 30 جوان 2007 المحدد لشروط و كفاءات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها.

#### الفرع الثاني: الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

نص على القواعد الخاصة بهذه المناطق القسم 2 من الفصل 4 من القانون رقم 90-29 ضمن المادتين 46 و 47 منه، وتعرف هذه المناطق حسب المادة 46 بأنها: "أقاليم تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية أو تتوفر على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها".

وقد نصت المادة 47 من نفس القانون على أن هذه المناطق تتمتع بقواعد خاصة فيما يتعلق بإقامة البنايات والهندسة وطريقة التسييج وتهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي بالمنطقة وحمايته وتنميته كبناء متحف أو قرية سياحية.

وللتفصيل أكثر في هذه القواعد صدر القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/04/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، والذي حدد هذه المناطق بموجب المادة 08 منه في المعالم



التاريخية، المواقع الأثرية، المجموعات الريفية أو الحضرية.

### الفرع الثالث: الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد

لقد نص على القواعد الخاصة بهذه المناطق القسم 3 من الفصل 4 من القانون رقم 29/90 ضمن المادتين 48 و 49 منه، وبالرجوع لنفس القانون نجد أنه لم يرد فيه تعريف خاص بهذه المناطق إلا أن قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 قد عرف هذه الأراضي ضمن المادة 04 منه بأنها: "الأراضي التي أصبحت نتيجة تدخل الإنسان أراضي ذات منتج جيد أو عالي موجه للاستهلاك البشري الحيواني أو الصناعي". ويستبعد من نطاق المناطق الفلاحية ذات المردود العالي الأراضي الرعوية و الأراضي الغابية.

إن الأصل هو عدم جواز البناء فوق هذا النوع من الأراضي إلا بقانون، حيث يجب أن ينص مخطط شغل الأراضي على ذلك، كما تنحصر حقوق البناء حسب المادة 48 في البناءات الضرورية للاستغلالات الفلاحية أو البناءات ذات المنفعة العمومية على أن تندرج هذه البناءات ضمن مخطط شغل الأراضي، لكن يرد استثناء على ذلك نصت عليه المادة 49 من نفس القانون حيث في حالة غياب هذا المخطط يمكن استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة للترخيص بموجب رخصة شخصية تمنح للمالك فقط لإنشاء ما يلي:

- البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

- البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

- التعديلات في البناءات الموجودة.

### المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير

#### المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

الفرع الأول مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولا/ تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد عرفت المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 هذا المخطط كما يلي: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

من خلال هذه المادة يظهر أن المشرع الجزائري حاول أن يعطي تعريفا قانونيا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجعله يحدد قوام الأرض العمرانية عن طريق إيجاد التوازن بين

مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة.

وحسب المادة 17 من نفس القانون فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.

إن أهمية هذا المخطط تتجلى في أنه يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار من خلال إجراء دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا لتحديد كفاءات استخدامها الأمثل و مراقبة التوسع العمراني للمدن، كما يسعى المخطط لمحاولة إيجاد توازن بين وظيفة البناء وممارسة النشاطات الاقتصادية والاجتماعية وحتى الثقافية والدينية من خلال التنسيق بين مختلف الهيئات المخططة والمبرمجة التي تتدخل في عملية إعداد المخطط، لذا يعتبر هذا المخطط أداة تعميم ذو وجهين قانونية وتقنية، حيث يحدد قواعد التعمير ومعايير البناء والجزاء المترتب عن مخالفتها.

### ثانيا/محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بشكل عام فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب أن يحتوي على الأحكام التالية:

-01- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

-02- تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.

-03- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يشمل المخطط على تحديد للمناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية التي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها ، ويحدد مساحات حماية المؤسسات أو التجهيزات المنطوية على هذه الأخطار. وقد فصل المرسوم التنفيذي رقم 91-177 في هذا المحتوى من خلال المادتين 17 و 17 مكرر منه.

### الفرع الثاني: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه

#### أولا/ إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، و يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية في إعداد المخطط، كما يمكن أن يبادر بإعداده مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، على أن تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا وتخضع للنشر مدة

شهر كامل بمقر المجلس أو المجالس المعنية. يبلغ قرار أو مشروع إعداد مخطط التهيئة والتعمير كتابيا إلى رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، ولهؤلاء مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم للرسالة للإعلان عن إرادتهم في المشاركة في إعداد المخطط، أما بالنسبة للهيئات والإدارات والمصالح التي تستشار وجوبا في إعداد المخطط سواء كانت هذه الهيئات على مستوى الولاية أو على مستوى البلدية فتتعلق أساسا بمصالح التعمير، الفلاحة، النقل، السياحة، البريد، المواصلات... الخ، وتملك هذه الإدارات مهلة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها. بالإضافة لهذه الإجراءات الوجوبية يطرح مشروع المخطط لتحقيق عمومي خلال مدة 45 يوما، على أن يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض أو المفوضون المحققون. يصدر القرار الذي يحدد خطوط تدخل المخطط ( حدود التراب الذي يشملها ) من الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة أو من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

### ثانيا/ المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بنفس طريقة إعداده، حيث تتم المصادقة بمداولة من المجلس أو المجالس البلدية المعنية، و يرسل سجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء ونتائجه ومداولة المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص إقليميا والذي يطلع وجوبا على رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

ويصدر القرار المتعلق بالمخطط حسب الأحوال التي تضمنتها المادة 27 من القانون 90-29 كما يلي:

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

\* - بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للبلدية أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن، وذلك بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين.

\*- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف ساكن فأكثر، وذلك بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين.

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور للهيئات التالية: الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، الغرف التجارية و الفلاحية ومصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

أما فيما يتعلق بمراجعة المخطط فقد نصت المادة 28 من القانون رقم 90-29 على أنه: " لا يمكن مراجعة هذا المخطط إلا إذا كانت القطاعات المزعم تعميمها في طريق الإشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها".

ويصادق على مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الساري المفعول وتعديلاته بنفس أشكال المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي تم إعداده حسب الفقرة الثانية من نفس المادة.

### الفرع الثالث: قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

#### أولاً/ القطاعات المعمرة ( SU ) Secteur urbanisé :

وهي عبارة عن أراضي تتواجد أساسا في وسط المدينة، وتتكون من مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة (سكنات فردية) أو ذات كثافة عالية (سكنات جماعية) ومناطق ذات تعدد وظيفي (تجارة وخدمات) وكذا المساحات الخضراء والغابات وكل المساحات الفاصلة بين البنايات، وتتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات والنشاطات القائمة، وبالتالي فهذه القطاعات هي أماكن مجهزة أو في طريق التجهيز، لذا على إدارة البلدية الاستجابة لطلبات رخصة البناء بهذه القطاعات بالإيجاب وبدون تأخير لتشجيع الأفراد على المساهمة في تجميل هذه المناطق سواء كانت مبنية أو غير مبنية.

#### ثانيا/ القطاعات المبرمجة للتعمير ( SAU ) Secteurs a Urbanisés :

وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط، أي أن هذه القطاعات مخصصة لكي تعرف كثافة تعمرية عالية في آجال لا تتجاوز 10 سنوات، وتتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي الواقعة داخل

هذه القطاعات، فتكون بذلك عرضة لانتشار البناء الفوضوي ولاستغلال الغابات والمساحات الخضراء لتربية المواشي والدواجن، وبالتالي تعد هذه القطاعات قطاعات حساسة تتطلب تشديد الرقابة المعمارية عليها.

### ثالثا/ قطاعات التعمير المستقبلية (SUF) :Secteurs d'Urbanisation Futur

تشمل هذه القطاعات كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل والبعيد في آفاق 20 سنة والهدف من جعل هذه الأراضي قطاعا مستقبليا للتعمير هو تخزين القدرات الكامنة لتوسيع عمراني لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية، وبالتالي فمن الضروري تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات، فمن حيث المبدأ لا يجوز البناء في هذه الأراضي إلا أنه يمكن الترخيص بالبناء في حالة غياب مخطط شغل الأراضي وفي الحالات التي تضمنتها الفقرة الرابعة من المادة 22 وهي:

- \* - حالة تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- \* - حالات البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

\* - حالة البناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

### رابعا/ القطاعات غير القابلة للتعمير (SNU) :Secteurs Non Urbanisables

وهي القطاعات التي يمنع كأصل عام أي شكل من الأشكال البناء فيها سواء كان بناء جديد أو تعديل أو تغيير في بناية قائمة بالإضافة الأفقية أو العمودية، غير أنه وفي حالة خاصة وضرورية جدا يمكن أن تمنح رخصة البناء وفي هذه الحالة تكون حقوق البناء محددة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام بهذه المنطقة، لأن هذه المناطق عادة ما تكون محمية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جدا أو محاجر ذات استغلال منجمي، أو مناطق طبيعية مميزة أو أماكن ساحلية حساسة، كما قد تكون بعض هذه المناطق تشكل خطورة عالية على الأرواح والممتلكات بسبب تعرضها للفيضانات أو انزلاق التربة فهذا النوع من لا يرخص بالبناء فيها مهما كانت الأسباب والحجج المقدمة.

