

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

عنوان المذكرة

دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير بلدية بنورة
"انموذجا"

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون الإداري

إشراف الأستاذ:

- طارق أبصير

إعداد الطالبين:

-محمد ابراهيم وعيسى

-عزالدين قدحه

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	إسم ولقب الأستاذ
رئيسا	جامعة غرداية		د. بوحميده عبد الكريم
مشرفا و مقرا	جامعة غرداية		أ. أبصير طارق
عضوا مناقشا	جامعة غرداية		أ. الشيخ صالح بشير

السنة الجامعية

1438-1439هـ/2017-2018م

أعوذ بالله من الشيطان الرجيم

بسم الله الرحمن الرحيم

يقول سبحانه وتعالى:

﴿وَالَّذِينَ تَبَوَّءُوا الْأَرْضَ مَنَازِلًا يُحِبُّونَ أَصْنَافًا مِّنْهُنَّ ذُلًّا لِّبَعْضِكُم مِّنْ آخَرِكُمْ ذَلِكَ جَزَاءُ الَّذِينَ كَانُوا يَعْبُدُونَ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ لَهُمْ أَجْرٌ غَيْرُ الْمَنكُوبِينَ﴾

﴿مَنْ الْأَرْضِ وَأَسْتَغْمِرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تُوبُوا إِلَيْهِ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ﴾

سورة هود الآية (61)

﴿لَقَدْ كَانَ لِسَبَإٍ فِي مَسْكَنِهِمْ آيَةٌ جَنَّتَانِ عَن يَمِينٍ وَشِمَالٍ كُلُوا مِن رِّزْقِ رَبِّكُمْ

وَاشْكُرُوا لَهُ بَلَدَةٌ طَيِّبَةٌ وَرَبٌّ غَفُورٌ﴾

سورة سبأ الآية (15)

شكر وعرقان

نتقدم بالشكر الجزيل والامتنان العظيم إلى كل من له دور في نجاح هذا العمل وأخص بالذكر المشرف الأستاذ "أبصير طارق" لإشرافه على هذه الدراسة.

كما نتقدم بخالص عرفاننا الى رئيس الوكالة العقارية والنائب السابق ببلدية بنورة السيد "بنكيح أحمد"، الذي تفضل علينا بالنصح والارشادات في مجال الهندسة المعمارية رغم انشغالاته، فلك منا فائق التقدير والاحترام.

كما نتقدم أيضا بكل عبارات الشكر والامتنان الى رئيس مصلحة العمران ببلدية بنورة السيد "مطياز إبراهيم" الذي أعطانا الكثير من وقته القليل وذلك بتتويرنا ومساعدته لنا بالمعلومات والوثائق التي تخص بلدية بنورة.

وبالمثل أبلغ الشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة المذكرة. والى كل الأساتذة والإطارات والإداريين بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة غرداية.

إهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الانبياء والمرسلين
أهدي هذا العمل الى:

من ربنتي وأنارت دربي وأعاننتي بالصلوات والدعوات، إلى أغلى انسان في هذا
الوجود "أمي الحبيبة عائشة"

إلى من عمل بكد في سبيلي وعلمني معنى الكفاح وأوصلني إلى ما أنا عليه
"أبي الكريم عيسى" أدامه الله لي.

الى من سرنا الدرب خطوة بخطوة ومازالوا يرافقونني حتى الآن
"أخي موسى وأخواتي نسيمه، أمينة وزينب".
والى كل أفراد العائلة.

والى الذين تسكن صورهم وأصواتهم أجمل اللحظات والأيام التي عشتها
"أصدقائي" كل واحد بإسمه.

والى كل أساتذة وطلبة قسم الحقوق بجامعة غرداية.

عزالدين

إهداء

إلى من تعجز الكلمات عن ذكر مآثرها
إلى من حلما أن يرياني أتخطى درجات العلم والنجاح
إلى الذين لن أوفيهما حقهما مهما قلت فيهما إلى

أمي وأبي

إلى كل أفراد عائلتي الصغار والكبار وخاصة إخوتي

رستم - مهدي

وزوجة أخي

إلى كل الزملاء الذين تركوا بصماتهم في
حياتي الذين يؤمنون بأن الاخلاق لا بد أن تسبق العلم
وأن تكون قاعدته إذ لا ينفع علم بلا أخلاق
إلى كل من جمعني بهم قسم واحد
إلى كل أساتذة وطلبة قسم الحقوق في جامعة غرداية.

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

- ج ر: جريدة رسمية
- ص: صفحة
- م ت ت ت: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- م ش أ: مخطط شغل الأراضي
- م ش ب: مجلس شعبي بلدي
- م ش و: مجلس شعبي ولائي

ثانياً: باللغة الفرنسية

PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

POS : Plan d'Occupation des Sols.

ملخص

لقد أولى المشرع الجزائري إهتماما كبيرا بمجال العمران، وهذا بإصداره للعديد من النصوص التشريعية والتنظيمية، حيث يعتبر قانون 29-90 المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05 الركيزة الأساسية لهذه القوانين التي جاءت للحد من التجاوزات العمرانية المتفاقمة التي شهدتها الجزائر من بناء فوضوي وتوسع عمراني على حساب المناطق الحساسة وتشويه للنسيج العمراني على حساب الجانب الجمالي والحضري والبيئي للمدينة، هذا ما جعله يقوم بتحديد أدوات ووسائل رقابية حيث أعطى المشرع الجزائري للبلدية العديد من الصلاحيات والقرارات المتمثلة في كل من القرارات التنظيمية التي تحدد مقاييس التعمير والبناء وطبيعة النشاطات المسموح بها وطرق إستعمالها ونوعية النشاطات الممكنة إقامتها، بالإضافة إلى القرارات الفردية التي تهدف إلى تنظيم حق البناء ووضع حد للتجاوزات، فمنها ما هو وقائي ومنها ما هو عقابي، وتتمثل في كل من شهادة التعمير ورخص التجزئة والبناء والهدم وشهادتي التقسيم والمطابقة.

لكن رغم هذه الترسانة من القوانين وصرامتها فإن التطبيق الميداني لا يزال محتشما هذا ما أدى إلى ازدياد المباني المخالفة للقانون، فعند تقاعس الإدارة عن القيام بدورها، كإصدار القرارات العمرانية تكون قد ساهمت في تدهور البيئة الحضرية وما ينجم عنه من بناء فوضوي وتشويه للنسيج العمراني على حساب الجانب الجمالي والحضري والبيئي للمدينة.

SUMMARY

The Algerian legislator has given great attention to the urbanization, and this is by issuing many legislative and regulatory texts. Law 29-90, amended and approved by Law

No° 04-05, which is the main pillar of these laws, this later came to limit the escalating urban violations in Algeria, anarchist buildings and urban expansion at the expense of environment. Which led the authorities to identify the tools and means of legal control, where the Algerian legislator gave the authority to the municipality, which is identified in regulatory decisions which determine construction measures, buildings, and the nature of activities that can be set up. In addition to the individual decisions that can be preventive or punitive (construction and retail license) which aim to regulate the right of construction and put an end to the violations.

Although this strict laws, the application is not achieved which led to the increase of illegal buildings.

When the administration fails to play its role, such as issuing urban decisions and imposing sanctions, it will contribute to the deterioration of the urban environment.

مقدمة

تعتبر التهيئة العمرانية نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة القرارات، أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة سواء كان ذلك على المستوى المحلي أو الإقليمي أو الوطني.

كما أن التدابير المتعلقة بالتعمير يتجاوزها البعد الوطني نظرا لضرورة تحديد استعمال المجال العام للبلاد كوحدة متجانسة، والبعد المحلي بالنظر إلى أن القرارات المتعلقة بالتعمير تعرف طريقها للتطبيق على أرض الواقع على المستوى التراب المحلي.

وبالرغم من أن الطابع التقني يغلب على قضايا التعمير فإن ضبطها يقتضي صدور نصوص قانونية وتنظيمية مما يضيف على هذا المجال طبيعة قانونية لا تخلو من الأهمية.

بالرجوع إلى سياسة التهيئة والتعمير المتبعة في الجزائر، نلاحظ أنه مرت بعدة مراحل حاول فيها المشرع منذ الاستقلال على ضبط قواعد البناء، وهذا بتحقيق التوازن بين الملكية الخاصة للأفراد وحماية المناطق التي تكتسي أهمية خاصة، كالأراضي الفلاحية والغابية والساحلية.

إن ميدان التعمير ارتبط منذ البداية بالاحتلال الفرنسي، حيث تطورت المدينة الجزائرية بنفس الأساليب المتبعة في فرنسا، مع بعض التكيفات مع ظروف البلاد مما نتج عنه عدة تناقضات، حيث طبقت السياسة العمرانية الفرنسية لسنة 1919، في الجزائر بموجب المرسوم الصادر سنة 1922، وبعد الاستقلال تم تمديد العمل بالقوانين ذات الأصول الفرنسية إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية.

بعد الاستقلال كانت السياسة العمرانية في الجزائر خاضعة دائمة لوضعية أزمة، إذ بتشجيع الدولة للبناء الفردي في الثمانينات بغرض سد النقص المسجل في ميدان السكن، وإعطاء الأولوية للكم على حساب الطابع النوعي والجمالي.

اتخذت الدولة الجزائرية توجها جديدا في مجال التعمير منذ التسعينات، بحثا عن التوازن ودمج بين مختلف وظائف الدولة، سكن، تجارة، وصناعة، وهذا من خلال اصدار المشرع لمجموعة من القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، محاولا تنظيم تصرفات الأشخاص، رغم أن المبدأ السائد هو أن الإنسان حر في ملكيته، ويمارس عليها ما يشاء من تصرفات لإشباع حاجاته، غير أن التسليم بهذا المبدأ يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في استعمال حقه. وما جرى في 01 أكتوبر 2008 "فيضانات غرداية" ما هو إلا دليل قاطع على التجاوزات الملحقة بقواعد العمران، وكذلك لعدم كفاية القوانين التشريعية والتنظيمية في هذا المجال.

وتعد الجماعات المحلية دستوريا وتشريعيا هيئات قائمة الذات معترف لها بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، فلم تقتصر مهامها على إدارة الشؤون المحلية للسكان وتسييرها فحسب بل أصبحت مطالبة بالقيام بتهيئة مجالها الجغرافي والاقتصادي في بعدها التتموي وخصوصا أن تأخذ بعين الاعتبار السياسة الوطنية لإعداد التراب والتعمير.

لقد أصبحت الجماعات المحلية وتحديد البلدية في ظل القانون 10-11 المتعلق بالبلدية تحتل مكانة ملفتة للانتباه في جهاز التنظيم الجزائري لكونها كلفت بإنجاز مهام متنوعة وفق التطور الاقتصادي والاجتماعي والتي تعد وسيلة تنظيم الحياة المحلية في ميدان التعمير. وهذا بإعطائها وتزويدها بكل الوسائل لرسم سياسة التعمير في حدود اللامركزية للوصول إلى نتائج جيدة في ميدان التعمير، ويجب أن تكون البلدية في كل مراحل عملية التعمير، أي ليس فقط في ممارسة الرقابة بل أيضا التدخل المباشر في كل عمليات التهيئة العمرانية، إن رأت هناك أضرارا تمس البيئة والمحيط.

وفي حالة عدم قيام البلدية بهذه المهام تتحمل المسؤولية لأنها تعتبر عنصرا من عناصر التي تشكل التهيئة العمرانية السليمة. أضف إلى ذلك أن عدم احترام قواعد العمران يؤدي إلى المساس بحقوق الإنسان الذي يشمل الحق في المحيط والبيئة السليمة وحمايتها، وخاصة السلطات المعنية التي تسهر على ذلك لأن الهدف من قواعد التعمير هو حماية المنافع

والمصالح العامة، وذلك بتطوير قوانين وأنظمة العمران والبناء وتخطيط المدن ليكون التوسع العمراني في الاتجاه المناسب ودون التضحية بالمناطق الخضراء ومع التشجيع على إنشاء المدن الايكولوجية.

وتجسيدا لهذه السياسة حرر المشرع القوانين والمراسيم المتعلقة بالتهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 87/03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 وأعيد تنظيمه بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 من أجل ضبط التصرفات الواقعة في ميدان التعمير الذي يعد القاعدة الأساسية لكل استثمار اقتصادي وطني أو أجنبي (في الجزائر). وكل هذا لن يتحقق إلا بالتطبيق الجيد لهذا القانون وإتباع السياسة المسطرة لذلك.

وسنحاول من خلال هذا البحث أن نستعرض أهم المقتضيات القانونية التي تسمح للبلدية بممارسة مهامها في مجال التعمير وأن نبرز الدور الذي تقوم به في هذا المجال.

أسباب اختيار الموضوع

يتسم موضوع الدراسة بالنوعية والخصوصية، بالإضافة إلى كونه أحد أهم المجالات الدقيقة التي يعنى بها القانون الإداري لان أحكام التعمير تتكيف مع فكرة المصلحة العامة، كما أن أحكامه لها علاقة مع قوانين أخرى كقانون البيئة، قانون الملك الوطنية... الخ.

فهو قانون يتعايش مع باقي القوانين دون أن يصطدم بها، وعليه فإن الدافع لاختيارنا لهذا الموضوع يرجع إلى جملة من الأسباب بعضها ذاتي والآخر موضوعي ولعل أهمها ما يلي:

- الرغبة في فهم أكثر لمجال التهيئة والتعمير وما يحتويه من قواعد وأحكام خاصة به.
- رغبتنا في معرفة الأسباب الفعلية لإنتشار وتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية، التي ما أصبحت تشوه صور مدننا ومعالم الجمال فيها.

- رغبتنا في معرفة حجم الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في مجال العمران في تطبيق النصوص المنظمة له.
- معرفة الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير، سيما وأن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد.
- معرفة مدى نجاعة الرقابة الممارسة من طرف البلدية في مجال التهيئة والتعمير.
- معرفة مدى تمتع البلدية بالصلاحيات التي تؤهلها للقيام بدورها في مجال مراقبة التعمير.

تكمن أهمية هذا الموضوع فيما يلي:

- يعتبر مجال التهيئة و التعمير موضوع حساس و مرن يؤثر على المواطن من ناحية البناء و البيئة سواء إيجابيا أو سلبيا.
- و كذلك هو موضوع يمس كل الجوانب التي توفر الخدمة العمومية الإقتصادية و الثقافية و البيئية و كيفية تنظيمها بإستعمال أدوات التعمير.
- ارتباط موضوع القرارات العمرانية بقانون التعمير الذي له علاقة وطيدة بالقانون الإداري.

وتكمن أهداف الموضوع في النقاط الآتية:

- الحد من مشاكل ومخاطر البناء المخالف لأحكام قواعد التهيئة والتعمير.
- معرفة الدور الذي تقوم به البلدية في ظل الصلاحيات الممنوحة لها من أجل تنظيم وتحسين عملية التعمير
- إبراز الانتهاكات الواقعة على العقار العمراني من طرف الأفراد وتمادي الإدارة في التعامل معها.

من بين أهم الصعوبات التي واجهتنا في هذا البحث هي قلة المراجع والمؤلفات المتخصصة في الموضوع، وكذلك كثرة النصوص القانونية والتنظيمية وتنوعها مما صعب من الاطلاع عليها بشكل دقيق ورغم ذلك حاولنا الإلمام بقدر ممكن بموضوع البحث.

الإشكالية: ما مدى فعالية البلدية في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري؟

ويندرج تحت الإشكالية الرئيسية مجموعة من التساؤلات الفرعية المتمثلة في:

- ما هي أهم القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير التي أقرها المشرع الجزائري.

- ماهي أبرز الجوانب التي تعالجها مخططات التهيئة والتعمير.

- فيما يتمثل النظام القانوني لكل من الوسائل السابقة واللاحقة لعملية البناء.

للإجابة على الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي وذلك بإبراز صلاحيات البلدية في مجال

التهيئة والتعمير وشرح المفاهيم والجزئيات المتعلقة بها معتمدين في ذلك على تحليل النصوص

القانونية المنظمة للأساليب المتخذة من قبل المشرع الجزائري في هذا المجال.

بعد ابراز المنهج تم تقسيم الخطة إلى فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول القرارات التنظيمية

في مجال التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري أين قسمناه

إلى مبحثين، مبحث أول يتناول فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومبحث ثاني يتعرض

إلى مخطط شغل الأراضي، أما في الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه إلى القرارات الفردية للتهيئة

والتعمير وفق التشريع الجزائري والذي بدوره قسمناه الى مبحثين، مبحث أول يتمثل في الوسائل

السابقة لعملية البناء، ومبحث ثاني يتمثل في الوسائل اللاحقة لعملية البناء.

الفصل الأول القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية، سواء من الجانب الاجتماعي، الاقتصادي، التقني او القانوني، حيث عمل الانسان على تعميم الأرض حسب حاجياته تحقيقا لغاياته فهو بحاجة الى مسكن يأويه وممرات وحدائق... ولإقامة مثل هذه المنشآت ينبغي ان تكون وفق دراسات علمية محكمة ودقيقة أين يجب مراعاة الشروط الصحية والخدمات الاجتماعية.

تلعب البلدية دورا كبيرا في تسيير القضايا المتعلقة بالتعمير نظرا للدور الهام والحيوي الذي تقوم به في تطبيق البرامج والمخططات، كونها هيئة إدارية مستقلة لها الحق في اتخاذ القرارات والقيام بالمبادرات المحلية للنهوض باختصاصاتها ولا يتحقق ذلك إلا عن طريق وضع قرارات تنظيمية تضع حدودا لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير، وتشمل هذه القرارات مخططين:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المبحث الاول)
- مخطط شغل الاراضي (المبحث الثاني)

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري PDAU
لقد اقر المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القانون 90-29¹
النصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91 /177 المؤرخ في 28 ماي 1991
الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى
الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317 / 05 المؤرخ في 10
ديسمبر 2005.

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
سوف يتطرق هذا المطلب إلى كل من تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،
موضوعه وأهميته.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
لم يقر المشرع الجزائري بتعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بل حددت المادة 16
من القانون رقم 90-29² المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: " 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".

¹ القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 الصادر بتاريخ 02/12/1990
المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج ر عدد 51 الصادر
في 15/08/2004.

² المادة 16 قانون 90-29 المؤرخ 14 جمادى الأول 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة
رسمية رقم 52.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

نستخلص من محتوى المادة السابقة أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، وقد عرفه الفقه على أنه: "عبارة عن أداة لتخطيط المجال وتسيير العمران على ضوء السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، تحدد فيه التوجهات العامة والأساسية للتهيئة"¹.

الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يحتوي المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير على تقرير توجيهي مرفق مستندات بيانية مرجعية² ويبين:

1/ أحكام تتعلق بتحديد التخصص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات، كما تبين طريقة توسع المباني وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية كما بين أيضا مناطق في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية والتدخل كمخطط الوقاية من المخاطر الكبرى.³

2/ تقسيم الأراضي الداخلية فيها إلى قطاعات محددة كما يلي⁴:

(أ) القطاعات المعمرة.

(ب) القطاعات المبرمجة للتعمير.

(ج) قطاعات التعمير المستقبلية.

(د) القطاعات غير القابلة للتعمير.

¹ قصير آمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، ميله، 2015-2016، ص 18.

² المادة 17 قانون 90-29.

³ المادة 18 قانون 90-29.

⁴ المادة 19 قانون 90-29.

أ/القطاعات المعمرة:

وتشمل هذه الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات والقطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات، كما تشمل أيضا الاجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.¹

ب/ القطاعات المبرمجة للتعمير

وتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.²

ج/ قطاعات التعمير المستقبلية

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين شروط التوسع العمراني لكل سنة وتكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لارتفاق عدم البناء، ولا يرفع هذا الإرتفاق إلى ضمن أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وفي غياب هذا المخطط تمنع الإستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة إرتفاق عدم البناء لكل سنة.

¹ المادة 20 قانون 90-29.

² المادة 21 قانون 90-29.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

يرفع الإرتفاق في هذه المناطق بالترخيص في الحالات الآتية:

-تجديد وتوسع المباني المقيدة للإستعمال الفلاحي.

-البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

-البناءات التي تبررها مصلحة البلدية بترخيص من الوالي و بطلب معلل من رئيس المجلس

الشعبي البلدي.¹

د/ القطاعات غير القابلة للتعمير

هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوفا عليها ومحددة بدقة وبنسب

تتلاءم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.²

مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية، والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشآت الفلاحية

والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها.³

الفرع الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يمكن إيجاز أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:

دراسة تحليلية للوضع العام التنموي الاقتصادي الديموغرافي للجهة المعنية وكذا دراسة هذه

الجوانب دراسة تقديرية توقعية مستقبلية.

(1) تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة إنجازها.

(2) دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا وتحديد كفاءات إستخدامها الأمثل.

¹ المادة 22 قانون 90-29.

² المادة 23 قانون 90-29.

³ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص182.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

- 3) تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسع النسيج العمراني وكيفيات الهيكلة العمرانية.
- 4) تحديد الفضاءات والأوساط الشاغرة للجهة المدروسة وتحديد كيفيات حمايتها.
- 5) تحديد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها وترقيتها.
- 6) تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية أو الطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها.
- 7) تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.
- 8) التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا.
- 9) التنظيم الشامل لشبكة نقل مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته.
- 10) التنظيم الشامل لشبكة صرف المياه القذرة حاضرا ومستقبلا.¹

المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

ضبطت قواعد التهيئة والتعمير من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-177² المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، الذي يحدد حسب المادة الأولى منه الإجراءات الخاصة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به وفقا لأحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم حيث جاء في المادة 24 منه على " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ اقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2016، ص75-76.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ 14 ذو القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، جريدة رسمية رقم 26.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

وتحت مسؤوليته " وسوف نتطرق لهذه الإجراءات على النحو التالي:

الفرع الأول: مرحلة التحضير والاعداد:

يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة أو عدة بلديات.

ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91-177 حسب المادة الثانية منه أن تبين هذه المداولة عموما ما يلي:

- التوجيهات التي تحددتها الصورة الاجمالية وكيفية تنميتها.
- كفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتعمير.¹

بالإضافة إلى إيراد قائمة بالتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90-29، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 على النحو الآتي:

أولا: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية: يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته طبقا لنص المادة 24 من قانون 90-29 المعدل المتمم، فمن أجل تجسيد مبادرة إعداد هذا المخطط تقوم البلدية بإجراءات الانطلاق أو المرحلة التحضيرية لإعداده المتمثلة في الإعلان عن مشروع المخطط وفقا للأحكام المنصوص

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

عليها في المرسوم الرئاسي 10-236 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وإعداد دفتر شروط إنجاز الدراسة ثم تمنح الصفقة الى مكتب الدراسات المؤهل.

نشير إلى أن حقل الدراسة أصبح سوقا للمنافسة بين مختلف مكاتب الدراسات سواء الخاصة أو التابعة للدولة وهذا أحسن تعبير عن زوال التخطيط المركزي البيروقراطي، إذن يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:

-التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود. (إتجاه التوسع، الطابع الاقتصادي المميز للبلدية، الإحتياجات في جميع القطاعات والعوائق الواجب أخذها بعين الاعتبار).

-كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

-القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية¹.

ثانيا: تبليغ المداولة.

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.²

¹ أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010-2011، ص24.

² المادة 03 مرسوم تنفيذي 91-177.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

ثالثا :إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود :
يتخذ هذا الأخير على أساس مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة، وتختلف الجهة
المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها
المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك حسب الحالات
التالية :

- الوالي :إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية):
- بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس إقليم عدة بلديات لولايات مختلفة، فإذا كان المخطط المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى المؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، هذا ما أكدته أيضا القانون المتعلق بالبلدية¹، هذا نظريا أما في الواقع فهذه المؤسسات غير موجودة².

رابعا :إبلاغ المؤسسات والهيئات العمومية.

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرف الفلاحية ، رؤساء

¹ القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، ج. ر. رقم 37.

² شعلان إيمان، دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق تخصص إدارة الجماعات المحلية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، 2016-2017، ص 53-54.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار، و ذلك حرصا من الدولة على مبدأ المشاركة، المشاورة والتنسيق نظرا لأهميته في الإرتقاء بمستوى ومردودية هذه الأدوات، فقد تم التأسيس لآليات التشاور الواسع والمشاركة المكثفة لكل الفاعلين بصورة ناجعة ومنظمة.

أكد قانون التعمير¹ على ضرورة الاستشارة اليجابية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات وكل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه، ولديهم مهلة 15 يوما ابتداء من استلام الرسالة للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط و تحدد قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب إستشارتها بشأن مشروع المخطط بموجب قرار، ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية، الهيئات و المصالح العمومية، للجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي، و تمنح لهذه الهيئات مهلة 60 يوما لإيداع ملاحظاتها وآرائها حول مشروع هذا المخطط بطريقة صريحة ومكتوبة وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقا.

إن هذا المخطط يعد ضمن مسار تشاوري ومنسق بين مختلف الهيئات ضمانا لمبدأ التنسيق والتشاور، فموجبه تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة، منسجمة وناجعة، إنطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك، وهذا ما جاء في نص المادة 02 من القانون التوجيهي للمدينة حول المبادئ العامة لسياسة المدينة والذي يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أحد أدوات وآليات عمل هذه السياسة².

¹ أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

² شعلان إيمان، مرجع سابق، ص54،55.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

الفرع الثاني: مرحلة التحقيق العمومي:

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق العمومي ابتداء من إنقضاء مهلة 60 يوما، ويعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة الاعتماد ولاطلاع الرأي العام عليه، يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما لتمكين السكان من إبداء أرائهم وملاحظاتهم حوله، يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يأتي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة.

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما.

- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

إن هذا التحقيق يجب أن يمثل مجالا أوليا يعبر فيه المواطن عن إنشغالاته وانطباعاته حول المشاريع، والتوسعات العمرانية، ومختلف العمليات المزمع إنجازها في مجال العمران ثم ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا، و يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، و بانقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

بعد كل هذه المراحل المتميزة بالتشاور الواسع والمشاركة المكثفة لكل الفاعلين والمتدخلين في

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

التهيئة والتعمير تأتي مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي المرحلة النهائية.

الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على ثلاث مستويات عملا بأحكام

المادة 27 من القانون 29/90 حسب الحالة وتبعا لأهمية البلديات كما يأتي:

- بقرار من الوالي بعد أخذ رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية التي يقل سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية والتي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

يندرج هذا المسار المتدرج لصناعة قرار المصادقة في مسعى الدولة على ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية ومراقبتها لتكون منسجمة مع استراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الاقتصادية التي تحددها السلطات العمومية¹. ويتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.

- سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

-الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم¹.

وبالتالي يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي ثم يحول إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يتلقى رأي م.ش.و. وخلال 15 يوماً الموالية لتاريخ استلام الملف يقوم بإصدار قرار المصادقة على المخطط، ويتم تبليغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للجهات الآتية:

-الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية و رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين كما يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين ذلك طبقاً لمبدأ الإعلام والإشهار و في هذا الصدد نجد المادة 30 من قانون البلدية 10-11 تنص على ما يلي: "تعلق المداولات، باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام والحالات التأديبية، تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة للمصقات وإعلام الجمهور، وتنتشر بكل وسيلة إعلام أخرى خلال الثمانية أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ"، وطبقاً للمادة 14 من نفس القانون "يمكن لكل شخص الإطلاع على مستخرجات مداولات المجلس الشعبي البلدي وكذا القرارات البلدية ويمكن لكل شخص ذي مصلحة الحصول على نسخة منها كاملة أو جزئية على نفقته...".

كما نصت المادة 97 من قانون 10-11 على أنه "لا تصبح قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ إلا بعد إعلام المعنيين بها عن طريق النشر إذا كان محتواها

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

يتضمن أحكاما عامة أو بعد إشعار فردي بأي وسيلة قانونية في الحالات الأخرى"، لكن هذا لنظام الخاص بالإعلام يبدو ناقصا لأن الإطلاع على محاضر المداولات لا يعتبر كافيا وإنما يحق للمواطن الإطلاع والحصول على معلومات متعلقة بمشاريع تعميمية بطريقة أكثر شفافية، إذ أن عملية الاستشارة لا تقتصر فقط عند إعداد المخططات العمرانية وإنما يجب أن تتوسع لتشمل ميادين أوسع في مجال التعمير كاستشارة المواطن قبل تسليم بعض الرخص والشهادات وعلى الخصوص رخصة البناء فقد يتم بناء مصانع بأكملها على مقربة من التجمعات السكانية مما يؤثر سلبا على صحته وسلامته.