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

#### أولا/ تغيير موقع المشروع

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط المشروع المراد إنجازه، وذلك بنقل

وعاء البناءة إلى مكان آخر، وبما أن لكل موقع من الإقليم وظيفته وتقسيمه الخاص، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية وبالأخص منها الأراضي الغابية و الأراضي الفلاحية خاصة الخصبة منها، فكل بناء فوضوية تتواجد على هذا النوع من الأراضي يجب هدمها حالا ومحاولة إعادة الأرضية لحالتها الأولى.

### ثانيا/ الإخلال بالارتفاقات

ونقصد بذلك البناء بالأراضي المخصصة للارتفاقات سواء كانت هذه الأخيرة عامة أو خاصة. تتضمن الارتفاقات العامة الأراضي المخصصة للارتفاقات الصناعية أو الطبيعية، فبالنسبة للارتفاقات الصناعية فهي الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات الماء الصالح للشرب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء والتي يتطلب فيها القانون احترام مسافة معينة بين البناء وهذه القنوات، فمثلا يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين، أما بالنسبة للارتفاقات الطبيعية فهذه الارتفاقات سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه فإنها من المناطق غير القابلة للبناء عليها، وقد تكون هذه الارتفاقات مثلا في صورة المنحدرات الكبيرة التي تكون أرضيتها مهددة لخطر الانزلاقات أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات. أما فيما يتعلق بالارتفاقات الخاصة والتي تشمل كل الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني في المواد من 867 إلى 881 منه فهي تشكل قيود تلحق بحق الملكية كإجبارية احترام المالك للقواعد المنظمة لحق المرور وحق المظل وغيرها من حقوق الجوار والقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

### المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)

#### الفرع الأول:/ مفهوم مخطط شغل الأراضي

#### أولا:/ تعريف مخطط شغل الأراضي

لم يعرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي واكتفى بتحديد موضوعه في حين نجد أن أهم تعريف فقهي في هذا المجال هو الذي يعرف مخطط شغل الأراضي بأنه وثيقة عمرانية تمسكها البلدية يتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري العمراني ومهمته تثبيت القواعد الأساسية لشغل واستغلال الأراضي بما في ذلك البنائات التابعة لها، ويرتبط هذا المخطط أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي

دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط لشغل الأراضي.

يتكون مخطط شغل الأراضي حسب المادة 32 من القانون رقم 90-29 من لائحة تنظيم ونظام تسحبه مستندات بيانية مرجعية حددتها المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178. تتمثل المهام الأساسية لهذا المخطط في أنه وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير، كما يضبط معاملات الأراضي العمرانية الثلاث: معامل شغل الأراضي، معامل ما يؤخذ من الأرض والكثافة القصوى للبناء، ويبين الشروط الأساسية للتعمير في المنطقة وتقسيمها لمناطق حضرية وغير حضرية وارتفاعات مما يضمن التوازن بين المناطق السكنية والمناطق الفلاحية والمناطق الصناعية وأماكن الراحة والترفيه...

### ثانيا/ محتوى مخطط شغل الأراضي

تتكون العناصر التي يحددها مخطط شغل الأراضي أساسا مما يلي:

- 01- تحديد القطاع والمناطق المعنية بالمخطط وحقوق البناء واستعمال الأراضي..
- 02- تحديد الارتفاعات والأحياء والشوارع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- 03- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به وأنماط البناء واستعمالاتها.
- 04- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- 05- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء وطرق المرور والمواقع المخصصة للمنشآت.

-06- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.

الفرع الثاني/: إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه

### أولاً/: إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بنفس أشكال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا فيما يتعلق بمدة إجراء الاستقصاء العمومي التي حددت في هذه الحالة بستين (60) يوما.

### ثانيا/: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء وملف قفل الاستقصاء ونتائجه للوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ استلامه الملف و إلا عد رأيه موافقا.

يصادق على مخطط شغل الأراضي بمداولة من المجلس الشعبي البلدي مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاستقصاء و رأي الوالي، على أن يبلغ قرار المخطط لكل من: الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليمياً، المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرف التجارية والغرف الفلاحية.

أما فيما يتعلق بمراجعة مخطط شغل الأراضي فتتص المادة 33 من القانون رقم 90-29 على أنه: " لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي أو تعديله إلا في حدود التكييفات الطبيعية التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكلها أو طابع البناء المجاورة، ولا يمكن أن تتم عملية المراجعة إلا بتوفر مجموعة من الشروط تتمثل أساساً في:

- إذا لم يتم إنجاز إلا ثلث البناء في الأجل المقرر له.  
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية أو كان موجوداً في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

- بطلب من أغلبية ملاك البناء وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة على المخطط.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

إن مراجعة مخطط شغل الأراضي أو تعديله تخضع لنفس أحكام المصادقة على المخطط.

**الفرع الثالث/: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي**

**أولاً/: التجاوزات الواردة على الإطار الغير المبني**

**-01- صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية:** إن البناءات القصدية تطبق عليها أحكام العقارات المبنية الواردة بالمادة 683 من القانون المدني، حيث وبالرغم من أنها بناءات فعلية لكنها تعتبر في حكم البناءات المعدومة، حيث يصفها مخطط شغل الأراضي بأنها أراضي جرداء خالية يقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية.

**-02- صورة الإستيلاء على المساحات العمومية:** إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب الأطفال أو مساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخصصة للمصلحة العامة، حيث و نظراً لإهمال السلطات العمومية لهذه المناطق فذلك يحفز بعض السكان على الاستيلاء عليها من خلال تسييجها أو ضمها لبناءاتهم.

**-03- صورة الربط السيئ لشبكات التهئة:** إن المستفيد من شبكات التهئة سواء كانت قنوات لصرف المياه أو شبكات للكهرباء أو الغاز عليه أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل



الأراضي وألا يغير مواقع هذه الشبكات و إلا شكّل ذلك خطرا حقيقيا على الأشخاص والممتلكات.

ثانيا/ :التجاوزات الواردة في الإطار المبني:

-01- صورة العمارات المشوهة: إن نمط السكنات الجماعية في الجزائر والذي و ان اشترك سكانه في مدخل واحد ومحل خارجي واحد، ولكن من حيث الحجم فهي تختلف في عدد الغرف، وهو ما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات على هذه السكنات سواء من خلال الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات كأقبية العمارة وسطوحها أو استغلال المساحات العمومية التابعة للعمارة للغرس أو التسييج أو لبناء مرآب خاص، وحتى محاولة توسيع المساكن أفقيا كبناء الشرفات أو إنجاز باب للاستعمال الخاص...الخ.

-02- صورة التوزيع العشوائي للبناءات الفردية: عادة ما تكون البناءات والأحياء التابعة للخواص غير مخططة و تتموضع فيها البناءات بشكل فوضوي يخل بقاعدة التصنيف، والممرات بينها هي مجرد ممرات للراجلين فقط لا تمكن من حركة السيارات أو توصيل شبكات التهيئة، وهو ما يجعل هذه الأحياء عرضة للهدم الجزئي أو الكلي.

الفصل الثالث/ الوسائل القانونية للتهيئة و التعمير

المبحث الأول/ الرخص العمرانية

المطلب الأول/ رخصة البناء

الفرع الأول/ مفهوم رخصة البناء

أولا/ تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في النصوص المنظمة لها، بل اكتفى بوضع القواعد القانونية المتعلقة بتنظيم تدخل السلطة في مجال إقامة وتشيد البناءات، لذا نرجع لأهم التعاريف الفقهية الواردة في هذا المجال.

حيث عرف الدكتور محمد الصغير بعلي رخصة البناء بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"، كما عرفها الدكتور عزري الزين بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيًا أو معنويًا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير".