الفرع الرابع: مرحلة مراجعة المخطط وتعديله

لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 90-29 المعدل والمتمم¹ كما يأتي:

- إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 في طريق الاشباع.
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا لأهداف المعنية لها، و يصادق على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بنفس الشروط المنصوص عليها للمصادقة عليه، فمراجعته لا تتم إلا بشروط معينة وباحترام قاعدة توازي الأشكال، وباعتبار أن هذا المخطط هو أداة للتقدير على المدى الطويل فبالتالي تصبح عملية مراجعته ضرورية للإلتحاق بالتطور الذي قد يفوته في مجال الأنشطة العمرانية والمراجعة تعني أنه ينبغي القيام بعملية تقييم دقيقة لنتائج الدراسة الأولى وشرح الأسباب التي أدت إلى عدم إنجاز البرامج المسطرة، فمراجعة المخطط تأتي كنتيجة للتطورات المادية الواقعة في المجال الديمغرافي، الإقتصادي والاجتماعي، كما أن سبب

¹ المادة 28 من قانون 90-29 السالف الذكر تنص على ما يلي: "لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 أعلاه في طريق الاشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها..."

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

المراجعة قد يعود إلى أن بعض المشاريع الحضرية الكبرى لم تؤخذ في الحسبان عند إعداد هذه المخططات.

إن تحليل هذه التطورات يسمح بتحديد الإتجاهات الإيجابية التي ينبغي تشجيعها والإتجاهات السلبية التي يجب تغييرها وتصحيحها، إن تعديله يعد بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فرصة من ذهب كي يسجل تطلعاته لإنجاز مدينة جذابة وإعادة تحديد معالم الحوار بين فاعلي التعمير، كما يمكن أن يؤسس قاعدة لتحديد المشاريع الحضرية.

الفرع الخامس: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في بلدية بنورة.

تم إنشاء أول مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير¹ ببلدية بنورة سنة 1998، أي بعد 13 سنة من إنشاء البلدية، ويعتبر هذا المخطط الوحيد والمعمول به إلى يومنا هذا، حيث طرأت عليه بعض التعديلات آخرها سنة 2018 وهو الآن في مرحلة التحقيق العمومي.

وللمخطط التوجيهي في بلدية بنورة العديد من المزايا التي ساهمت بنهوض التهيئة العمرانية على مستوى البلدية، نذكر على سبيل المثال تهيئة التجزئات السكنية الاجتماعية في كل من حي ختالة وحي سيدي أعزاز، بالإضافة الى العمل على حماية الواحة، الآثار والمعالم التاريخية كالمتواجدة بين السد الكبير وسد أحباس بيني يزجن، وكذا تجهيز كل القصور والأحياء السكنية بمختلف المرافق سواء كانت اقتصادية صناعية كالمحلات التجارية والمناطق الصناعية ومنشآت عمومية كالعيادات الجوارية والمرافق الرياضية.

وبالمقابل يعاب على هذا المخطط أنه لا يحتوي على كل المعطيات الحالية حيث أن هنالك تجمعات سكانية وأحياء جديدة لم يتم ادراجها في المخطط نظرا لقدم المخطط، ولذا يجب إستحداث مخطط جديد لكي يشمل على كل المنشآت الجديدة.

¹انظر الملحق رقم 01.

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي في التشريع الجزائري POS

يعتبر مخطط شغل الأراضي وثيقة عمرانية ونوع ثاني من القرارات التنظيمية وهو مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

حيث جاء بمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990 وعلى وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة والتعمير أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05/318 يهدف إلى وضع برامج اقتصادية تحدد الأهداف المراد تحقيقها وتحديد بنية الهيئات والأجهزة الممكن إنشاؤها.

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

إن ظهور مخطط شغل الأراضي من أجل تنظيم وتوجيه التوسع الحضري في إطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية في تدخلاتها على المستوى العقاري، وبالتالي تكامل أجزائها بحسن تنظيمها وتعميرها.¹

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

عرفت المادة 31 من قانون 90-29 على أنه "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استعمال الأراضي والبناء"¹.

¹ الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكني، مطبعة النجاح، دار البيضاء، الطبعة الأولى، 2000، ص123.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي، يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي.²

يحدّد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق إستخدام الأراضي والبناء ولذا فإنّ مخطط شغل الأراضي يحدّد ما يلي:

- يضبط حقوق البناء واستعمال الأراضي.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظاهر الخارجية للبناءات.

- يحدّد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المختصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدّد الإرتفاقات.

- يحدّد الأحياء والمناطق الواجب حمايتها وتحديدتها وإصلاحها.³

الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي

يشارك مخطط شغل الأراضي في عدة خصائص يتميز بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أهمها:

- أوجد مخطط شغل الأراضي أصلا لتنظيم استعمال وتنظيم عملية التعمير على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتحت طائلة توقيع جزاءات نص عليها قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

- مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية.

¹ المادة 31 قانون 90-29.

² لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص30.

³ المادة 31 من قانون 90-29.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

- مخطط شغل الأراضي مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قابل للاحتجاج به أمام الغير وفق المادة 10 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

- يغطي مخطط شغل الأراضي كل البلدية أو جزءا منها فقط وهو ما نصت عليه المادة 34 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها: " يجب أن تغطي كل بلدية أو جزءا منها بمخطط شغل الأراضي....."، أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيغطي كل البلدية وهو ما أكدته المادة 24 من قانون رقم 90-29 التي جاء فيها: " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير..."¹

الفرع الثالث: محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون قوام مخطط شغل الأراضي كما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 من لائحة تنظيمية، مصحوبة بمجموعة الوثائق والمستندات المرجعية وهي كالتالي:

أ) لائحة تنظيم: تتضمن اللائحة مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والبرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية مع مراعاة آفاق التنمية فيها إلى جانب القواعد التي تحدّد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام المطبقة على بعض أجزاء التراب، كما هو محدد في الفصل الرابع من نفس القانون نوع المباني المرخص لها، أو المحظور وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل الأرض ومعامل ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة كما يحدّد شروط شغل الأراضي المرتبطة بالمنافذ والطرق وصول الشبكات إليها.²

¹ اقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 88، 89.

² طابلب سامية، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015، ص 35.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

كما يبين شروط الأراضي المرتبطة ب:

- المنافذ والطرق.
- وصول الشبكات إليها.
- خصائص القطع الأرضية.
- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.
- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة.
- إرتفاع المباني.
- المظهر الخارجي.
- موقف السيارات.
- المساحات الفارغة والمغارس.

تحديد مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتجدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها¹.

(ب) الوثائق والمستندات البيانية:

تتكون هذه الوثائق البيانية من:

أ- مخطط بيان الموقع plan de situation (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).

ب- مخطط طبوغرافي plan topographique (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

¹ اقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص90.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

ج-خريطة بمقياس 500/1 أو 1000/1 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية متصلة بذلك. وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

تحدد الخريطة المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيو تقنية Etudes géotechniques والدراسات الدقيقة للزلازل Micro-zonation sismique على مقياس مخطط شغل الأراضي.

تحدد مساحات الحماية أو الإرتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة وبالمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية.

وتحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا حسب الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.

ث-مخطط الواقع القائم بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.

ح-مخطط تهيئة عامة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد ما يأتي:

- المناطق القانونية المتجانسة.
- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله الجماعات المحلية من جهة ثانية وفق قواعد التهيئة والتعمير.
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

ج-مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 المتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ منها مصحوبا

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

بمخطط يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المحددة في المناطق القانونية المتجانسة.
باستثناء مخطط بيان الموقع، فجميع المخططات المتبقية المبينة في الوثائق البيانية تعد وجوبا 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.¹

الفرع الرابع: أهداف مخطط شغل الأراضي:

لقد أكد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط

شغل الأراضي طبقا لما يلي:

-تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية، حقوق البناء واستعمال الأراضي.

-تعيين الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها.

-يضبط المظهر الخارجي للبناءات.

-تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات و ميزات طرق المرور.
-تحديد الإرتفاقات.

-تحديد الأحياء والشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها.

-تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.

¹ اقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص92،91.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

-بيان خصائص القطع الأرضية.

-بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، و موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.

-بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة و المغارس.

-تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة.

كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك آجال إنجازها.

أضاف القانون 04-05 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء. من الأهداف ما يمكن استخلاصها أيضا في التنظيم مثل بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها.

يهدف أيضا إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوى في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإرادة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل وكما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي¹.

¹ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012، ص28.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178¹ المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم والمتمثلة فيما يلي:

الفرع الأول: مرحلة الإعداد

يتم إقرار وإعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية، ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما يأتي:

-التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

-بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط².

وتبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا، وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية³.

وإذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية المعنية إسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁴، والتي

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 الصادر في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62 الصادر في 11 سبتمبر 2005.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178.

³ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178.

⁴ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-178.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

لا تكون مقرراتها قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹.

الفرع الثاني: مرحلة التشاور

بعد إعداد المخطط من قبل المجلس الشعبي البلدي، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلدية بإرسال المخطط إلى رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالقرار القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ إستلامهم الرسالة للإفصاح عن نيتهم في المشاركة².

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عن انقضاء المهلة المنصوصة عليها في المادة 07 أعلاه بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلب إستشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي وهي مقسمة إلى صنفين هما:

أ-الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات.

ب-الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي: توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه.

ينشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ إلى المؤسسات والإدارات العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة³، ولهم مدة شهر

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-178.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-178.

³ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-178.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

لإبداء رأيهم، وفي حالة عدم إبداء رأيهم يبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة، وتمهل لهم مدة 60 يوما لإبداء رأيها أو ملاحظاتها، وفي حالة سكوتها وعدم الرد فذلك يعد قبول ضمنى لها¹.

الفرع الثالث: مرحلة التحقيق العمومي

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للتحقيق العمومي مدة 60 يوما ويصدر رئيس م.ش.ب. أو رؤساء المجالس.ش.ب. قرار بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يغطيها مشروع مخطط شغل الأراضي.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي².

يعرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي طوال مدة الإستقصاء العمومي على أن ينشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليمياً³، ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية من إبداء آرائهم وملاحظاتهم إن وجدت، على أن تعدل مشاريع المخططات عند الإقتضاء لكي تؤخذ بعين الإعتبار هذه التحقيقات⁴.

يقوم المفوضون المحققون بإعداد محضر قفل الإستقصاء خلال الخمسة عشر يوماً الموالية، ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-178.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178.

³ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-178.

⁴ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-178.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

مصحوبٍ بالملف الكامل للإستقصاء مع استنتاجاته وهذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

الفرع الرابع: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي واكتمال محتواه، يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الإستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا، لإبداء رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما من تاريخ استلامه لملف المصادقة وإذا إنتهت هذه المهلة ولم يبدي ملاحظاته حول المشروع، إعتبر رأيه موافقا¹، وبعدها يصادق م. ش. ب. بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي مع الأخذ بعين الإعتبار ملاحظات الوالي².

بعد مصادقة الوالي يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على المخطط و يبلغ م.ش.أ. إلى الجهات الآتية خصوصا:

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية.
- الغرف التجارية.
- الغرف الفلاحية³.

وقد نصت المادة 17 من المرسوم السالف الذكر على أن يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي وبيين:

¹ المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-178.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178.

³ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.
- المكان أو الأماكن التي يمكن إستشارة الوثائق فيها.
- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.

الفرع الخامس: مرحلة مراجعة مخطط شغل الأراضي وتعديله.

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني موجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلي تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه من أغلبية ملاك البناءات والبالغ على الأقل نصف العدد والتي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت الحاجة في إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعة المخطط في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي¹.

¹ نذير خبزي، محمد دوداري، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017، ص43.

الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

الفرع السادس: مخطط شغل الأراضي في بلدية بنورة.

خلافا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإن مخطط شغل الأراضي لم تعره بلدية بنورة أي إهتمام بدليل أنها لم تعتمد عليه بل إكتفت بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما أثار سلبا على المظهر الخارجي للبنىات، والنزوح العمراني على حساب المناطق الغابية والفلاحية والتعدي على بعض الأثار التاريخية والمنحوتات الجبلية بإنشاء تجمعات سكنية عليها.

الفصل الثاني

القرارات الفردية للهيئة والتعمير

إن الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير تعد رخصة إدارية وهذا بالنظر إلى الجهات التي تصدرها وهي جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، والوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق إختصاصه ويكونها أعمالا إدارية فهي تخضع للقانون الإداري في طلبها ودراستها وتسليمها وكذا إلغائها كما تخضع لرقابة القضاء الإداري في حالة مخالفة الإجراءات المنصوص عليها أو التعسف في تسليمها أو مخالفة إجراءات تنظيمها ولدراسة هذه الوسائل إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: الوسائل السابقة لعملية البناء.

المبحث الثاني: الوسائل اللاحقة لعملية البناء.

المبحث الأول: الوسائل السابقة لعملية البناء

للإدارة حق مراقبة، استغلال واستعمال الأراضي العمرانية والذي يتمثل في تنظيم الرخص المسبقة على استغلال هذه الأراضي وكذا إنشاء أجهزة مختصة في متابعة إلتزام الملاك والمستفيدين بالقواعد المنصوص عليها وهذا ما سيبينه هذا المبحث من خلال ثلاث مطالب تتمثل في: شهادة التعمير، رخصة البناء ورخصة التجزئة.

المطلب الأول: شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير شهادة يحصل عليها بعد عملية التخطيط وهي شرط مسبق لجميع مشاريع البناء، فهي توضح تطبيق القواعد العمرانية الواجب احترامها عند البناء، تقوم الإدارة

بإعدادها وذلك لمعرفة حقوق والتزامات الملاك العقاريين والارتفاقات والتجهيزات العمومية التي يتم إنجازها، وسنتعرف في هذا المطلب إلى مفهوم شهادة التعمير وإجراءات الحصول عليها وإصدار قرارها.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

يتناول هذا الفرع كل من تعريف وخصائص شهادة التعمير مبرزا أهميتها بالنسبة لكل من الأفراد والإدارة.

أولاً: تعريف شهادة التعمير

لقد عرّف القانون رقم 90-29 شهادة التعمير بأنها الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة

للمعني، وتبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

وعرفها أيضا المرسوم التنفيذي 91-176 حيث اعتبرها الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل

شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها

الأرض المعنية.

إذن فشهادة التعمير هي عبارة عن تحويل أرض معينة من أرض لم تكن معدة للبناء إلى أرض

صالحة للبناء بصفة رسمية¹.

ثانياً: خصائص شهادة التعمير:

تتميز شهادة التعمير بمجموعة من الخصائص نستخلصها من التعريف الوارد بموجب المادة

51 من القانون أعلاه وهي كالتالي:

1- شهادة التعمير ليست تصريح أو رخصة، بل هي مجرد وثيقة معلومات.

¹ باشا نرجس، علواش مريم، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015-2016، ص37.

- 2- شهادة التعمير غير إجبارية، فالمرشح لم يستعمل مصطلح " يجب " أو " يلزم " وإنما استعمل مصطلح " يمكن " بمعنى الاختيار، وفي حالة عدم الحصول عليها لا يترتب أي جزاء قانوني.
- 3- شهادة التعمير تبين حقوق البناء والارتفاقات المدخلة على الأرضية المعنية.
- 4- يمكن أن يطلب شهادة التعمير شخص طبيعي (الأفراد) ، أو شخص معنوي (قد تكون المؤسسات العمومية أو الإدارات العمومية أو الشركات).
- 5- لا تسلم إلاّ بناء على طلب من المعني.
- 6- لا يمكن الطعن في شهادة التعمير في حالة عدم استخراجها¹.

ثالثا: أهمية شهادة التعمير

تتميز شهادة التعمير بأهمية بالنسبة للفرد، كونها وثيقة تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالأرض المراد انجاز البناء عليها، كما لها أهمية بالنسبة للإدارة كونها أداة اعلام ورقابة.

1- أهمية الشهادة بالنسبة للأفراد²:

تتمثل أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد، كونها تعد وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف فيها. فعلى الموثق أن يتأكد أثناء اجراء عملية البيع لقطعة أرض معينة من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع، إذ قد تكون الأرض محل البيع قصد البناء في أنها غير قابلة للبناء، أو

¹ قصير آمال، مرجع سابق، ص46.

² إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص135،136.

مخصصة لإقامة مشروع عمومي.....، لهذا على الموثق أن يطلب شهادة التعمير من صاحب الأرض خاصة إذا كان المشتري لقطعة الأرض بغرض البناء عليها، فكل إهمال من قبل الموثق تنجر عنه مسؤولية، فالأحكام القضائية المدنية تبرز المسؤولية المهنية للموثق الذي يهمل طلب هذه الوثيقة أو يقصر في شرح محتواها لزيائنه.

2- أهمية الشهادة بالنسبة للإدارة¹:

لشهادة التعمير أهمية كبيرة بالنسبة للإدارة، إذ تعتبر أداة إعلام ورقابة بالنسبة للإدارة، لكونها تهدف أساسا الى تمكين الإدارة رقابة قابلية الأرض للبناء وإعلام المقاول le constructeur بمدى قابلية الأرض للبناء.

ولهذا يجب على الإدارة احترام توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي "pos" الذي تخضع له الأرض محل الطلب، وإذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات وتساهلت اتجاهه وقامت بتسليم الشهادة فهي مسؤولة عن ذلك، وتتابع قانونيا.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

تخضع شهادة التعمير لعدد من الإجراءات للحصول عليها والمتمثلة فيما يلي:

أولا: طلب شهادة التعمير:

يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني،

ويجب أن تتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.

¹ إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 135، 136.

-إسم مالك الأرض.

-تصميما حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

-تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.¹

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

ثانيا: التحقيق في طلب شهادة التعمير

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية، وهنا يجب التمييز إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا، لأنه عندما يتم التحقيق في موضوع طلب شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، واحترام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

واستنادا لذلك وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد³ للبلدية وترسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 الصادر بتاريخ 12 فبراير 2015.

² المادة 03/03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

³ انظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الفصل الثاني: القرارات الفردية للتهيئة والتعمير

أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، فهذا يجب الشباك الوحيد للبلدية الفصل في الطلب في أجل 15 يوما التالية لتاريخ إيداعه¹.

وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة، فالطلب يرسل في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية للإدلاء برأيها حول المطابقة وذلك في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف².

ثالثا: تسليم شهادة التعمير

بعد إيداع الملف وتأكد الجهة الإدارية المختصة من استيفائه لجميع الشروط المنصوص عليها قانونا، تسلم شهادة التعمير³ خلال الشهرين (02) المواليين لتاريخ إيداع الطلب، ويلزم أن تبين الشهادة ما يأتي:

- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والاحكام التقنية الخاصة الاخرى.
- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني والاطار التي تم التعرف عليها.
- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة، وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة⁴.

وبالنسبة لمدة صلاحية شهادة التعمير فقد نصت المادة 05 من المرسوم رقم 91-176

¹ المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² إقولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 137، 138.

³ أنظر الملحق رقم 02

⁴ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19.

أن مدة صلاحية شهادة التعمير سنة واحدة ابتداءً من تاريخ التبليغ، لكن جاء المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ليعدها فأصبحت الصلاحية مرتبطة بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- قرار رفض منح شهادة التعمير

يعد قبول منح شهادة التعمير الحالة الأكثر شيوعاً، إلا أنه في بعض الأحيان ترفض الإدارة المختصة إقليمياً منح شهادة التعمير، ويعود السبب في ذلك إعطاء المشرع للإدارة المختصة السلطة التقديرية برفض منح شهادة التعمير، مع اشتراط تعليل القرار.

المطلب الثاني: رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء إحدى رخص الضبط الإداري التي يتم من خلالها فرض الرقابة المسبقة على أشغال البناء وضمان توافقها مع متطلبات حماية البيئة، نظراً لأهمية هذه الرخصة سنحاول تبيان مفهومها وصولاً إلى إجراءات منح رخصة البناء.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

لمعرفة الدور المهم لرخصة البناء كان لابد من معرفة معنى رخصة البناء بالإضافة إلى التطرق إلى الخصائص التي تميز رخصة البناء والهدف من هذه الرخصة.

أولاً: تعريف رخصة البناء

هي قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.

كما عرفت أنها " رخصة تمنح من السلطة الإدارية لتشييد بناية جديدة أو تعديل بناية موجودة من قبل، قبل تنفيذ الأشغال".¹

ثانياً: خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء ببعض الخصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى وهي²:

1- رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء، فمن دونه لا يمكن البناء.

2- رخصة البناء قرار إداري فردي يصدر من جهات إدارية محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

3- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من القانون 90-29 التي جاء فيها:

"حق البناء مرتبط بملكية الأرض..... ويخضع لرخصة البناء....." فحسب هذه المادة يعد حق البناء من أوجه حق الملكية العقارية، فحق البناء موجود من تاريخ تملك الملكية العقارية، إلا أنه للقيام بعملية البناء، يجب الحصول على رخصة البناء التي تعتبر لاحقة لهذا الحق.

4- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة محددة قانوناً، بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري.

5- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.³

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص12.

² إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص145، 146.

³ إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص145، 146.

ثالثا: أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصة البناء كرخصة من الرخص العمرانية كآلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي في النقاط التالية¹:

أ - إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع، وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير، وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي، حيث أن هذا الأخير يريك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة ، كما تتدخل الدولة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في توجيه عن العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تنجم حرية الفرد في التعمير والبناء.

ب - كما أن القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين:

المصلحة العامة :باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة.

المصلحة الخاصة :من حيث تلبية إحتياجات الأفراد كالمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها.

ج - إن القواعد القانونية التي على أساسها تدرج منح رخصة البناء فهي تتعلق إما بمخططات التهيئة والتعمير أو بالرخص الأخرى.²

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء

قبل التوصل إلى منح رخصة البناء لا بد من توفر مجموعة من الشروط منها ما هو متعلق بطالب الرخصة ومنها ما هو متعلق بالعقار محل البناء المراد إنجازها، فبالرجوع للمادة

¹ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 87.

² لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 87.

41 و 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها فرض نفس الإجراءات للحصول على رخصة البناء سواء في تشييد بناية أو تحويلها ودون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى، سواء كان شخصا عاما أو خاصا، فتمثل هذه الإجراءات في:

أولاً: تقديم طلب رخصة البناء.

ثانياً: دراسة طلب رخصة البناء.

ثالثاً: البث في طلب رخصة البناء.

أولاً: تقديم طلب رخصة البناء

يشترط المشرع الجزائري لمنح الرخصة شروطا تتعلق بالطلب من حيث الشكل والمكونات والوثائق المرفقة، ثم شروط تتعلق بطلب الرخصة من حيث الصفة وتتمثل في¹:

أ- شروط صفة طالب الرخصة:

كما حددنا في النطاق الشخصي لرخصة البناء الأشخاص المذكورون في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 من لهم الحق في طلب هذه الرخصة :

- المالك : هو الشخص الذي يحوز سند يثبت ملكيته للعقار محل البناء وبالتحديد عقد الملكية الذي يستوجب إشهاره بمصلحة الشهر العقاري طبقا للمادة 793 من القانون المدني.

-الموكل : هو الشخص الذي يفوضه مالك العقار للقيام بطلب رخصة البناء لصالحه بمقتضى عقد وكالة مبرم بينهما وهذا حسب المادة 157 من القانون المدني، وباعتباره أن

¹شعلان إيمان، مرجع سابق ص92

المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 لم تحدد نوع معين للوكالة فبالتالي يجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة.

-المستأجر المرخص له: هو الشخص الذي يستأجر عقار سواء كان أرض أو بناية، فله أن يقدم طلب رخصة البناء مرفقا بترخيص يمنحه له ملك العقار.

-الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض: يمكن للهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة أرض أو بناية أن تطلب رخصة بناء مع إلزامية استظهار العقد الإداري الذي ينصب على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، فالتخصيص هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

-الحائز: المادة 42 من المرسوم 15-19 لم تذكر الحائز ضمن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء لكنها نصت على إرفاق طلب الرخصة بنسخة من شهادة الحيازة، ويعرف الحائز على أنه ذلك الشخص الذي يحوز أرضا بشكل مستمر وبصفة علنية وهادئة وتتوفر تلك الشروط يحصل على سند الحيازة.

ب-شروط طلب الرخصة:

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة متضمنا ما يلي:

• وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة حددتها المادة 43 من المرسوم التنفيذي

15-19 تحت عنوان الملف الإداري:

1-طلب رخصة بناء موقع عليه.

2-نسخة من الوثيقة التي تبين صفة طالب الرخصة والمتمثلة في: سند الملكية أو شهادة الحيازة أو ترخيص أو عقد التخصيص أو توكيل حسب الحالة.

3-تقويم كمي وكيفي لمشروع البناء.

- وثائق تقنية تبين مدى إنسجام مشروع البناء وقواعد العمران التي ذكرت في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 بعنوان الملف المتعلق بالهندسة المعمارية.

ثانياً: دراسة طلب رخصة البناء.

يتم إيداع الطلب والملفات المرفقة به في 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية و 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل استلام بعد التأكد من مطابقة الوثائق بالقانون، وهذا الوصل يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة، وحدد المشرع نموذج منه كملحق في هذا المرسوم، ثم التحقق من أن مشروع البناء مطابق لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات التهيئة والتعمير¹. وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية تجمع الآراء والموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح وإذا اقتضى الأمر من الجمعيات المعنية بالمشروع ووجوب إصدار رأيهم خلال 08 أيام من تاريخ استلامهم طلب الرأي وإلا اعتبر رأيهم بمثابة الموافقة² كما يطلب استشارة أشخاص عموميين بصفة خاصة حسب المادة 47 الفقرة الأخيرة، كالمصلحة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

وميز المشرع في الهيئة المكلفة بدراسة الطلب بحسب الجهة المختصة بالبحث في الطلب، فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح التي تقدم الإستشارة وتدرس الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية الذي يفصل فيه خلال مدة 15 يوم، التي تلي تاريخ إيداع الطلب، وعندما يكون تسليم الرخصة من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الطلب مرفق

¹ المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19.

برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء رأيها بالمطابقة خلال 08 أيام و يختص الشباك الوحيد للولاية بدراسة الطلب¹.

ثالثا: البث في طلب رخصة البناء:

بعد دراسة الملف المتعلق بطلب رخصة البناء وإتمام عملية الرقابة يتم إصدار قرار بقبول أو رفض منحها وهذا من خلال ما يلي:

-تحديد الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.

-تحديد مضمون قرار رخصة البناء.

1-تحديد الجهة المختصة بمنح رخصة البناء:

تولى قانون العمران تحديد الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار رخصة البناء بحيث خول الاختصاص في منحها إلى جهات وسلطات إدارية مركزية ولا مركزية بناء على طبيعة الأشغال المجمع القيام بها ومدى أهميتها من الناحية المحلية والوطنية وقد حددت المواد 65-66-67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 بمنح رخصة البناء كأصل عام لرئيس المجلس الشعبي البلدي ثم الوالي والوزير المكلف بالتعمير.

● اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:

بالرجوع للمادة 95 من قانون البلدية 11-10 تبين لنا أنه قد منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة منح الرخص المتعلقة بالتعمير² حيث جاء فيه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء³... حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم

¹ المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² عبد الوهاب بن بوضياف، معالم لتسيير شؤون البلدية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2014، ص15.

³ انظر الملحق رقم 03.

المعمول بهما "، وكذلك المادة 65 من القانون 90-29 يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء تارة بصفته ممثل للبلدية لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع إلزامه باطلاع الوالي بنسخة من رخصة البناء ويبلغ إلى صاحبه خلال مدة 20 يوم الموالية لإيداع الطلب وبالتالي يترتب على منح رئيس المجلس الشعبي البلدي الصفة في تسليم هذه الرخصة كممثل للبلدية خضوعه للوصاية الإدارية من طرف الوالي، أما بصفته ممثل للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي ، فيترتب على منحه الصفة بتسليم هذه الرخصة خضوعه للسلطة الرئاسية للوالي.

● إختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

ذكر القانون 90-29 في المادة 66 منه إستثناء على القاعدة العامة التي خولت تسليم رخصة البناء من قبل الوالي وتكون في الحالات التالية:

- البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- إقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق الساحلية المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49 والمتعلقة بالبنائات الواقعة في المناطق الساحلية ، بما تتضمنه من غابات وتراث وطني وطبيعي وثقافي وتاريخي و الأقاليم ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.¹

وكذلك ذكرت المادة 49 من المرسوم 15-19 بعض المشاريع التي يسلم الوالي رخص بناءها وهي:

¹ المادة 66 من القانون 90-29.

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منعة عمومية محلية.

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

• إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:

يتحدد إختصاص الوزير بمنح رخصة البناء حسب المادة 67 من القانون 90-29 اذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، ولا يصدر قراره إلا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين، وكذلك ذكرت المادة 49 من المرسوم 15-19 بعض المشاريع التي يسلم رخص بناءها الوزير المكلف بالتعمير وتتمثل في:

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

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.