ثانيا/ خصائص رخصة البناء

من خلال التعريف المذكور أعلاه يتضح أن رخصة البناء تتميز بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من الوثائق وهي:

- 01- رخصة البناء قرار إداري قبلي فهي إجراء ضروري للبناء.
- 02- رخصة البناء قرار إداري إنفرادي صادر عن جهات إدارية مختصة ومحددة قانوناً، حيث تصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وسعي منه.
- 03- تمنح رخصة البناء لكل شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص تتوفر فيه الشروط المطلوبة قانوناً.
- 04- تعتبر رخصة البناء رخصة مثبتة لحق البناء الذي يعتبر من أوجه حق الملكية العقارية، لذا ربط المشرع حق البناء بملكية الأرض.
- 05- تتضمن رخصة البناء مجموعة من الحقوق والالتزامات في ظل احترام أدوات وقواعد التهيئة والتعمير .
- 06- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري .

### ثالثاً/ أهمية رخصة البناء

- 01- إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير وبالتالي تعتبر هذه الرخصة آلية الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي العشوائي، ومخاطر الكوارث الطبيعية.
- 02- تعتبر رخصة البناء من الآليات الأكثر فعالية ميدانياً ، فالقواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف لضمان التوازن بين المصلحة العامة العمرانية والمصلحة الخاصة لطالب الرخصة.
- 03- إن القواعد القانونية التي على أساسها تدرج منح رخصة البناء تتعلق بتطبيق مخططات التهيئة والتعمير، كما يعتبر الحصول على رخصة البناء ضرورياً للحصول على شهادات وخص إدارية أخرى تتمثل أساساً في شهادة التعمير ورخصة التجزئة.
- 04- إن رخصة البناء تعتبر وسيلة للرقابة الإدارية على مدى تطبيق قواعد التهيئة والتعمير وهذه الرقابة تدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية، فضلاً عن الدور الرقابي لرخصة البناء فإنها تتمتع كذلك بدور وقائي في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني.

## رابعاً/ نطاق تطبيق رخصة البناء

### -01- النطاق الموضوعي لرخصة البناء

لقد حددت المادة 52 من القانون رقم 90-29 الأعمال التي تستلزم رخصة البناء كالتالي:

- أ- كل تشييد للبنىات الجديدة مهما كان استعمالها: يقصد بتشبيد البنائات الجديدة هو إنشاء البناء و إقامته لأول مرة أي استحداثه من العدم بوضع أساسات المبنى لأول مرة.
- ب- كل تمديد لبنائات موجودة: التمديد هو زيادة حجم البنائات القائمة بإضافة مساحات جديدة للأجزاء الموجودة من قبل بواسطة التوسيع طولاً أو عرضاً أو بالتعليق.
- ج- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة: و نقصد به التعديل الذي يطرأ في بعض معالم البناء القائم سواء من الداخل أو الخارج، أي تقوية الحيطان أو الجدران العادية والضخمة المتصدعة وتهديمها و إعادة بنائها مما يؤدي للزيادة في عمر العقار المبنى.

د- كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج: التدعيم هو تقوية المباني و إزالة ما بها من خلل، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى.

وقد فصلت في ذلك المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بنصها على أنه يشترط الحصول على رخصة البناء في كل تشييد لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

### -02- النطاق المكاني لرخصة البناء

إن رخصة البناء إلزامية في كل المناطق على مستوى التراب الوطني طبقاً لمبدأ شمولية رخصة البناء على كل الأقاليم، إلا في حدود الاستثناءات الواردة بالمادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فيما يتعلق بالهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

الفرع الثاني/ إجراءات الحصول على رخصة البناء

أولاً/ تقديم طلب الحصول على رخصة البناء من ذوي الصفة

لكي يقبل طلب رخصة البناء شكلاً يجب إيداعه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل

وجود قطعة الأرض في ثلاث ( 03 ) نسخ بالنسبة لمشاريع السكنات الفردية وفي ثمان (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع مقابل وصل يعتبر دليلا على إيداع الملف وحساب الآجال يسلم له في نفس اليوم يتضمن إلزاميا قائمة الوقائع المرفقة بالطلب، كما يجب أن يوقع الطلب من قبل ذوي الصفة ويرفق بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعمار، وتثبت هذه الصفة للمالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية الممثلة في الهيئات العمومية فقط.

كما يعتبر صاحب حق الامتياز القانوني والحائز أيضا من الأشخاص الذين تثبت لهم الصفة في طلب رخصة البناء بالرغم من عدم نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ذلك، حيث أجاز قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء، كما نص المرسوم التنفيذي رقم 91-176 في بيان الوثائق المكونة للملف والتي تثبت الصفة أنه من بينها نسخة من شهادة الحيازة.

لقد حددت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قائمة طويلة من الوثائق التي يجب أن يتكون منها ملف الطلب بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثار خطيرة، تدرج هذه الوثائق ضمن ملف إداري وملف آخر متعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني.

يتكون الملف الإداري أساسا من مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات الواقعة في أرض مجزئة وشهادة قابلية الاستغلال بها وكذا قرار الترخيص بإنشاء أو توسيع المؤسسات الصناعية أو التجارية المصنفة كمؤسسات خطيرة أو غير صحية أو مزعجة.

أما ملف الهندسة المعمارية والذي يلزم بإعداده مهندس في الهندسة المعمارية فيحتوي على مخطط لموقع المشروع ومخطط الكتلة محدد وفق البيانات الواردة بنفس المادة والتي تحدد حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها، المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية منها، بيان شبكات التهوية الموصولة بالقطعة الأرضية ومواصفاتها التقنية الرئيسية، ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة وعدد الطوابق...، مذكرة وصفية تقديرية للأشغال وآجال الإنجاز...

في حين يحتوي الملف التقني على الرسوم البيانية الخاصة بغير السكنات الفردية والتي يجب أن تحدد عدد العمال وطريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة، وصف لأجهزة التموين

بالكهرباء والماء والغاز والتدفئة والوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق...، كما يحتوي نفس الملف على دراسة للهندسة المدنية تتضمن تقريراً يعده إلزامياً مهندس في الهندسة المدنية حول وصف الهيكل الحامل للبنية وأبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل وكذا تصاميم الهيكل على نفس سلم تصاميم الهندسة المعمارية. إن الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء تعد وثائق جد مهمة لذلك تبرز أهميتها في صدورها من ذوي الاختصاص، فهي وثائق تقنية تتطلب جانب الدقة في مراعاة الطابع الجمالي والحضري في البنية المراد إنجازها، وكذلك جانب الاقتصاد والثبات و الإلتزان للبنية لحمايتها من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

### ثانياً/ الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

#### -01- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء في غير الحالات التي يختص بمنحها كل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير، حيث يمنحها بصفته ممثلاً للبلدية في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البنايات موضوع طلب الرخصة واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع وجوب إطلاع الوالي نسخة من هذه الرخصة، أما بصفته ممثلاً للدولة فيختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى لو لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وفي هذه الحالة يكون أخذ رأي الوالي وجوبي عكس الحالة السابقة التي تقتضي الإطلاع فقط على الطلب.

#### -02- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي ( الأقاليم ذات الطبيعة الخاصة).
- كما فصل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في هذه الصلاحيات فنص على أنه يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء في الحالات التالية:
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

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

### **-03- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء**

يختص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين.  
لقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كذلك لاختصاصات وزير التعمير منح رخصة البناء إذا تعلق الأمر بـ:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

### **ثالثا/ التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء**

إن إجراء التحقيق هو إجراء جوهري ويشمل مدى مطابقة مشاريع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و / أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير وذلك من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وكذا التجهيزات الموجودة بها أو المبرمجة ... وكذا القواعد المتعلقة بالأمن والنظافة وحماية البيئة...

تتم دراسة الملف وتحضير رخصة البناء إذا كان المنح من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف الشباك الوحيد للبلدية والذي يرسل نسخة من الملف خلال ثمانية أيام الموالية لإيداع الطلب إلى المصالح المستشارة التي تتمثل إما في مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية أو مصالح الحماية المدنية أو المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية ( المناطق المميزة) أو مصالح الفلاحة (بالنسبة للأراضي الفلاحية).

تبدي الهيئات المستشارة رأيها خلال ثمانية ( 8 ) أيام من استلام طلب إبداء الرأي و إلا عد

رأيها موافقا، بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى.

يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما من إيداع الطلب ، أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فيتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية وفقا لنفس الآجال فيما يتعلق بالاستشارة والفصل في الطلب، كما يرصد لمصلحة الدولة المكلفة بالعمران 8 أيام لإبداء رأي مطابق لرأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في الطلب.

يتم الرد على طلبات رخصة البناء خلال 20 يوما من استلام الطلب مهما كانت الجهة المختصة بمنح الرخصة، إلا إذا كان الملف موضوع استكمال فإن ذلك يوقف الأجل.

#### رابعاً/ إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

#### -01- صدور قرار الموافقة بمنح رخصة البناء

ويكون في حالة استيفاء الطلب لجميع الشروط المنصوص عليها قانونا وفي هذه الحالة تبلغ السلطة المختصة قرار الرخصة مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وتبلغ نسخة ثانية لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما توضع نسخة ثالثة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وتحتفظ السلطة التي سلمت الرخصة بنسخة من القرار.

يعتبر نشر قرار منح رخصة البناء إجراء وجوبي بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة وشهر لتمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وهي مدة طويلة جدا لأنها تجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة، لذا يتعين على المشرع مراجعة هذا الميعاد وتقليصه أو منح الحق في الطعن و الاعتراض على القرار في مدة لا تتجاوز الشهرين مثلما فعل المشرع الفرنسي.

تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها والتي من بينها وضع لافتة مرئية من الخارج تتضمن بيانات الرخصة وآجال إتمام الأشغال... كما تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار، ويصبح تقديم طلب جديد إلزامي لكل مشروع أو استئناف للأشغال.

#### -02- صدور القرار برفض منح رخصة البناء

أ- حالات الرفض وجوبي: ويتعلق الأمر بالحالات التي يثبت فيها أن الطلب يتضمن

مخالفات ونقائص تتعلق أساسا بعدم احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 91-175 سواء تعلق الأمر بموقع البناء أو محيطه أو الطرق المؤدية إليه...الخ.

أو في حالة مخالفة مخطط شغل الأراضي أو مخطط التجزئة بالنسبة للبناءات المشيدة على أرض مجزأة، أما في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي فيجب أن يرفض الترخيص بالبناء إذا كان مخالفا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

**ب- حالات الرفض الجوازي:** تمنح للإدارة السلطة التقديرية في اتخاذ قرار الرفض حسب المادة 44 شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، ومتى ما قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرارها برفض الطلب كان قرارها سليما طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد .

### **-03- صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة**

ويكون ذلك لمدة لا تزيد عن سنة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في طور التحضير، أي عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخله ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير. كما يدخل ضمن حالات التأجيل حالة استكمال ملف الطلب والذي يوقف الأجل ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري من جديد من تاريخ استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة.

أما فيما يتعلق بسكوت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء بعد فوات المواعيد القانونية فإن المشرع الجزائري لم ينص على هذه الحالة وآثارها وان كانت أحكام قانون التهيئة والتعمير 90-29 توحى بأنه يفسر على أنه قرر ضمنيا برفض منح الرخصة ، لذا نطالبه بالتدخل ضمن التعديلات اللاحقة لقانون التهيئة والتعمير ومرسوم عقود التعمير والنص على أن حالة السكوت تعتبر قرارا ضمنيا بمنح الرخصة مثلما فعل المشرع الفرنسي لإرغام الإدارة على الرد على طلبات رخصة البناء، وأن يكون هذا الحكم عاما بالنسبة لكل الرخص والشهادات العمرانية.

بالنسبة لحالات السكوت أو الرفض أو تأجيل البت في طلب الرخصة ولأن ذلك يدخل ضمن دائرة القرارات السلبية فينبغي أن يكون القرار مسببا، وضمانا للتسبب تخدم كل الأطراف سواء المعني بالأمر أو الجهة الإدارية المصدرة للرخصة أو القضاء في حالة نشوء منازعة إدارية، كما ينبغي أن يفرغ القرار في قالب مكتوب يتضمن مجموعة من البيانات المطلوبة قانونا لذلك



مع الإقرار لصاحب الطلب الحق في الاختيار بين رفع تظلم إداري سلمي أمام الجهة التي تعلق مصدر القرار أو رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة إذا رأى أن القرار قد أضر بمصلحته.

ويتم الطعن في قرار رفض أو تأجيل منح الرخصة أو في حالة سكوت الإدارة لدى الولاية التي تملك أجل 15 يوما للرد بقبول الطلب أو الرفض المبرر، كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانياً أمام الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد في المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوماً من إيداع الطلب، كما يمكن لصاحب الطلب رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

### المطلب الثاني/ رخصة التجزئة

#### الفرع الأول/ مفهوم رخصة التجزئة

#### أولاً/ تعريف رخصة التجزئة

لقد وضع المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 شروط الحصول على رخصة التجزئة والغرض منها دون أن يقوم بإعطاء تعريف شامل لهذه الرخصة، ولذا نرجع للتعريف الفقهي الواردة في هذا المجال ومن ذلك ما ورد عن الدكتور عزري الزين الذي يعرف رخصة التجزئة بأنها: " ذلك القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية ".

#### ثانياً/ خصائص رخصة التجزئة

من خلال التعريف السابق نستخلص خصائص رخصة التجزئة وهي كالتالي:

-01- تعتبر رخصة التجزئة قرار إداري انفرادي صادر عن سلطة إدارية مختصة وضمن إجراءات معينة ويشكل محدد قانوناً تحت طائلة عدم مشروعية القرار.

-02- رخصة التجزئة كذلك تشترك مع رخصة البناء في كونها قرار إداري سابق لعملية البناء وفي ارتباطها بملكية الأرض، وفي منازعاتها التي تخضع للقضاء الإداري.

-03- ترتبط رخصة التجزئة بوثيقة أخرى وهي شهادة قابلية الاستغلال التي تسلم لصاحب الرخصة لتمكينه من التصرف في البناية المشيدة.

## ثالثاً/ أهمية رخصة التجزئة

تتجلى أهمية هذه الرخصة خاصة في العناصر التالية:

- 01- ضمان عدم التعدي على ملكية الغير وحماية حقوقهم.
- 02- رخصة التجزئة هي وسيلة لإعلام الإدارة بالتغيرات التي تطرأ على الملكية العقارية، فعملية كراء وبيع أي قطعة أرضية موضوع التجزئة يخضع لضرورة الحصول على شهادة استغلال تسلمها الإدارة.
- 03- رخصة التجزئة هي أداة للرقابة على مدى مطابقة التجزئة مع أدوات التهيئة والتعمير وقواعدها، كما تعتبر من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها وتشكل عصباً رئيسياً في أدائها للخدمة العمومية.
- 04- بمقتضى رخصة التجزئة يتمكن صاحب الرخصة من الاستفادة من أعمال التوصيل بالمرافق والتجهيزات العمومية الجماعية كماء الشرب وقنوات الصرف الصحي وأنابيب الكهرباء والغاز.

## رابعاً/ نطاق تطبيق رخصة التجزئة

يتحدد النطاق المكاني والموضوعي لرخصة التجزئة حسب المادة 57 من القانون 90-29 والمادة 07 من المرسوم رقم 15-19 فيما يلي:

- 01- رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.
- 02- تمنح الرخصة مهما كان موقع الملكية العقارية إذا كانت الغاية من تقسيم هذه الملكية هو تشييد بنايات عليها فقط.
- 03- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لأدوات وقواعد التهيئة والتعمير.
- 04- لا تشترط رخصة التجزئة بالنسبة للعمليات المحمية بسرية الدفاع الوطني والأعمال الواردة على الهياكل القاعدية.

## الفرع الثاني/ إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

### أولاً/ تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة من ذوي الصفة

لا يقبل طلب الحصول على رخصة التجزئة إلا إذا قدمه مالك الملكية العقارية أو موكله فقط والذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يودع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في خمس ( 05) نسخ ويتكون ملف الطلب من الوثائق التالية:

- عقد الملكية أو الوكالة القانونية التي تثبت صفة طالب الرخصة.
- تصميم للموقع والتصاميم الترشيدية التي تمكن من تحديد حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالهياكل الأساسية وتحديد موقع مساحات الخدمات الخاصة وموقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني.
- مذكرة يعدها مهندس معماري تبين طرق المعالجة المخصصة لنفايات الأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.
- مذكرة بيانية توضح قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل منها، مناصب العمل وعدد المساكن واحتياجات الهياكل الأساسية ودراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.
- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشروع ومراحل وأجال إنجازه.
- دفتر الشروط يحدد الالتزامات والارتفاعات المفروضة على الأراضي المجزأة.

### ثانيا/ الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط لشغل الأراضي مصادق عليه، بينما يمنحها الوزير المكلف بالعمران في حالة المشاريع ذات الأهمية الوطنية، ويختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة في بقية المشاريع وذلك مع مراعاة الأحكام الواردة في المواد 65، 66، 67 من القانون رقم 90-29 والتي تمت الإشارة لها سابقا عند التطرق لدراسة الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء، حيث تسري على الرخصتين نفس الأحكام. تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار في غضون شهرين إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بالمنح، وفي غضون ثلاثة أشهر إذا اختص بالمنح الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، ويوقف هذا الأجل عندما يكون الملف موضوع استكمال للوثائق أو محل تحقيق عمومي.