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

-المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.¹

ويلاحظ مما سبق أن المعيار المعتمد من قبل المشرع العمراني في توزيع الإختصاص بين الأشخاص الثلاثة غير محدد وغير دقيق كونه إعتد على مصطلحات مرنة كالإستراتيجية، والمصلحة الوطنية، وهذا ما قد يترتب عليه تنازع الإختصاص ومنه الإضرار بالمصلحة العامة والخاصة معاً، وفي الأخير تجدر الإشارة الى أن عمليات البناء والتهيئة على الأراضي التابعة للدفاع الوطني تخضع لموافقة وزير الدفاع الوطني حسب المادة 09 من الامر رقم 84-02 المؤرخ في 08/09/1984 يتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها².

¹ المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² شعلان إيمان، مرجع سابق، ص 97.

2 تحديد مضمون قرار رخصة البناء:

بعد إستكمال إجراءات التحقيق والدراسة لطلب رخصة البناء يتعين على الجهة المختصة إصدار قرار بشأنه سواء بالموافقة أو بالرفض أو تأجيل البث في الطلب.

-قرار الموافقة بمنح الرخصة:

إن إستيفاء طلب رخصة البناء للمستندات والبيانات ومطابقة مشروع البناء للقواعد العامة المعمول بها في مجال البناء والتعمير يخول الإدارة سلطة إصدار قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء ويتميز هذا القرار بالطابع الإعتراضي أي الاعتراف بمطابقة الأشغال والأعمال محل الرخصة للشروط المفروضة والمنصوص عليها قانونا، وقد يكون أحيانا قرار بمنح الرخصة بتحفظ حسب المادة 52 الفقرة الأخيرة من المرسوم 15-19 بشرط أن يكون مبرر دون ذكر الحالات التي تمنح فيها الرخصة بتحفظ، وقد يمنح قرار رخصة البناء لكن بالتزام حسب المادة 54 من نفس المرسوم.

- صدور قرار برفض البناء:

يمكن للسلطة الإدارية المختصة إصدار قرارها برفض أو منح رخصة البناء إذا كان المشروع المتعلق بها مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو في طور المصادقة عليه أو البناء على أرض مجزأة غير مطابقة لتوجيهات رخصة التجزئة¹.

- صدور قرار بتأجيل البث في طلب الرخصة:

إعترف المشرع للإدارة بسلطة تأجيل البث في طلب رخصة البناء من خلال المادة 64 من القانون 90-29 وكذلك المادة 53 من المرسوم 15-19، حيث تضمنت على أنه يكون طلب

¹ المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.

رخصة البناء محل قرار تأجيل في حالة واحدة وهي أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز بشرط ألا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.¹

- حالة سكوت السلطة الإدارية:

في حالة عدم إجابة السلطة الإدارية عن الطلب لا بالقبول ولا بالرفض ولا بالتأجيل رغم إنقضاء الآجال القانونية وهي 20 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب، فهنا يثار تساؤل قانوني لأنه لا قانون 90-29 ولا المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكرهما تطرقا لهذه الحالة رغم وجودها في الواقع لذلك على المشرع العمراني الإفصاح عن حالة السكوت حتى يتفادى تعارض الآراء بشأن هذه الحالة.

المطلب الثالث: رخصة التجزئة

تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف الى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية، ونظرا لأهمية هذه الرخصة سنحاول تبيان مفهومها وصولا إلى إجراءات منح هذه الرخصة.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

يتناول هذا الفرع كل من تعريف، خصائص وأهمية رخصة التجزئة في عمليات التهيئة والتعمير.

¹ المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة سواء في القانون 90-29 أو المرسوم التنفيذي 15-19، بل عرف عملية التجزئة محل الرخصة بالقول "كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع، الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"¹ إذن فهدف التجزئة هو تشييد البنايات كما تتطلب قسمة حقيقية لوحدة عقارية بطريقة فعلية وفيزيائية وهي قسمة للعقار وليس للفضاء، وبالتالي فالتجزئة هي عملية تقسيم الملكية إلى قطع بغرض البناء عليها.²

وأيضا عرفها الفقيه Jacqueline Morand بأنها "عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات"³

ثانياً: خصائص رخصة التجزئة

من خلال ما سبق ذكره نستخلص خصائص رخصة التجزئة⁴ وهي كالتالي:

1- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري انفرادي، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه، فلقد ألزم المشرع

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² غواس حسينة، مرجع سابق، ص 94.

³ قصير أمال، مرجع سابق، ص 51.

⁴ إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 167-168.

- الإدارة على أن يصدر هذا القرار في شكل معين وإجراءات معينة ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية، وإذا خرجت الإدارة عن ذلك فقرارها يصبح غير مشروع.
- 2- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، وكما أكدته المادة 50 من القانون رقم 29-90، فإن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس باحترام تام للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض، كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض.
- 3- رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.
- 4- يترتب على إعتبار رخصة التجزئة "قرارا إداريا" وفي حالة نزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه.
- 5- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، فلا يجوز للإدارة مخالفته.
- 6- رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري الذي يجب أن يكون نهائيا أي محدثا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية.

ثالثا: أهمية رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من بين الرخص التي لها أهمية كبيرة نظرا لدورها في عمليات التهيئة والتعمير، إذ نجد أهميتها لا تقل عن أهمية رخصة البناء سواء كان ذلك في المحافظة على النسق العمراني، أي تنظيم حركة العمران أو محاربة البناء الفوضوي الذي يعد مساسا بالجمال الطبيعي.

رخصة التجزئة لا تمنح بهدف القيام لتقسيم القطعة الأرضية فقط، وإنما تعتبر مشروع بناء، وبالتالي يجب على المستفيد إحترام ما ورد في أحكام ومقتضيات رخصة البناء ويظهر ذلك من خلال توحيد المشرع الجزائري لهاتين الرخصتين (البناء، التجزئة) في العديد من الأحكام. كما تظهر أهمية رخصة التجزئة في مضمون المادتين 02 و03 من القانون رقم 08-15¹ فعند استقراءهما يتبين أنه لا يمكن إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية إذا لم يتم الحصول على رخصة التجزئة مسبقاً، وبالعودة إلى المادة 04 من نفس القانون، نجدها منعت تشييد بناية في أي تجزئة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة باعتبار أن هذه الرخصة تقوم بتغيير الوحدة العقارية من وحدة عقارية أصلية إلى وحدات عقارية جديدة.

كذلك تساهم في ضمان عدم المساس بملكية الغير، وبالتالي تحافظ على حقوقهم وتمنح مواصفات الأرض المجزئة بحدودها الجديدة، بذلك تسمح بإجراء رقابة على مدى مطابقة التجزئة مع أدوات التهيئة والتعمير باعتبارها آلية رقابية، كما تعتبر وسيلة لإعلام الإدارة بالتحويلات التي تقع على الملكية العقارية.

أما أهميتها في عملية البناء فتظهر من خلال تقسيم الأرض العقارية الى عدة قطع بغرض تشييد بناية، سواء كان نوعها سكني أو تجاري أو صناعي، لكن نستثني العقارات الفلاحية أين لا تطلب فيها هذه الرخصة، وبالتالي الشخص الذي يتحصل على رخصة التجزئة تمنح له الحق في الإستفادة من أعمال التهيئة والتجهيزات العمومية.²

¹ القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادر بتاريخ 03 أوت 2008.

² أدرار فاتيحة، آيت عزوز يسمينة، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017، ص21-22.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
تتمثل إجراءات الحصول على رخصة التجزئة في كل من:

أولاً: تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة

بالرجوع إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتضح أنه جاء صريحا وحدد الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة التجزئة وهما شخصين فقط ذكرهما المشرع على سبيل الحصر وهما صاحب الملكية أو الوكيل المفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة.

يقوم الشخص المعني بتقديم طلب موضوعه الحصول على رخصة التجزئة يقدمه إلى الجهة الإدارية المختصة لدراسته والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهي الخطوة الأولى التي يبادر بها المعني قصد إبداء رغبته في الحصول على هذه الرخصة، وبموجب طلب الحصول على الرخصة التجزئة تبدأ الجهة الإدارية المعنية باتخاذ الإجراءات الضرورية اللازمة، والإطلاع على الملف الذي يحتوي الطلب لكي تصدر قرارها بالموافقة أو بالرفض.¹

ثانياً: مضمون طلب الحصول على رخصة التجزئة

يتكون ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة من الوثائق التالية:

1-يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة متضمنا الوثائق التالية:²
وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة وتتمثل هذه الوثائق بمقتضى المادة 08 من المرسوم السابق ذكره فيما يلي:

-نسخة من عقد الملكية إذا كان المالك،

¹ قصير أمال، مرجع سابق، ص52.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

- توكيل إذا كان طالب الرخصة هو وكيل المالك،
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.
- 2-يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:
- ا-تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- ب-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشتمل على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحته.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق، وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، وصرف المياه القذرة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الإرتفاقات الخاصة.
- موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- 3-مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:
- طرق المعالجة المخصّصة لتتقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.
- المعالجة المخصّصة لتصفية الدخان وإنتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة للإستعمال الصناعي.

- 4-مذكرة تشمل على البيانات الآتية:
 - قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
 - نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين .
 - الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
 - طبيعة الإرتفاقات والأضرار المحتملة.
 - دراسة التأثير في البيئة ،عند الاقتضاء.
 - دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.
- 5-برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء.
- 6-دفتر شروط يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات¹.

ثالثا: دراسة طلب رخصة التجزئة

يتم إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث يتم إقامة المشروع في خمسة نسخ مقابل وصل الذي يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بالتفصيل بعد التحقق من مطابقة وثائق ملف الطلب مع القانون وهذا حسب المادة 210 من المرسوم 15-19، ثم التأكد من مدى مطابقة الطلب لمخطط شغل الأراضي، وإذا لم يوجد في تلك البلدية فلتعليمات المخطط

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19.

التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك الإنعكاسات التي تتجر عنها فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وحماية المواقع والمناظر الطبيعية وانعكاساتها على حركة المرور، بالإضافة إلى ذلك وجب على المصلحة المختصة أن تستشير المصالح التي يجب أن تبدي رأيها خلال مدة 15 يوم من تاريخ إستلامهم طلب إبداء الرأي وإلا عد رأيهم بمثابة الموافقة وفي الحالتين وجب على هذه الجهات إرجاع الملف مرفق بطلب إبداء الرأي في نفس الآجال ، ويمكن للمصلحة المكلفة بالتحضير أن تقترح على السلطة المكلفة بتسليم الرخصة إجراء تحقيق عمومي.

ولقد ميز المشرع في الهيئة المكلفة بدراسة الطلب بحسب الجهة المختصة بالبحث في الطلب، فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة درس الطلب من قبل الشباك الوحيد للبلدية، أما إذا كان الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يدرس الطلب على مستوى الوحيد للولاية، وفي هذه الحالة يرسل الملف من قبلها في 04 نسخ إلى الهيئة المختصة في أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستواه¹.

رابعاً: البحث في طلب رخصة التجزئة

بعدما تدرس الجهة المختصة الطلب يتعين عليها إصدار قرار بشأن ذلك إما أن يتضمن القرار بالموافقة أو الرفض أو تأجيل البحث في الطلب.

1-قرار موافقة منح رخصة التجزئة:

¹ شعلان إيمان، مرجع سابق، ص 107-108.

بمطابقة الطلب للشروط المقررة قانوناً، فإنه سيحظى بقبول الجهات الإدارية المختصة بمنح هذه الرخصة¹ في غضون شهرين من تاريخ إيداع الطلب إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بمنح الرخصة مع وجوب إحترام الشروط التالية:

- أن تتضمن رخصة التجزئة إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال خاصة من حيث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف واحترام مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء ميادين الترفيه، مع إمكانية الترخيص بإنجاز هذه الأشغال عبر مراحل.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأراضي المجزأة.

- يبلغ قرار المنح لصاحب الطلب وكذا مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية بنسخة من الملف، وتوضع نسخة أخرى من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور وتحفظ نسخة أخرى في أرشيف الولاية، وتحفظ النسخة الأخيرة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة، وينشر قرار منح رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.²

2-قرار رفض منح رخصة التجزئة:

على غرار رخصة البناء، فإنه يمنع على الجهات المختصة الترخيص بالتجزئة إذا كانت الأرض المجزأة ليست موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو ليست مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كما لا يمكن للجهة المختصة عدم الترخيص بالتجزئة في

¹ انظر الملحق رقم 04.

² شعلان إيمان، مرجع سابق، ص 110.

البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به. وبهذا، فإنّ المشرع وبالرغم من إمكانية مخالفة الأرض المجزأة لأداة التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلا أنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي منحت له السلطة التقديرية في منح أو عدم منح رخصة التجزئة ممّا قد ينتج عن ذلك من مساس بالنظام العام العمراني.¹

3-تأجيل البت في منح رخصة التجزئة

يمكن تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد فهنا يفصل في الطلب خلال سنة على الأكثر من طرف السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وهو رئيس البلدية. وعليه يبقى طلب رخصة التجزئة مؤجلا للفصل فيه ما دامت أدوات التهيئة غائبة على ألا يتجاوز تأجيل البت في الطلب السنة منذ تاريخ تقديم الطلب.²

المطلب الرابع: دور الوسائل السابقة لعملية البناء في بلدية بنورة. من خلال المعطيات المتحصل عليها من بلدية بنورة تم إستنتاج أن رغم كل هذه الوسائل المسخرة من طرف البلدية لتنظيم عمليات البناء، لم تقلل من نفور المواطن من إستخراج شهادة التعمير، رخصتي البناء والتجزئة وهذا راجع الى نقص الوعي والثقافة القانونية العمرانية ويتضح

¹ شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص 87.

² قصير أمال، مرجع سابق، ص 58.

ذلك بالإطلاع على العدد الضئيل للرخص والشهادات السابقة الذكر والمتمثلة في 192 شهادة مستخرجة فقط خلال عهدة كاملة 2012-2017¹.

المبحث الثاني: الوسائل اللاحقة لعملية البناء

تتمثل هذه الوسائل في شهادة المطابقة كونها وثيقة تثبت وتؤكد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء هذا في المطلب الأول، ثم رخصة الهدم التي تعتبر إجراءات إجبارية تخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الواقعة في الأماكن المضافة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية وهذا في المطلب الثاني، وكذا شهادة التقسيم التي تبني شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية على قسمين أو أكثر وهذا في المطلب الثالث، و الملاحظ في هذه الوسائل الثلاثة أنها وسائل إدارية إلزامية تمنح لأصحاب العقارات المبنية و ليست العقارات غير المبنية، وسنوضح ذلك في المطالب الثلاثة التالية:

¹ انظر الملحق رقم 08.