### ثالثا/ التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة

إن عملية إجراء تحقيق في طلب رخصة التجزئة إجراء جوهري للتأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لأدوات وقواعد التهيئة والتعمير، وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير قرار رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح المختصة. يكون التحقيق وفق نفس أشكال التحقيق في طلب رخصة البناء.

### رابعا/ إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

تسلم رخصة التجزئة لطالبيها متى ما توافرت الشروط المطلوبة قانونا في طلبه و إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو لأداة التعمير التي تحل محلها ، ويحدد قرار الرخصة الأحكام التي يتكفل بها صاحبها كتعليق لافتة تتضمن البيانات الضرورية والارتفاقات التي يتطلبها القانون التي تطبق على التجزئة ( المساحات الخضراء، أو ميادين ترفيه أو لإنشاء محلات مهنية، المرافق...) وأجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة ووضع هذه الشروط ضرورية وتدخل ضمن الرقابة الممارسة على ضمان حسن إنجاز التجزئة.

يرسل القرار ونسخة من الملف لصاحب التجزئة ومصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ونسخة ثالثة تحفظ لدى السلطة المانحة للرخصة ونسخة رابعة توضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي مقر القطعة الأرضية، كما تشهر السلطة التي وافقت على التجزئة القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري على نفقة صاحب الطلب خلال الشهر الذي يلي إبلاغه.

يعتبر قرار التجزئة منقضيا إذا لم يشرع في الأشغال في أجل 3 سنوات من تبليغ قرار الرخصة أو إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة في الأجل المحدد للرخصة، إلا إذا كان هناك ترخيص بإنجاز الأشغال على مراحل.

كما فرض المشرع حماية للمصلحة العامة العمرانية على الإدارة المختصة رفض منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محلها، أي في حالة عدم موافقة الأرض المجزأة لأدوات وقواعد التهيئة والتعمير، ويعتبر الرفض هنا من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته و إلا كان القرار معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون، ولا تملك الإدارة السلطة التقديرية في منح الرخصة إلا في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي و وثيقة التعمير التي تقوم مقامه.

يمكن أن يكون طلب الرخصة أيضا محل تأجيل من طرف الإدارة إذا كانت أداة التعمير في طور الإعداد على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة على الأكثر، كما يتوقف أجل البث في الطلب في حالة وجود منازعة أو اعتراض الغير عن طريق عريضة. يتم الطعن في قرار رخصة التجزئة وفق نفس أشكال الطعن في رخصة البناء.

**الفرع الثالث/ الأحكام المتعلقة بشهادة قابلية الاستغلال**

نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على شهادة قابلية الاستغلال في المواد من 23 إلى 28 منه وهي عبارة عن شهادة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة بناء على طلب من صاحب رخصة التجزئة تمنح له الحق في التصرف في القطعة الأرضية الناتجة عن التجزئة، كما تعتبر شهادة مطابقة مرتبطة برخصة التجزئة تؤشر على التنفيذ الأمثل للأشغال.

يودع صاحب الطلب الملف المتكون أساسا من: تصاميم الأشغال ومحضر استلام الأشغال في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص مقابل وصل وتسلم له الشهادة خلال الشهر الموالي لإيداع الطلب.

تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير البلدية فيما يتعلق بمدى مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة وفق نفس أشكال تحضير شهادة المطابقة، ويمكن لصاحب الطلب الطعن في قرار شهادة قابلية الاستغلال وفق نفس أشكال الطعن في قرار رخصة التجزئة.

### **المطلب الثالث/ رخصة الهدم**

#### **الفرع الأول/ مفهوم رخصة الهدم**

#### **أولا/ تعريف رخصة الهدم**

لقد اكتفى المشرع الجزائري مثل أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم و إجراءات منحها دون القيام بتعريفها، ولذلك نرجع لأهم تعريف فقهي وارد في هذا المجال وهو تعريف الدكتور عزري الزين الذي يشير إلى أن رخصة الهدم هي: "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء سندا لبناية مجاورة واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".

تختلف عملية الهدم عن عملية الترميم كون الهدم يترتب عنه إزالة تامة للعقار المبني كليا أو جزئيا، أما عملية الترميم التي لا تستدعي الحصول على رخصة للقيام بأشغالها فتكون دائما على المباني أو البناءات القائمة التي بها تصدعات فقط نتيجة خطأ في الإنشاء أو الاستعمال فيكون الغرض من أشغال الترميم تدعيمها وثبيت صلابتها.

#### **ثانيا/ خصائص رخصة الهدم**

تتميز رخصة الهدم بالخصائص التالية:

-01- تصدر رخصة الهدم كغيرها من الرخص والشهادات العمرانية في شكل قرار إداري صادر عن سلطة مختصة محددة قانونا.

-02- يتضمن قرار الهدم إزالة كل البناية بمحو أثر البناء القائم تماما أو جزء منها متى كان هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء ، وذلك مهما كان سبب الهدم بأن أصبح غير معد للاستعمال أو أنه آيل للسقوط.

-03- تتميز رخصة البناء بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم، كما تتميز بالطابع الخاص لأنها تفرض على مناطق معينة حدها المشرع على سبيل الحصر لا المثال، وتتميز كذلك بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت كلية أو جزئية ومهما يكن استعمالها.

-04- تشترك رخصة الهدم مع كلا من شهادة التقسيم وشهادة المطابقة في كونها قرار لاحق لعملية البناء.

### ثالثا/ أهمية رخصة الهدم

-01- القضاء على البنايات الفوضوية المخالفة لقواعد التعمير وكذا البنايات الآيلة للسقوط التي تشكل خطرا على أصحابها وعلى البنايات المجاورة لها.

-02- المحافظة على المناطق التاريخية المعمارية الثقافية والطبيعية والسياحية سواء كانت مناطق مصنفة أو في طريق التصنيف باعتبار أن البنايات الواقعة في هذه المناطق ملكا عاما لجميع المواطنين.

-03- حماية حقوق الجوار عن طريق حماية البنايات المجاورة للبناية المطلوب هدمها إذا كانت سندا لها.

-04- تحقيق رقابة الإدارة على البنايات المبنية والنشاطات العمرانية وتجنب إلحاق الضرر بالغير عند القيام بعملية الهدم.

### رابعا/ نطاق تطبيق رخصة الهدم

إن الأصل هو أن للمالك الحرية المطلقة في هدم عقاره المبني كليا أو جزئيا، إلا أنه استثناءا يستلزم الحصول على رخصة الهدم إذا كان البناء واقع في مناطق مصنفة أو في طريق التصنيف على أنها مناطق ذات ميزة طبيعية أو ثقافية بارزة.

لقد كان المرسوم التنفيذي رقم 91-176 يضيف لهذه الحالة حالة وجوب الحصول على رخصة الهدم إذا كان البناء سندا لبناية مجاورة، إلا أنه وبعد إلغائه بموجب المرسوم رقم 15-19 فقد جعل الحالة الوحيدة التي تستلزم الحصول على رخصة البناء هي الحالة التي تكون فيها البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وهي البنايات

الموجودة في الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية والثقافية و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي تكون رخصة الهدم غير واجبة في حالة العمليات المتعلقة بالهياكل التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وكذا الهياكل القاعدية الإستراتيجية.

### الفرع الثاني/ إجراءات الحصول على رخصة الهدم

#### أولاً/ تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم من ذوي الصفة

نصت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "ينبغي أن يقدم طلب رخصة الهدم من المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة أو الحائز".

خلافاً على كل من رخصتي البناء والتجزئة، فإن رخصة الهدم ممكن أن تكون بطلب من كل ذي صفة أو تفرض من الإدارة حفاظاً على حقوق الغير في حالة البناءات الآيلة للانهيان فتصدر توصية بالهدم أو الترميم مع منع الإقامة بها، ويعد ذي صفة كل من المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة أو الحائز.

يودع طلب رخصة الهدم في ثلاث نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً من أهم الوثائق التي يتكون منها ملف الطلب ما يلي:

- وثائق إثبات الهوية.
- تصميم لموقع البناءة ومخطط للكتلة يسمح بتحديد البناءة الآيلة للهدم وموقعها.
- تعهد على القيام بعملية الهدم وفق المراحل والوسائل التي لا تمس استقرار المنطقة.
- عندما تتواجد البناءة على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البناءات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من مهندس مدني يشير إلى الطريقة المستعملة في الهدم والعتاد المستعمل.
- مخطط يبين الجزء الذي يتعين هدمه و مراحل الهدم وآجالها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

#### ثانياً/ الجهة المختصة رخصة الهدم

جعل المشرع الجزائري الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي حيث لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره ويرد على طالب الرخصة في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع ملفه.

#### ثالثاً/ التحقيق في الطلب المتعلق برخصة الهدم

يتم تحضير رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد للبلدية بعد التحقيق في مدى مراعاة عملية الهدم لأدوات وقواعد التهيئة والتعمير، كما يرتبط منح الترخيص بضرورة استشارة بعض المصالح المختصة والشخصيات العمومية التي تبدي رأيها في أجل 15 يوما من استلامها للملف.

#### رابعاً/ إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

بعد التحقيق في ملف طلب رخصة الهدم على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار بشأنها إما بالموافقة على الطلب في حالة استيفائه للشروط المطلوبة قانوناً، أو بالرفض في الحالة المعاكسة، أو بالتأجيل لمدة سنة إذا كانت أداة التعمير في طور الإعداد. في حالة الرفض ينبغي على الإدارة أن تستند إلى أسباب موضوعية و إلا كانت مسؤولة عن إلحاق الضرر بالأشخاص والبنائات المجاورة، ويصدر القرار بالموافقة وجوباً إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية، وكذا في حالة عدم تسجيل أية اعتراضات من المواطنين حيث وفي نفس السياق نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بأنه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بمنح الرخصة القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال فترة إعداد الرخصة ويمكن للمواطنين الاعتراض على مشروع الهدم خلال هذه المدة على أن يكون الاعتراض مكتوباً و مبرراً، فإذا لم يرفق صاحب الاعتراض بعرضته بوثائق شرعية لا يقبل اعتراضه.

أما فيما يتعلق بحالتي الرفض والتأجيل فيجب أن يكون القرار معللاً و إلا كان القرار مشوباً بعيب القصور في التسييب، حيث يمثل التسييب قيذا على الإدارة وضمانة لصاحب البناية ليتعرف على أسباب الرفض ليطعن في القرار، أما في حالة سكوت الإدارة أو عدم رضا صاحب الطلب بالرد فيمكن له التقدم بعريضة لدى الإدارة عن طريق طعن سلمي أمام الولاية ثم الوزارة يطلب منها الرد على طلبه، و إذا لم يبلغ بأي رد في الأجل المحدد لذلك فيمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.

لقد كان المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بموجب المادة 76 منه يشترط على طالب رخصة الهدم توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية عدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 يوماً من تسليم الرخصة، وهو ما لم ينص عليه المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي أُلزم فقط بتعليق لافتة في ورشة الهدم تتضمن البيانات المطلوبة قانوناً.



تتقضي رخصة الهدم وفق الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنة الموالية للبدء فيها.

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

### الفرع الثالث/ الأحكام المتعلقة بالبنائيات الآيلة للانهييار

لقد أدرج المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ضمن المواد 86 إلى 89 منه الأحكام الخاصة بالبنائيات الآيلة للسقوط مباشرة بعد التطرق للأحكام المتعلقة برخصة الهدم، وذلك على اعتبار أن هذا النوع من البنائيات تتعرض للهدم إذا كانت تحقق خطرا وشيك الوقوع.

وطبقا لما ورد في أحكام المادة 86 من نفس المرسوم فإنه وتطبيقا لأحكام المادة 89 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يوصي من تلقاء نفسه أو بناء على إخطار من أحد المواطنين بهدم الجدران أو المباني أو البنائيات الآيلة للانهييار أو عند الاقتضاء ترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف إلا إذا تعلق الأمر بالمباني الخاضعة لأحكام تشريعية خاصة في مجال حماية الآثار والأماكن التاريخية، كما يمكن له القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من صلابة كل الجدران أو المبنى أو البناء.

لقد حددت المواد 87، 88، 89 من المرسوم رقم 15-19 التدابير التي يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذها في مواجهة صاحب ملكية هذه البنائيات والتي تمر بالمراحل التالية:

-01- بداية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار بترميم الجدران أو المبنى أو البناية الآيلة للانهييار أو هدمها، ثم يبلغ هذا القرار لصاحب الملكية ويحدد له أجل للقيام بهذه الأشغال.

-02- في حالة منازعة صاحب الملكية للقرار فيما يتعلق بدرجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن و اعداد تقرير بذلك.

-03- في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك ولم يعين خبيرا، تتولى المصالح التقنية للبلدية معاينة حالة الأماكن.

-04- يرسل القرار وتقرير الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة التي تتخذ قرارها في

غضون الثمانية أيام الموالية لإيداع الطلب لدى كتابة الضبط.

-05- يبلغ القرار القضائي إداريا إلى صاحب الملكية، و إذا تضمن هذا القرار ما يدل على خطورة المبنى يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بمنع الإقامة بالمبنى بعد موافقة الوالي عليه.

-06- في حالة الخطر وشيك الحدوث يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الأربع والعشرين ساعة التالية لذلك مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.

-07- إذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر الوشيك يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة من أجل ضمان الأمن لا سيما قصد إخلاء المبنى، كما يصدر قراره بمنع الإقامة به.

-08- إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا وعلى نفقة صاحب الملكية الإجراءات الأمنية الضرورية.

-09- في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للتدابير المذكورة تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال ثم تحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات الواردة بقانون العقوبات.

-10- إذا تنازل صاحب الملكية للبلدية عن المبنى الآيل للانهايار يعفى من تنفيذ هذه الأشغال.

## المبحث الثاني/ الشهادات العمرانية

### المطلب الأول/ شهادة التعمير

#### الفرع الأول/ مفهوم شهادة التعمير

#### أولا/ تعريف شهادة التعمير

عرّفها المشرع الجزائري ضمن الفقرة الأولى من المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بأنها: " الوثيقة التي تسلم ببناء على طلب من كل شخص معني تعيين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية".

#### ثانيا/ خصائص شهادة التعمير

تتميز شهادة التعمير حسب التعريف المذكور بالخصائص التالية:

-01- شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء.

-02- هي إجراء إداري اختياري لأنها تسلم بناء على طلب الشخص ولم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول عليها لذا لم يرتب أي جزاء على عدم الحصول عليها.

-03- بما أن شهادة التعمير هي مجرد وثيقة توضيحية فإنها لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط.

-04- تشترك شهادة التعمير مع كلا من رخصة البناء ورخصة التجزئة في كونها من الوسائل السابقة لعملية البناء.

-05- تعتبر شهادة التعمير كغيرها من وسائل التهيئة والتعمير قرار إداري يخضع لقواعد وأحكام القانون الإداري، كما تخضع في منازعاتها للقضاء الإداري.

### ثالثا/ أهمية شهادة التعمير

تتمثل أهمية شهادة التعمير أساسا فيما يلي:

- 01- إعلام صاحب الطلب بحقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض.
- 02- إعلام المعني بالشهادة والغير بالوضعية القانونية والإدارية للقطعة الأرضية المعنية، فبالرغم من الطابع الجوازي لهذه الشهادة إلا أن الواقع العملي يثبت طلبها المتكرر لأهميتها.
- 03- تسهيل عملية طلب رخصة البناء لصاحب شهادة التعمير خلال مدة صلاحيتها.
- 04- تمكين الإدارة من القيام بعملية المراقبة من خلال التعرف على أصحاب الأملاك العقارية ونواياهم في استغلالها.

### رابعا/ نطاق تطبيق شهادة التعمير

لم يحدد قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 ولا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نوعا معينا من الأراضي الخاضعة لهذه الشهادة ولا المناطق التي تطبق عليها، وبالتالي نستنتج أن هذه الشهادة تطبق على كامل التراب الوطني، وبالتالي على أي أرض مهما كان موقعها، كما لم يحدد القانون فئة معينة من الأشخاص المعنيين بهذه الشهادة وبالتالي يحق لكل شخص سواء طبيعي أو معنوي خاص أو عام أي كل ذي مصلحة أن يطلب شهادة التعمير للأرض التي تخصه.

ويسري على شهادة التعمير نفس الاستثناءات الواردة على الرخص العمرانية حيث لا تعني هذه الشهادة الهياكل التي تحتمل بسرية الدفاع الوطني وكذا الهياكل القاعدية الإستراتيجية.

### الفرع الثاني/ إجراءات الحصول على شهادة التعمير

أولا/ تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير من ذوي المصلحة

يحق لكل ذي مصلحة تقديم طلب خطي أمام الإدارة المختصة للحصول على شهادة التعمير، حيث يقدم الطلب من المالك أو موكله أو أي شخص معني في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا يتضمن إسم مالك الأرض، تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية وتصميم آخر يوضح حدود القطعة الأرضية.

#### ثانيا/ الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير

يختص بتسليم شهادة التعمير رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل 15 يوما من إيداع الطلب.