المطلب الأول: شهادة المطابقة

تعتبر هذه الشهادة هي آخر شهادة نص عليها المشرع والتي تكون محل الرقابة القضائية في حالة تعسف الإدارة في استعمال سلطتها، لذلك سوف نعرف هذه الشهادة، ثم نتعرف على إجراءات تسليمها كما فعلنا مع باقي الشهادات والرخص.

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة.

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

هي وسيلة لمعرفة مدى إحترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامه، تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.¹

تلتزم الإدارة بمنح شهادة المطابقة التي تعد قرارا إداريا يتضمن إقرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له، وبمعنى آخر هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين السلطة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء، وقرار الترخيص بالبناء.²

والملاحظ هنا أن المشرع الجزائري لم يقم بتعريف شهادة المطابقة بل إكتفى بتحديد إجراءات الحصول عليها.

¹ عزري الزين، مرجع سابق، ص 66.

² محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، 2017، ص 48.

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة باعتبارها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير بعدة خصائص منها:

- 1- وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق إختصاصه.
- 2- من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.
- 3- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث.
- 4- ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هو إختصاص مقيد من طرف الإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معللا تعليلا قانونيا.¹

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

تتمثل إجراءات الحصول على شهادة المطابقة فيما يلي:

¹ إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 191.

أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال

يقع على عاتق المستفيد من رخصة البناء المبادرة بتحريك موضوع دراسة شهادة المطابقة بمعنى آخر كيفية إجراء المطابقة، إذ يشترط للحصول على شهادة المطابقة أن يتم إيداع الطلب ويكون موقع من قبل ذي المصلحة والصفة وهو المستفيد من رخصة البناء، الذي يتعين عليه إيداع تصريح في نسختين خلال مدة مقدرة بـ 30 يوم يعلن فيه بأنه قد إنتهى من الأشغال وفقاً للمواصفات المحددة في رخصة البناء، وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع، بعدها يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

إستثناء عن ذلك عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المحدد تكون المبادرة وجوبا من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

بالتالي التصريح بانتهاء الأشغال أمر وجوبي وهذا وفقاً لما جاء به نص المادة 56 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على أنه " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة¹."

ثانياً: دراسة طلب شهادة المطابقة:

يتم إعداد لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية الخاصة، عن الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، فتجتمع هذه اللجنة بإستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع التصريح بإنهاء الأشغال.

¹بن صافية حفيظة، إمعاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2012-2013، ص52.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 ايام على الأقل، ثم يعد محضر الجرد مباشرة بعد إجراء عملية المراقبة ويوضح فيه رأي اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وإذا لم تحضر إحدى المصالح المعنية أو كلها يوقع على المحضر ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير.¹

ثالثا: تسليم شهادة المطابقة

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة، يتم تسليم شهادة المطابقة.

أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء، فيتم رفض تسليم شهادة المطابقة وإشعاره بذلك وإلزامه بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء. مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 سالف الذكر.

لقد حدد القانون أجل إجراء المطابقة بثلاثة أشهر من التاريخ التالي لإيداع التصريح بالإنهاء من البناء، فعند انقضاء هذه المهلة القانونية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة² لصاحبها، أما إذا رفض تسليمها، فيشرع في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29.

وفي حالة غياب قرار يفصل في المطابقة خلال ثلاثة أشهر التالية لإيداع التصريح بالإنهاء من البناء من الطرف المعني بالأمر، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وتكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر يوما. وفي حالة

¹ انظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² انظر الملحق رقم 05

عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة، يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران. وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم، بالرد بالإيجاب أو بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.¹

المطلب الثاني: رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من بين أدوات التهيئة والتعمير، و ذلك باعتبارها تمثل أداة للرقابة على العقار المبني، لذلك وجب تعريف هذه الرخصة ونطاق تطبيقها ثم تحديد إجراءات تسليمها وهذا ما سنوضحه في فرعين.

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

يتناول هذا الفرع كل من تعريف، خصائص وأهمية رخصة الهدم.

أولا: تعريف رخصة الهدم

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم إنما اكتفى بذكر نطاقها وإجراءات منحها وترك التعريف للفقّه منتها في ذلك الطريق نفسها للرخص سابقة الذكر، وبالرجوع للفقّه لم نجد إلا تعريفا واحدا الذي ذكره الدكتور عزري الزين بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.²

¹ إقنولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 195-196.

² أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، جامعة تبسة، 2015-2016، ص 25.

رغم أنه تعريف واحد إلا أنه تعرض للنقد من جانبين :

- لم يتطرق إلى أن إصدار قرار رخصة الهدم يصدر من شخص وحيد وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- كما أغفل ذكر البيانات التي تكون سندا لغيرها من البيانات فهي كذلك تخضع لرخصة الهدم¹.

ثانيا: خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم بجملة من الخصائص نذكر منها ما يأتي:

-لا يجوز قانونا الترخيص بالهدم بأمر شفوي أو إذن إداري بل بموجب قرار إداري.

-تصدر رخصة الهدم من الجهة المختصة بذلك وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 68 من قانون 90-29.

-أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناية أي لها طابعا ماديا.

-تتميز بطابعها العام حيث تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون العام أو القانون الخاص.

-ذات طابع نوعي حيث تفرض على أقاليم محددة بدقة من طرف المشرع وردت في المادة 46 من قانون 90-29.

- ذات طابع مسبق حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول المسبق على هذه الرخصة².

¹ إقنولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص138.

² غواس حسينة، مرجع سابق، ص106.

ثالثا: أهمية رخصة الهدم.

بإقرار المشرع هذه الرخصة كان يهدف إلى مجموعة من الدوافع منها:

1. حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذا الأخيرة.
2. حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم.

لا تختلف إجراءات إصدار رخصة الهدم عن إجراءات إصدار باقي الرخص فهي تبدأ بإيداع طلب لدى المجلس الشعبي البلدي مرفقا بملف من أجل الدراسة والتحقيق لتسلم في النهاية في شكل قرار.

أولا: طلب رخصة الهدم

جاء في أحكام المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أن لمالك البناية الآيلة للهدم الحق في طلب رخصة الهدم بالإضافة الى كل من موكله أو الهيئة العمومية المختصة.

أ-مضمون الملف ودراسته.

يجب على صاحب الطلب ان يدعم طلبه بالوثائق التالية¹:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل في حالة تمثيل المالك طبقا لأحكام التقنين المدني الجزائري.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

¹ المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الفصل الثاني: القرارات الفردية للتهيئة والتعمير

كما يشتمل الملف المرفق برخصة الهدم بالوثائق الآتية:

- 1-تصميم للموقع يعد على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
 - 2-تصميم الكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم.
 - 3-تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل، والوسائل التي يتعين إستعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
 - 4-عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشراً عليه من طرف مهندس مدني، يشير الى الطريقة التي يتعين إستعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب إستخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.
 - 5-مخطط مراحل الهدم وآجالها.
 - 6-مخططاً على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الإحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
 - 7-التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹
- ب-الجهة المختصة بالإيداع.

يرسل طلب رخصة الهدم والوثائق المرفقة به في 03 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص والذي يسلم وصلاً لصاحب الطلب يثبت تاريخ الإيداع عليه.²

ثانياً: جهات التحقيق في طلب شهادة الهدم

يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية والتي تحضر رخصة الهدم بإسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، ترسل نسخة من الطلب خلال 8 أيام الموالية لتاريخ إيداعه إلى

¹ المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19.

مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.¹

تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب، آراء الأشخاص العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع.

على هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي.²

ثالثا: إصدار رخصة الهدم.

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

-قرار الموافقة بمنح الرخصة: نص القانون على حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي

للرخصة الهدم وهي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب إنهيار البناية الآيلة للسقوط ويمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بالموافقة³ بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، فبمجرد توفر الشروط القانونية يصدر القرار، كذلك يمكنه أن يصدر رأيا بالموافقة أي منح الرخصة مع تحفظات دون ذكر محتوى هذه التحفظات بشرط أن يكون الرأي معللا، وفي كلتا الحالتين سواء كان رأي أو قرار وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبلغه إلى صاحب طلب رخصة الهدم.⁴

-قرار رفض منح رخصة الهدم: منحت المادة 79 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19

لرئيس المجلس الشعبي البلدي الحق في رفض إصدار رخصة الهدم بشرط أن يكون معللا دون أن يحدد حالات الرفض.⁵

¹ المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ انظر الملحق رقم 06.

⁴ شعلان إيمان، مرجع سابق، ص 124.

⁵ المادة 2/79 من المرسوم التنفيذي 15-19.

-حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي: في حالة إنقضاء المدة المحددة قانونا وهي شهر ولم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا لا بالموافقة ولا بالرفض، مكن القانون المعني بالطلب على غرار باقي الرخص أن يقدم طعنا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا الأخير مجبرا بإصدار القرار إما بالرفض أو الموافقة خلال 15 يوم من تاريخ الطعن وإذا لم يصدر قراره بعد فوات تلك الآجال يمكن للمعني بالأمر إيداع طلب ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في هذه الحالة تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب لصاحب الطلب أو إخطاره بالرفض مع التعليل في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن.¹

المطلب الثالث: شهادة التقسيم

تسلم رخصة التقسيم لمالك العقار المبني ويطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام وعليه سوف نتطرق إلى تعريفها وإجراءات الحصول عليها.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

بالرجوع للمادة 59 من القانون 90-29 على أن تسلم هذه الشهادة لمالك عقار مبني، ويطلب منه عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام وتطبيقا لنص هذه المادة أقرت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه تعتبر شهادة التقسيم مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.²

أولا: تعريف شهادة التقسيم

قد عرفها الفقهاء بتعريفات مختلفة نذكر منها:

¹ شعلان إيمان، مرجع سابق، ص124.

² المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19.

1. هي وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء و هي تخول للمستفيد منها القيام بعمليات تقسيم للعقارات المبنية.

2. كما عرفت على أنها: رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية.

إذن فهي شهادة تخص فقط العقارات المبنية دون العقارات غير مبنية (شاغرة) ، فالمشرع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تضمن له عدم وقوع أضرار وأخطار بالمعني¹.

ثانيا: التمييز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة

يكمن الفرق بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة فيما يلي:

-شهادة التقسيم تقسم ملكية عقارية مبنية، أما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة قطعة أرضية إلى قطعتين أو أكثر غير مبنية.

-شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الإرتفاقات المتعلقة بالعقار، بينما رخصة

التجزئة تجزئ الملكية على جزئين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة عليها.

وبالتالي فشهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبني نفسه وإنما تقسمه إلى جزئين أو عدة

أجزاء وبالتالي لا تمس أصل الحق وإنما تغير في البناء فقط.²

¹ منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010، ص69.

² أميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص34.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التقسيم:

تمر إجراءات تسليم شهادة التقسيم بثلاث مراحل بداية بتقديم الطلب ثم دراسة الطلب وأخيرا البث فيه.

أولا: تقديم طلب شهادة التقسيم:

حدد المشرع الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم، والمتمثل في المالك أو موكله وهذا طبقا لأحكام المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19. وعلى المعني تدعيم الطلب بالوثائق الآتية:

أ- الوثائق الإدارية:

- إما نسخة من عقد الملكية.

- أو توكيل.

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنوي.¹

ب- الوثائق التقنية:

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

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية

والمساحة المبنية من الأرض.

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

¹ المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.¹

ثانيا: جهات التحقيق في طلب شهادة التقسيم

يرسل طلب شهادة التقسيم مع الوثائق سالفة الذكر في خمسة نسخ (05) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض المراد تقسيمها، ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التأكد والتحقق من أن الوثائق المقدمة مطابقة لتشكيل الملف حسب أحكام القانون، ويتم تحضير طلب تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.²

ثالثا: إصدار القرار

ويكون الرد إما بالقبول أو الرفض.

- قرار منح شهادة التقسيم: تصدر الجهة المختصة قرارها بمنح هذه الشهادة³ في غضون شهر من تاريخ إيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحية هذه الشهادة ب 03 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها وهذا حسب المواد 38 و 39 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- رفض منح شهادة التقسيم: بالرجوع للمادة 40 من نفس المرسوم بمفهوم المخالفة يمكن للجهة المختصة أن ترفض منح هذه الشهادة.

- سكوت الجهة المختصة رغم فوات الآجال: إذا لم ترد السلطة المختصة في غضون

¹ المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص 103-104.

³ انظر الملحق رقم 07.

شهر من تاريخ إيداع الطلب، يمكن للمعني اللجوء إلى الطعن الإداري لدى الولاية وتسلم هذه الشهادة أو ترفض خلال أجل 15 يوم من تاريخ تقديمه الطلب، وإذا انتهت هذه المدة ولم تصدر الجهة المختصة قرارها يمكن لطالب هذه الشهادة أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، هذه الأخيرة تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد على الطلب إما الموافقة أو الرفض وفي حالة الرفض يجب أن يكون مسببا في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.¹

المطلب الرابع: دور الوسائل اللاحقة لعملية البناء في بلدية بنورة تعتبر الوسائل اللاحقة لعملية البناء وسائل إلزامية منها ما هو وقائي وآخر ردعي، رغم هذا لم يكن لبلدية بنورة دور كبير في هذا المجال بدليل إصدارها عددا ضئيلا من شهادتي المطابقة والتقسيم ورخص الهدم²، مع غياب الدور الردعي المعد من صلاحيتها لوضع حد لمختلف التجاوزات المسجلة على حساب الطابع العمراني المحلي. في نفس السياق لم يكن باستطاعة البلدية إصدار رخص الهدم وهذا راجع للتقييدات المفروضة عليها من طرف ديوان حماية وترقية سهل واد مزاب بحجة الحفاظ على الموروث المحلي من الإندثار، لكن وجب على البلدية ومختلف المصالح المعنية التوصل إلى حلول لمعالجة الوضع وسن قانون خاص للمنازل الآيلة للإنهيار.

¹ شعلان إيمان، مرجع سابق، ص 129-130.

² انظر الملحق رقم 08.

خاتمة

من خلال ما تطرقنا إليه في دراستنا، توصلنا إلى أن المشرع الجزائري أولى اهتماما كبيرا في مجال العمران، وهذا من خلال وضع ترسانة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة

والتعمير والتي تهدف أساسا الى الحفاظ على النظام العام العمراني، حيث قام المشرع الجزائري باستحداث نوعين من القرارات العمرانية تنظيمية وفردية.

تتمثل القرارات التنظيمية في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي حيث يهدف كل منهما إلى تحقيق التسيير العقلاني للأراضي لاسيما وقاية المحيط الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي إلى غير ذلك لكن ما يلاحظ على الواقع عكس ذلك إذ أن العمران قد طغى على معظم الأراضي الفلاحية الخصبة، كذلك إن صح القول إختفاء معظم المساحات الخضراء أما فيما يخص التراث التاريخي فقد أصبح نادرا لعدم وجود عمليات الترميم والتجديد.

أما فيما يتعلق بالقرارات الفردية فهي وثائق إدارية تمنح من طرف المصالح البلدية والمقسمة إلى نوعين وسائل سابقة ووسائل لاحقة لعملية البناء، حيث تتمثل الأولى في كل من شهادة التعمير التي تستخرج لمعرفة حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها ثم رخصة البناء التي تعتبر من الأليات الأكثر فعالية ميدانيا، وتعتمد عليها كل الإدارات لبسط رقابتها وأخيرا رخصة التجزئة التي تسلم للقيام بعملية تقسيم ملكية عقارية بهدف إقامة بنايات سكنية. والثانية في كل من شهادة المطابقة التي تثبت وتؤكد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، ثم رخصة الهدم التي تعتبر إجراء إجباري يخص عملية الهدم الجزئية أو الكلية للبنايات، وأخيرا شهادة التقسيم التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية على قسمين أو أكثر.

من خلال هذه الدراسة توصلنا للنتائج الآتية:

إن الأخطاء التي تنتج عن المخططات سواء في مرحلة إعدادها أو تنفيذها قد تكون نتيجة التسرع في الدراسة الميدانية التقنية أو نتيجة إصطدامه بمفارقات في الواقع.

التأخر الكبير في الإعداد والمصادقة على وثائق التعمير يجعل أغلب تصاميم التهيئة عند خروجها إلى حيز الوجود متجاوزة لحكم الواقع.

إفتقار البلديات للموارد المالية والبشرية التي تتوافر على الكفاءة، هذا ما يجعل ضمان فعاليتها في انجاز ومراقبة عمليات التعمير غير فعالة، رغم أن البلدية تتمتع باستقلال مالي إلا أن ميزانيتها محدودة.

إن دور الشرطة القضائية هو توفير الحماية للأعوان الإداريين أثناء أداء مهامهم، وفي بعض الأحيان لا تنتقل الشرطة القضائية مع الأعوان المؤهلين قانونا لذا يتبين أن دورهم ثانوي. رغم إعتقاد المشرع على العقوبات المالية والعقوبات السالبة للحرية إلى جانب إجراء هدم ما تم إنجازه خلفا للتراخيص والقوانين، إلا أن هذه العقوبات غير مطبقة في أغلب الحالات في أرض الواقع لن قانون التعمير وقائي وليس ردي.

عند قيام البلدية بهدم البنايات غير القانونية دون أن تعطي حولا بديلة أو بدائل للسكان فسوف تخلق مشاكل أخرى والتي قد تؤدي إلى فوضى في المجتمع. رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المسؤول عن السير الحسن لقوانين التعمير ويسهر على مراقبة تنظيم المجال العمراني وتهيئته.

على ضوء النتائج المتوصل إليها ارتأينا إدراج بعض الإقتراحات للإرتقاء بأداء البلدية في مجال رقابة التعمير وهي كما يلي:

تقليص أجال منح الرخص، ويجب على الإدارة الرد على الطلبات دون أن تلتزم الصمت. إيجاد تخطيط عمراني يوفر بيئة نظيفة وصالحة للعيش تحتوي على أدنى معايير المدينة. إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتعمير كالتقليص من ضغط الوصاية عليها، والذي يجعل هامش تدخلها محدود.

إيجاد سبل بديلة لحماية وترميم البنايات الآيلة للسقوط داخل القصور القديمة، خاصة وأن الديوان المحلي لترقية وحماية سهل وادي مزاب قد منع البلديات من إصدار رخص الهدم للبنايات المتواجدة داخل القصور القديمة.

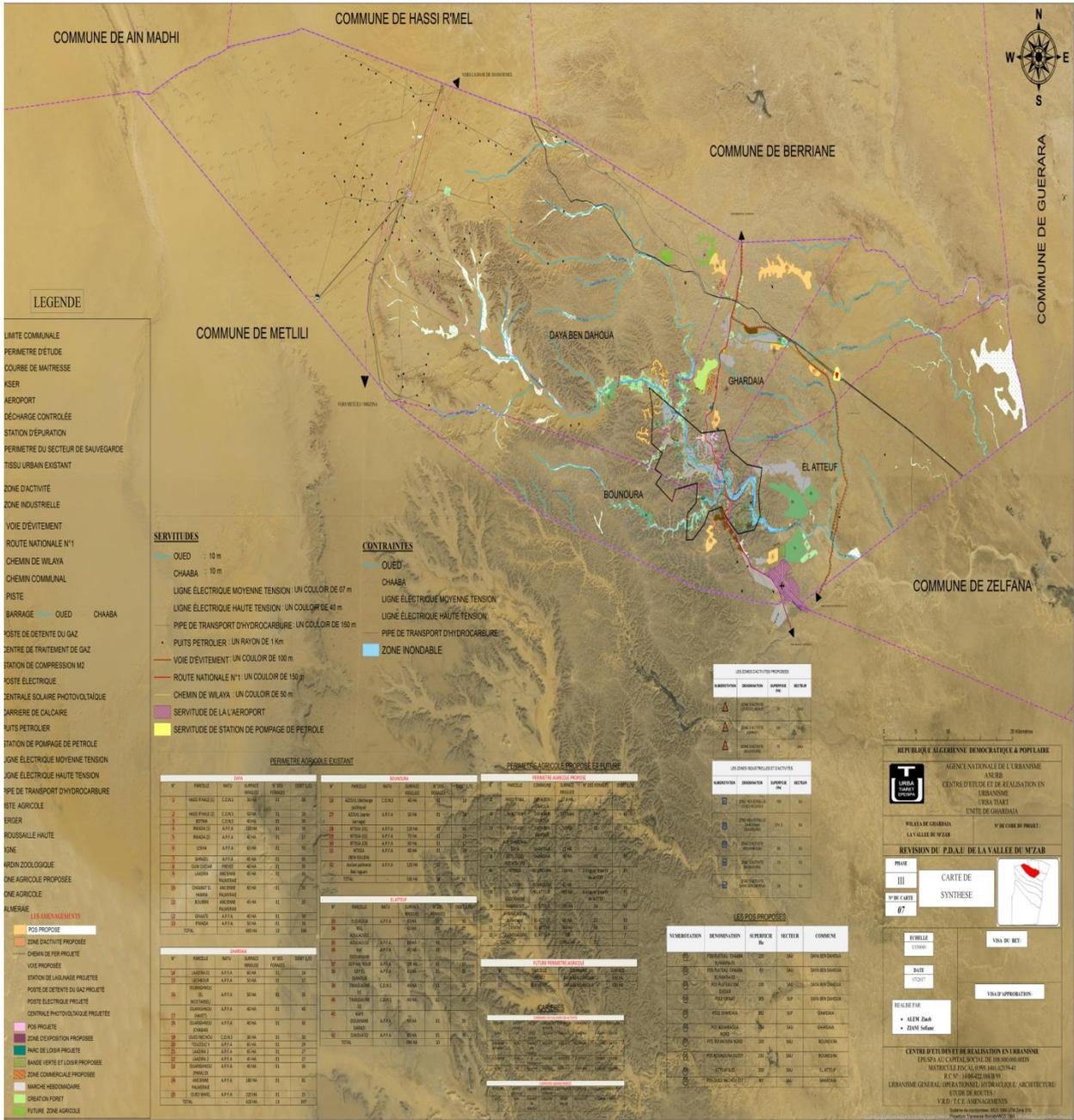
برمجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال على المستوى المحلي حتى يمكنهم من مواكبة آخر التطورات التقنية والقانونية. تفعيل دور شرطة العمران، من أجل القضاء على البناء الفوضوي الذي يشوه صور مدننا ويعيق التنمية المستدامة. محاولة زيادة الوعي الشعبي بمخاطر البناء الفوضوي، وما قد ينجر عنه من مخاطر تضر المواطن الذي قام بالبناء الفوضوي بالدرجة الأولى.

وفي الأخير يبقى التكفل بتسيير العمران مهمة صعبة يفترض رؤية سياسية واضحة، إجماع مدني وصحوة ثقافية وفكرية تصاغ كلها ضمن استراتيجية شاملة بينة المعالم في إطار مشروع حضري مع رقابة صارمة لتطبيق القوانين دون تساهل أو تسامح وتعزيز دور القضاء ذلك من أجل رؤية أفضل لمستقبل التعمير في بلادنا لأنه يعد بارومتر يقيس حضارة كل مجتمع فعلى حد قول العلامة ابن خلدون: " متى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل"

الملاحق

الملحق رقم 01

REVISION DU PDAU DE LA VALLEE DU M'ZAB



الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية

بئر بورة

بلدية بنورة

مصلحة التعمير

قرار يتضمن شهادة التعمير رقم: [] المؤرخ في: []

المرسوم التنفيذي : 15/19 المؤرخ في : 2015/01/25 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بنورة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه تحت رقم: 01 / 2017 المؤرخ في: 06/11/2017 من طرف مديرية الشؤون الدينية بخصوص طلب شهادة التعمير للقطعتين 24 و 25 بالتجزئة السكنية سيدي اعجاز 1995 بلدية بنورة .

- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 01/12/1990 المتعلق بالهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

- بمقتضى القانون: 10/11 المؤرخ في: 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في: 28/05/1991 احدد للقواعد العامة للهيئة والتعمير .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 15/ 19 المؤرخ في: 20/01/2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

— يقـرر ما يأتي —

المادة الأولى :تسلم شهادة التعمير لفائدة للقطعتين الأرضيتين رقم بالتجزئة

السكنية سيدي اعجاز وهذا طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه عن طريق مداولة بتاريخ : 04/02/2002 .

عنوان القطعة الأرضية : القطعتين رقم من المخطط الخصوصي للتجزئة سيدي اعجاز 1995 بلدية بنورة . وهي تقع

داخل قطاع العمراني بسيدي اعجاز بلدية بنورة .

المادة الثانية : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية:

— احترام أنظمة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية $H= 7.50 \text{ COS} = 1.6 - \text{CES} = 0.8$

— ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل البدء في الأشغال .

— يمنع استغلال البناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.

— احترام النمط المعماري الخلي للمنطقة .

— تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بمدة صلاحية مخطط شغل الأراضي .

المادة السادسة : يكلف صاحب الطلب بتطبيق محتوى هذا القرار .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الحدود :

شمالا : الحصة رقم :

جنوبا : الحصة رقم :

شرقا : طريق حاد .

غربا : طريق .

المادة الثانية : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

— احترام ارتفاعات شبكة التيار الكهربائي .

— التقيد بالمساحة والحدود المذكورة في سند الملكية .

— احترام معامل شغل الأراضي .

— التقيد بالمخططات الموجودة في الملف .

— معالجة الواجهة بالمواد المحلية للحفاظ على الطابع العمراني .

— عدم استغلال البناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة .

— وضع لافتة تبين مراجع الرخصة خلال فترة أشغال البناء .

المادة الثالثة : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها هي: (03) ثلاثة سنوات .

— تبليغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق .

المادة الرابعة : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة وبعد تقديم طلب جديد قصد

الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه .

المادة السادسة : يكلف كل من صاحب الطلب والمهندس المعماري والمشرف على الانجاز بالقيام بالأشغال على مسؤوليتهم

ويتحمل كل الأخطار .

رئيس المجلس الشعبي البلدي



الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية
دائرة بنورة
بلدية بنورة
مصلحة التعمير

قرار بلدي رقم : [] المؤرخ في : []
المتضمن منح رخصة التجزئة رقم : 07/06 لبناء 490 مسكن
ذي طابع اجتماعي تساهمي بالمنطقة العلمية النوميترات ببلدية بنورة
لفائدة المرفقي العقاري [] .

- ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بنورة :
- بمقتضى القانون رقم : 09/84 المؤرخ في : 1984/02/04 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد .
 - بمقتضى القانون رقم : 03/87 المؤرخ في : 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية .
 - بمقتضى القانون رقم : 08/90 المؤرخ في : 1990/04/07 المتضمن قانون البلدية .
 - بمقتضى القانون رقم 09/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن قانون الولاية .
 - بمقتضى القانون رقم : 25/90 المؤرخ في : 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري .
 - بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 175/91 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير .
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ، رخصة التجزئة ، رخصة البناء ، شهادة المطابقة ، شهادة التقسيم ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم .
 - بناء على الطلب المقدم من طرف المرفقي العقاري تحت رقم : 07/06 المؤرخ في : 2007/05/21 المتعلق بطلب رخصة التجزئة ب 490 قطعة .
 - بناء على ارسال وزارة السكن والعمران رقم : 207/121 المؤرخ في : 2007/05/21 .
 - بناء على الراي الايجابي لمديرية الاشغال العمومية بتاريخ : 2007/06/04 .
 - بناء على اراي الايجابي لد يوان حماية وترقية سهل وادي ميزاب بتاريخ : 2007/08/04 .
 - بناء على الراي الايجابي لمديرية الحماية المدنية بتاريخ : 2007/09/01 .
 - بناء على الراي الايجابي لمدير مركز سونلغاز بتاريخ : 2007/10/28 .
 - بناء على الراي الايجابي لمديرية الري بتاريخ : 2007/11/04 .
 - بناء على الراي الايجابي لمديرية املاك الدولة تحت رقم : 07/5686 بتاريخ : 2007/10/28 .
 - بناء على الراي الايجابي لمدير التعمير والبناء بتاريخ : 2007/12/26 .

* ر ر *

المادة الاولى : تمنح رخصة التجزئة رقم 07/06 المؤرخة في : 2007/05/21
لفائدة المرفقي العقاري
في طلب رخصة التجزئة (تجزئه قطعة ارضية الى 490 قطعة) .
لانجاز المشروع الموصوف

الذي سينفذ على الارضية المتضمنة الخصائص التالية :
الموقع بالتحديد : المنطقة العلمية النوميترات بلدية بنورة .
المساحة الاجمالية: 2.00110002م.

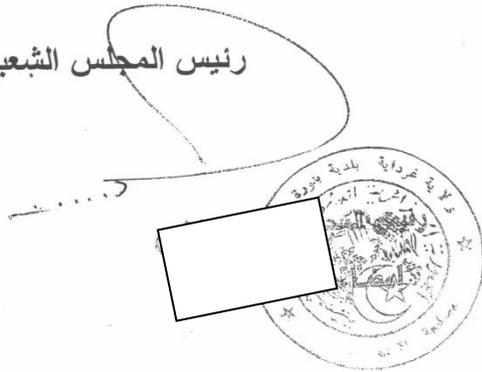
الحدود :

- شمالا : طريق بعده شعبة جزء وارض بيضاء جزء اخر .
- جنوبا : طريق بعده شعبة .
- شرقا: طريق بعده شعبة جزء وارض بيضاء جزء اخر .
- غربا : طريق بعده شعبة جزء وارض بيضاء جزء اخر .