#### ثالثا/ التحقيق في الطلب المتعلق بشهادة التعمير

يدرس طلب شهادة التعمير على مستوى مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها، كما يمكن الاستعانة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمارة على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

#### رابعا/ إصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير

عند الموافقة على طلب شهادة التعمير يصدر القرار المتعلق بها متضمنا مجموعة من البيانات تتعلق خاصة بمواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، المعلومات الخاصة بالأرض والارتفاعات المدخلة عليها، شبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة، وكذا الأخطار الطبيعية والتكنولوجية التي يمكن أن تمس الموقع المعني... ترتبط مدة صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، وفي حالة عدم وجوده بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتعتبر المعلومات الواردة بشهادة التعمير غير قابلة للمراجعة إذا تم إيداع طلب رخصة البناء خلال هذه المدة حيث أن طلب رخصة البناء واستخراجها سهل لأن الأرض التي سيقام عليها البناء قد تمت دراستها بشهادة التعمير.

كما يمكن لطالب شهادة التعمير غير المقتنع برد الجهة المختصة أو في حالة سكوتها عن طلبه أن يرفع طعنا سلميا إضافة لحقه في رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لنفس الإجراءات التي يخضع لها الطعن في الرخص والشهادات العمرانية، ونحن هنا نتساءل عن الغرض من منح حق الطعن بالرغم من أن شهادة التعمير هي شهادة اختيارية.

#### الفرع الثالث/ الأحكام المتعلقة ببطاقة المعلومات

لقد ميز المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بين شهادة التعمير وبطاقة المعلومات التي تحدد حقوق البناء بالقطعة الأرضية والتي يمكن أن يطلبها كل شخص معني لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولكن لا يمكن لهذه البطاقة أن تحل محل شهادة التعمير.

يعتبر ذلك من الأحكام التنظيمية الجديدة التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بعد إلغائه للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 حيث لم يعرف المرسوم القديم هذا التمييز وكان يعتبر شهادة التعمير هي نفسها بطاقة المعلومات، وبدورنا لا نجد أي ضرورة من هذا التمييز مادام أن كلا الوثيقتين هي وثيقة معلومات اختيارية يطلبها الشخص المعني لتحديد حقوق البناء بالقطعة الأرضية المعنية فهما قراران إداريان يهدفان إلى إعلام صاحب الطلب عن مدى قابلية الأرض للبناء من عدمها وكذا تحديد الارتفاقات القانونية التي يمكن أن تخضع لها هذه الأرض، كما تحددان موقع العقار بالنسبة لمخططات التعمير شغل الأراضي بالإضافة للأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني تسهيلا للحصول على رخصة البناء. يتضمن طلب بطاقة المعلومات نفس البيانات المتعلقة بشهادات التعمير ما عدا هوية المالك تسري على الجهة المختصة بتسليم بطاقة المعلومات وأجلها نفس الأحكام المتعلقة بشهادة التعمير حيث يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل 15 يوما من إيداع الطلب.

إن الاختلاف الجوهرى بين شهادة التعمير وبطاقة المعلومات يتعلق بمدة الصلاحية، حيث تحدد مدة صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة أشهر فقط، يضاف لذلك عدم إمكانية الطعن في قرار رفض منحها أو سكوت الإدارة عن الرد.

### **المطلب الثاني/ شهادة التقسيم**

#### **الفرع الأول/ مفهوم شهادة التقسيم**

#### **أولا/ تعريف شهادة التقسيم**

لقد عرفت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 شهادة التقسيم بأنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

لقد أدرج المشرع الجزائري شهادة التقسيم ضمن القسم 3 من الفصل 5 من القانون رقم 90-29 الوارد نفسه إطار دراسته لأحكام رخصة التجزئة وهذا دليل على أن المشرع الجزائري لا يميز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، رغم أوجه التمييز الواضحة بينهما والمتمثلة في أن شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية أي العقارات المبنية دون قطع الأراضي بينما

رخصة التجزئة تخص الملكية العقارية غير المبنية (الشاغرة) وبالتالي فإن رخصة التجزئة سابقة للحصول على شهادة التقسيم، كما أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأنها لا تغير حقوق البناء فالعقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء بناء على وثائق رسمية (رخصة البناء).

### ثانيا/ خصائص شهادة التقسيم

يمكن تمييز شهادة التقسيم بالخصائص التالية:

- 01- شهادة التقسيم كغيرها من وسائل التهيئة والتعمير قرار إداري إفرادي صادر عن سلطة مختصة يخضع لأحكام القانون الإداري وتخضع منازعاته للقضاء الإداري.
- 02- هي وسيلة لاحقة لعملية البناء لأنها ترد على العقارات الشاغرة لا المبنية.
- 03- شهادة التقسيم لا تغير حقوق البناء التي تمنحها رخصة البناء لأن العقار أساسا مبني وعلى هذا الأساس تعد إجراء شكليا لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك.

### ثالثا/ أهمية شهادة التقسيم

- 01- إن شهادة التقسيم هي الدليل على أن التعليمات المفروضة في رخصة البناء ورخصة التجزئة قد تم إنجازها كاملة حسب المقاييس المطلوبة.
- 02- شهادة التقسيم وسيلة للحفاظ على حقوق الأفراد وممتلكاتهم العقارية المبنية.
- 03- هذه الشهادة أداة رقابة مهمة في يد الإدارة للتأكد من مدى احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير.
- 04- هي وسيلة لتنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية وبالتالي الانتفاع بها بكل الطرق القانونية.

### رابعا/ نطاق تطبيق شهادة التقسيم

إن ما يستنتج من نص مادة 59 من القانون رقم 90-29 أن شهادة التقسيم تطبق على كامل التراب الوطني، سواء قام بطلبها شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص، مع بقاء الاستثناء الوارد على كل الرخص والشهادات قائما بالنسبة لشهادة التقسيم أيضا.

### الفرع الثاني/ إجراءات الحصول على شهادة التقسيم

أولا/ تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم من ذوي الصفة

يودع طلب شهادة التقسيم من المالك أو موكله في 5 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص مقابل وصل مؤرخ ومفصل بنوع الوثائق ويرفق هذا الطلب بملف يعده. مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير يتضمن مجموعة من الوثائق أهمها:

-01- عقد الملكية أو الوكالة القانونية.

-02- تصميم للموقع والتصاميم الترشيدية التي تبيّن حدود الأرض ومساحتها.

-03- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.

-04- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية وخصائصها التقنية الرئيسية.

-05- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية وتخصيصها بعد التقسيم.

### ثانيا/ الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم

إن نفس الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء تختص بتسليم شهادة التقسيم من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير، ويكون أمام هذه الجهات أجل شهر للرد على طلب شهادة التقسيم.

### ثالثا/ التحقيق في الطلب المتعلق بشهادة التقسيم

ينحصر هذا التحقيق حول مدى مطابقة عملية تقسيم العقار المبني محل الطلب مع أدوات وقواعد التهيئة والتعمير، ويتم تحضير هذه الشهادة لدى الشباك الوحيد للبلدية أو الشباك الوحيد للولاية حسب صفة الجهة المانحة بنفس أشكال تحضير رخصة البناء. إن طلب شهادة التقسيم هو إجباري لكل شخص يريد التصرف في أي جزء من ملكيته المبنية ويكون إيداع هذه الشهادة أمام الموثق لمنح المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بالتالي الحق في الانتفاع بها بكل الطرق القانونية.

### رابعا/ إصدار القرار المتعلق بشهادة التقسيم

يصدر القرار المتعلق بشهادة التقسيم وفق نفس الحالات الخاصة برخصة التجزئة ورخصة البناء، حيث يصدر القرار إما بمنح شهادة التقسيم أو رفضها أو بتأجيل الرد في الطلب وعندما يصدر القرار بالموافقة على طلب شهادة التقسيم فإنه يبلغ لنفس الجهات المبينة في رخصتي البناء والتجزئة، و إن كان من شأن شهادة التقسيم المساس بأدوات وقواعد التهيئة والتعمير كالمساس بالسلامة والأمن العموميين فإنه يتم رفض طلب شهادة التقسيم، كما يمكن إصدار

قرار بتأجيل منح شهادة التقسيم إذا كانت أداة التعمير في طور الإعداد وذلك في أجل سنة واحدة أو حالة اعتراض الغير أو إجراء تحقيق عمومي.

تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها، أما بالنسبة للطعن فتسري عليه نفس الأوضاع المتعلقة بالطعن في الرخص والشهادات الأخرى.

### **المطلب الثالث/ شهادة المطابقة**

#### **الفرع الأول/ مفهوم شهادة المطابقة**

##### **أولاً/ تعريف شهادة المطابقة**

طبقاً للمادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمادة 56 من القانون رقم 90-29 فإنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وقد نصت المادة الثانية من القانون رقم 08-15 بأنه يقصد بتحقيق المطابقة: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

من خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها: " ذلك القرار الإداري الذي يسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص بعد انتهائه من أشغال البناء لإثبات إنجازها طبقاً لأحكام رخصة البناء". وبالتالي فإن شهادة المطابقة هي إلزامية وملزمة لرخصة البناء حيث يمنع شغل أو استغلال أي بناية دون الحصول عليها، لأن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين بالنسبة للبناءات غير المعدة للسكن.

##### **ثانياً/ خصائص شهادة المطابقة**

من خلال التعاريف السابقة يظهر أن شهادة المطابقة تتميز بما يلي:

-01- تشترك هذه الشهادة مع غيرها من وسائل التهيئة والتعمير في كونها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة ضمن أحكام القانون الإداري ويخضع في منازعاته للقضاء الإداري.

-02- تشترك شهادة المطابقة مع شهادة التقسيم ورخصة الهدم في كونها من الوسائل اللاحقة لعملية البناء.

-03- تختلف شهادة المطابقة عن الرخص والشهادات العمرانية الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير.

##### **ثالثاً/ أهمية شهادة المطابقة**



- 01- تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور.
- 02- إن شهادة المطابقة تساهم في الحد من البناءات الفوضوية سواء كانت هذه البناءات والأشغال تامة أو غير متممة.
- 03- معرفة المسؤولين عن حدوث كوارث بسبب عدم تطابق الإنجاز مع رخصة البناء ومع المخططات الهندسية وتوقيع جزاءات عليهم.
- 04- تساهم شهادة المطابقة في إنشاء مجتمع حضري وترقية البناءات و إعطاء مظهر جمالي ولائق.
- 05- تعد شهادة المطابقة وسيلة للرقابة البعدية على البناء، حيث تتم عملية الرقابة بعد إنجاز مشاريع البناء لمعرفة مدى احترام أدوات وقواعد التهيئة والتعمير.

#### رابعاً/ نطاق تطبيق شهادة المطابقة

تطبق شهادة المطابقة على كافة التراب الوطني ويلتزم بطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص قد حصل مسبقاً على رخصة البناء وأتم أعمال البناء كأصل عام، وترد نفس الاستثناءات المتعلقة بالرخص والشهادات الأخرى على شهادة المطابقة فيما يتعلق بالأعمال المحمية بسرية الدفاع الوطني والهيكل الإستراتيجية.

#### الفرع الثاني/ إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

##### أولاً/ التصريح بنهاية الأشغال

يلتزم المستفيد من رخصة البناء بطلب شهادة المطابقة عن طريق إيداع تصريح يعد في نسختين يشهد فيه على انتهاء الأشغال خلال مهلة 30 يوماً من الانتهاء، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناء وذلك مقابل الحصول على وصل مؤرخ. يتكون التصريح من إشعار بنهاية الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني الفردي ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور عندما لا يقوم صاحب البناية بالتصريح بانتهاء الأشغال تجرى عملية المطابقة وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للأجال المحددة في رخصة البناء.

##### ثانياً/ الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة

لقد نص قانون التهيئة والتعمير على أن الجهة المانحة لرخصة البناء هي التي تتمتع باختصاص منح شهادة المطابقة وقد حددتها في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي

والوالي مع استبعاد الوزير المكلف بالعمران بمنح هذه الشهادة، لكن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الساري المفعول حاليا نص على أنه تسلم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا سواء تعلق الأمر برخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من الوالي أو من الوزير المكلف بالعمران فإن كان هذا المرسوم يقصد فقط مجرد تسليم الشهادة وأن القرار يصدر من الجهة التي خول لها القانون هذا الحق، فإنه لا يعاب على هذا المرسوم سوى عدم تحديد الجهة المانحة، أما إذا كان يقصد بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الوحيد المخول بإصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة، فإن هذا المرسوم يعتبر مخالفا للقانون، ويكون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتالي متعديا ( في الحالات التي لا يختص فيها بمنح رخصة البناء) على اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران اللذان يختصان بمنح رخصة البناء في حالات معينة، وبالتالي هذه الجهات وحدها من تملك منح شهادة المطابقة أو رفضها طبقا لمبدأ " من يملك المنح يملك المنع".

### ثالثا/ التحقيق في إجراءات المطابقة

يتضمن التحقيق في إجراء المطابقة مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فيما يتعلق بإقامة البناية، مقاسها، استعمالها وواجهاتها، ويتم التحقيق من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا تسمى لجنة الدائرة وتظم الجهات التالية:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات غير سكنية ( صناعية، تجارية، أو لاستقبال الجمهور) والبنائيات السكنية التي قد تطرح تبعات خاصة لاسيما محاربة الحرائق
- ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل 15 يوما من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويتم إخطار المستفيد عن طريق إشعار بالمرور قبل 8أيام على الأقل بتاريخ إجراء التحقيق.

بعد انتهاء اللجنة من عملها تحرر محضر جرد يوقع عليه جميع أعضاء اللجنة ويذكر فيه جميع الملاحظات و رأي اللجنة بالمطابقة من عدمها ويتم إيداع المحضر لدى مصلحة الدولة

المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والتي تقوم بإرساله مرفقا باقتراحات خلال 8 أيام للسلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة.

#### رابعاً/ إصدار القرار المتعلق بالمطابقة

على إثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء فإنه يمكن إدراج الأوضاع التالية:

- تسلم شهادة المطابقة إذا بين محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها لمواصفات وأحكام رخصة البناء.
- أما إذا حدث العكس فيؤجل أمر تسليمها وعلى السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال الأشغال واستدراك حالات عدم المطابقة مع تذكيره بعقوبات عدم المطابقة ومنحه أجلا لا يتجاوز 3 أشهر للقيام بإجراءات المطابقة، فإن حصلت المطابقة بعد هذه المدة سلمت له الشهادة و إلا ترفض السلطة المختصة منح الشهادة وتشرع في الملاحظات القضائية.

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

ما يمكن ملاحظته هو أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم يحدد أجلا للرد على طلب شهادة المطابقة، وذلك بالنظر إلى تشعب الحالات و إجراءات التحقيق المتعلقة بقرار المطابقة كما سبق بيانه، خاصة إذا كنا أمام حالة تأجيل، كما أنه سكت على حالة عدم الرد على صاحب طلب شهادة المطابقة عكس المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي نص على أن السكوت عن الرد خلال 3 أشهر من إيداع طلبه يمنح له الحق في الطعن، في حين أقر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بحق الطعن سلميا أو أمام الجهة القضائية المختصة وفق نفس أشكال الطعن في رخصة البناء دون الإشارة لهذه الآجال.

#### الفرع الثالث/ الأحكام المتعلقة بتسوية البناءات و إتمام إنجازها

إضافة للحالة العادية المتعلقة بمطابقة الأشغال الواردة برخصة البناء بعد إتمامها التي فصلنا فيها من خلال أحكام القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 فقد صدر القانون رقم 08-15 ليحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ضمنا لتسوية وضعية البناءات الموجودة قبل صدور هذا القانون الذي يعتبر قانونا مؤقتا حددت مدة صلاحيته بخمس سنوات.

لقد حددت المادة 15 من القانون رقم 08-15 أشكال البناء التي يمكن لأصحابها الحصول على شهادة المطابقة بعد تسوية وضعيتها ضمن ما ورد في أحكام المواد من 19 إلى 22 كمايلي:

-01- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: تمنح لصاحب البناء رخصة إتمام الإنجاز.

-02- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة: تمنح له شهادة المطابقة بعد تحقيق المطابقة.

-03- البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: تمنح له رخصة بناء على سبيل التسوية.

-04- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: تمنح له رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

وقد تضمن القسم الثاني من الفصل الثاني من القانون رقم 08-15 الإجراءات التي ينبغي على صاحب البناء اتباعها لتحقيق المطابقة، وهي إجراءات كثيرة ومعقدة مقارنة بتلك المذكورة في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 ومرسوم عقود التعمير رقم 15-19 لذا وبعد سنوات من صدور القانون رقم 08-15 فإنه لم يحقق الغرض المطلوب.

كما صدر تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 كل من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 ليحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات والمرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009 ليحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما.

كما نص القانون رقم 08-15 على الحالات التي لا تسلم فيها شهادة المطابقة، حيث لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البناءات التالية:

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها.
- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية.
- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية.
- البناءات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البناءات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها.

يجب أن تكون هذه البنايات بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم، وتقع مصاريف الهدم على عاتق المخالف.