المادة الثانية : على المرقي العقاري

- الالتزام بالتوجيهات التالية :
 - التراصف يعطى من طرف مصلحة العمران بالبلدية تحت اشراف مقاطعة التعمير والبناء ومديرية الاشغال العمومية.
 - احترام نسبة شغل الاراضي COS- CES حسب اداة التعمير. $\cos=0.6$. $ces=1.2$. $h=7.5m$.
 - كل عملية بناء او تعديل يجب ان تخضع لاحكام المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق باعداد رخصة البناء لان رخصة التجزئة لاتحل محل رخصة البناء .
 - احترام التعديلات المبينة بالاحمر على المخططات .
 - التزام المرقي العقاري بتزويد مديرية التعمير والبناء بمخطط الكتلة النهائي بعد تحديد عدد F3 و F4.
 - ابلاغ البلدية ومديرية التعمير والبناء بكل تغيير في المشروع للحصول على الموافقة قبل أي تغيير.
 - هذا الترخيص يعني مساحة 110002.00 م 2 طبقا للقرار الولائي رقم : 06/548 المؤرخ في : 2006/06/10 المعدل بقرار ولائي رقم 07/1091 بتاريخ : 2007/08/04 المتضمن الترخيص بالتنازل بمقابل عن قطعة ارض ملك للدولة لفائدة المرقي العقاري
 - ارسال مديرية املاك الدولة تحت رقم : 07/ 5686 المؤرخ في : 2007/10/28.
 - احترام ارشادات ونصائح المصالح التقنية ، مديرية الحماية المدنية ، وخاصة مؤسسة سونلغاز ، مديرية الاشغال العمومية والري .
- المادة الثالثة : يكلف الامين العام لبلدية بنورة بتنفيذ هذا القرار .

رئيس المجلس الشعبي البلدي



الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية
بئر بئر بنورة
مصلحة التعمير

الرقم : / بئر / 2016

شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بنورة:

- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
 - بمقتضى القانون رقم : 30/90 المؤرخ في : 01/12/1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية .
 - بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في : 22/06/2011 المتعلق بالبلدية .
 - بناء على المرسوم التنفيذي رقم : 175/91 المؤرخ في : 28/05/1991 اخذد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير
 - بناء على المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المؤرخ في : 25/01/2015 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير
 - بناء على قرار رخصة البناء رقم 2006/16 المؤرخ في 21/02/2006 لفائدة السيد
 - بناء على طلب المعني بتاريخ : 09/03/2016 .
 - بناء على محضر جرد بتاريخ : 24/03/2016 .
- يقرر —

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة التي تثبت مطابقة الأشغال حسب المخططات المرفقة في ملف السيد : ، الذي يحمل ملف رخصة بناء رقم : / 2004 المؤرخة في 23/02/2004

المادة الثانية : تبلغ المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : 260.00 م² وهي متكونة من :

المستوى الأول : عبارة عن دهليز يتكون من : 02 غرف ، قاعة صلاة و غرفة للضيوف .

المستوى الثاني : هو عبارة عن طابق ارضي يتكون من مراب وغرفتين وهو وتيزفري ومطبخ وحمام وفناء .

المستوى الثالث : هو عبارة عن الطابق الأول ثلاث غرف ومطبخ بهوين وحمامين وسطح البناية .

المادة الثالثة : يكلف صاحب الطلب بتنفيذ محتوى أحكام هذا القرار .

رئيس المجلس الشعبي البلدي
[مختوم]

الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية
دائرة بونورة
بلدية بونورة
مصلحة التعمير

قرار يتضمن رخصة الهدم

المرسوم التنفيذي رقم : 15-19 المؤرخ في : 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير

وتسليمها .

رقم :
تاريخ :
المجلس الشعبي البلدي لبلدية بونورة .
ولاية غرداية.

— إن المجلس الشعبي البلدي لبلدية بونورة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : 2016/06/02 .

من طرف السيد(ة) :

الساكن ب: بني يزقن بلدية بونورة .

بخصوص أشغال : هدم بناية قديمة متكونة من غرفة صغيرة .

- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في : 25/01/2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

- بناء على الرأي الايجابي للشباك الوحيد بتاريخ : 2016/10/20 .

- يقرر -

المادة الأولى : تسلم رخصة الهدم لفائدة السيد (ة) : الذي يحمل ملف رخصة هدم رقم : 16/ المؤرخ في : 2016/06/02 . طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار .

عنوان القطعة الارضية: ناحية باسالم أجنّة بني يزقن بلدية بونورة.

المساحة الإجمالية للقطعة: مائة و أحد عشر متر مربع و 20 ديسمتر . (111.20 م²).

المساحة المعنية بالهدم : ستة و ثلاثون متر مربع و 20 ديسمتر . (36.20 م²).

الحدود :

شمالا:

جنوبا:

شرقا:

غربا:

المادة الثانية : يحضغ تسليم رخصة الهدم للتحفظات الآتية :

- احترام التعليمات التي نص عليها محضر الخبرة المصادق عليه من طرف المهندس المدني و المرفق بالملف.
- احترام ارتفاعات شبكة التيار الكهربائي
- التقيد بالمخططات الموجودة في الملف
- وضع لافتة تبين مراجع الرخصة خلال فترة أشغال الهدم
- و تصبح رخصة الهدم منقضية :
- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل خمس سنوات (5) سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة الثالثة : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها هي: (01) سنة واحدة.

و لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين يوما ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم و كذا تبليغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها الى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة الرابعة : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة الخامسة : يكلف كل من صاحب الطلب و المهندس المعماري و المشرف على الانجاز بالقيام بالأشغال على مسؤوليتهم و يتحمل كل الاخطار.



الملحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية
بلدية بنورة
بالتاريخ
مصلحة التعمير

قرار يتضمن شهادة التقسيم

المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المؤرخ في : 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها .

رقم : / بتاريخ :

الجلس الشعبي البلدي لبلدية بنورة :
ولاية غرداية .

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بنورة :

نظر للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : 2017/05/09 يحمل رقم : 2017
من طرف السيد :

السكن : بني يزقن بلدية بنورة .
بخصوص أشغال تقسيم مسكن .

- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

- بمقتضى القانون : 10/11 المؤرخ في : 2011/06/22 المتعلق بالبلدية .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في : 1991/05/28 اخذ للقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 15/19 المؤرخ في : 2015/01/20 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها .

- بمقتضى القرار رقم : 2015/01 المؤرخ في : 2015/08/13 المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير .

- بناء على القرار البلدي رقم : 15/18 المؤرخ في : 2015/03/11 المتضمن تسليم رخصة بناء على سبيل التسوية .

- بناء على القرار البلدي رقم : 2016/01 المؤرخ في : 2016/01/10 المتضمن تعديل القرار البلدي رقم 15/18 ليصبح
رخصة إتمام على سبيل التسوية .

- بناء على شهادة تحقيق المطابقة رقم : المؤرخ في : 2016/01/17 .

- بمقتضى الرأي الإيجابي للشباك الوحيد بتاريخ : 2017/06/15 .

— يـ قـ —

المادة الأولى : تسلم شهادة التقسيم لفائدة السيد :
الذي يحمل ملف شهادة التقسيم رقم :

المؤرخ في : 2017/05/09 لتقسيم العقار إلى 05 حصص .

عنوان المسكن : ناحية ابي يعقوب الباب الغربي لبلدة بني يزقن - بلدية بنورة - .

المساحة الإجمالية للمسكن : أربع مائة وثلاثون متر مربع (430.00 م²) .

الحدود :

شمالا : ملك الحيوس وملكية

جنوبا : ملكية وملكية

شرقا : الطريق وملكية

غربا : الطريق .

الخصص الناتجة عن التقسيم :

الخصصة الأولى: عبارة عن مسكن وحوش يتكون من: دهليز وطابق ارضي وطابق أول وسطح مساحته: 161.22 م².

الخصصة الثانية : عبارة عن فناء مساحته : 171.68 م².

الخصصة الثالثة : عبارة عن مراب وأستوديو في الطابق الأول مساحة القطعة 33.82 م².

الخصصة الرابعة : عبارة عن مراب مساحته 37.20 م².

الخصصة الخامسة : عبارة عن مراب مساحته 36.88 م².

المادة الثالثة : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ تسليمها .

المادة الرابعة : يكلف صاحب الطلب بتكملة إجراءات التقسيم على مسؤوليته .



الملحق رقم 08

جدول عقود التعمير المسلمة خلال الفترة (2012-2017)

المصدر: مصلحة السكن والتعمير ببلدية بنورة

عقود التعمير	سنة 2013	سنة 2014	سنة 2015	سنة 2016	سنة 2017	مجموع العهدة
رخص البناء	48	45	40	34	14	181
رخص الهدم	01	-	-	02	02	05
رخص التجزئة	02	04	-	-	01	07
شهادة التعمير	01	-	-	03	-	04
شهادة المطابقة	03	03	15	02	05	28
شهادة القسمة	-	-	-	01	01	02

قائمة المراجع:

أولا: النصوص القانونية.

1. القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج ر عدد 51 الصادر في 2004/08/15.
2. القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادر بتاريخ 03 أوت 2008.
3. القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، ج. ر. رقم 37.
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ 14 ذو القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه. جريدة رسمية رقم 26.
5. المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 الصادر في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62 الصادر في 11 سبتمبر 2005.
6. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 الصادر بتاريخ 12 فبراير 2015.

ثانيا: الكتب

1. اقلولي أولاد رباح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2016-2017.

2. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
3. عبد الوهاب بن بوضياف، معالم لتسيير شؤون البلدية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2014.
4. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
5. محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، 2017.
6. منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010.
7. الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكني، مطبعة النجاح، دار البيضاء، الطبعة الأولى، 2000.

ثالثا: الأطروحات والمذكرات

1. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016.
2. أبراش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010-2011.
3. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012.
4. قصير آمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، ميلة، 2015-2016.

5. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
6. أدرار فاتيحة، أيت عزوز يسمينة، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017.
7. أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، جامعة تبسة، 2015-2016.
8. باشا نرجس، علوش مريم، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015-2016.
9. بن صافية حفيظة، إمعاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2012-2013.
10. طايلب سامية، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015.
11. نذير خيذري، محمد دوداري، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017.

الفهرس

1	مقدمة
8	الفصل الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة و التعمير
8	المبحث الأول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري PDAU
8	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
8	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
9	الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	الفرع الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
12	المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
13	الفرع الأول: مرحلة التحضير والاعداد:
13	أولا :إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:.....
14	ثانيا :تبليغ المداولة:
	ثالثا :إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم
15	الحدود:
15	رابعا :إبلاغ المؤسسات والهيئات العمومية
17	الفرع الثاني: مرحلة التحقيق العمومي:
18	الفرع الثالث :مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
20	الفرع الرابع : مرحلة مراجعة المخطط وتعديله
21	الفرع الخامس: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في بلدية بنورة.....
21	المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي في التشريع الجزائري POS.....
22	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي
22	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
23	الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي

24.....	الفرع الثالث: محتوى مخطط شغل الأراضي
27.....	الفرع الرابع: أهداف مخطط شغل الأراضي:
29.....	المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.
29.....	الفرع الأول: مرحلة الإعداد
30.....	الفرع الثاني: مرحلة التشاور
31.....	الفرع الثالث: مرحلة التحقيق العمومي
32.....	الفرع الرابع: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي
33.....	الفرع الخامس: مرحلة مراجعة مخطط شغل الأراضي و تعديله.
34.....	الفرع السادس: مخطط شغل الأراضي في بلدية بنورة.
35.....	الفصل الثاني: القرارات الفردية للتهيئة والتعمير
36.....	المبحث الأول: الوسائل السابقة لعملية البناء
36.....	المطلب الأول: شهادة التعمير
37.....	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير
37.....	أولاً: تعريف شهادة التعمير
37.....	ثانياً: خصائص شهادة التعمير:
38.....	ثالثاً: أهمية شهادة التعمير
39.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التعمير
39.....	أولاً: طلب شهادة التعمير:
40.....	ثانياً: التحقيق في طلب شهادة التعمير
41.....	ثالثاً: تسليم شهادة التعمير
42.....	المطلب الثاني: رخصة البناء
42.....	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

42.....	أولاً: تعريف رخصة البناء
43.....	ثانياً: خصائص رخصة البناء
44.....	ثالثاً: أهمية رخصة البناء
44.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.....
45.....	أولاً :تقديم طلب رخصة البناء:
47.....	ثانياً: دراسة طلب رخصة البناء.
48.....	ثالثاً :البت في طلب رخصة البناء:.....
52.....	المطلب الثالث: رخصة التجزئة
52.....	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
53.....	أولاً: تعريف رخصة التجزئة
53.....	ثانياً: خصائص رخصة التجزئة
54.....	ثالثاً: أهمية رخصة التجزئة
56.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة.....
56.....	أولاً: تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة.....
56.....	ثانياً: مضمون طلب الحصول على رخصة التجزئة
58.....	ثالثاً: دراسة طلب رخصة التجزئة.....
59.....	رابعاً: البت في طلب رخصة التجزئة
61.....	المطلب الرابع: دور الوسائل السابقة لعملية البناء في بلدية بنورة.....
62.....	المبحث الثاني: الوسائل اللاحقة لعملية البناء
63.....	المطلب الأول: شهادة المطابقة.....
63.....	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة.....
63.....	أولاً: تعريف شهادة المطابقة.....

64.....	ثانيا: خصائص شهادة المطابقة
64.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
65.....	أولا: التصريح بانتهاء الأشغال.....
65.....	ثانيا: دراسة طلب شهادة المطابقة:
66.....	ثالثا: تسليم شهادة المطابقة.....
67.....	المطلب الثاني: رخصة الهدم.....
67.....	أولا: تعريف رخصة الهدم:
68.....	ثانيا: خصائص رخصة الهدم
69.....	ثالثا: أهمية رخصة الهدم.....
69.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم.....
65.....	أولا: طلب رخصة الهدم طلب رخصة الهدم.....
70.....	ثانيا: جهات التحقيق في طلب شهادة الهدم.....
71.....	ثالثا: إصدار رخصة الهدم.....
72.....	المطلب الثالث: شهادة التقسيم.....
72.....	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
72.....	أولا: تعريف شهادة التقسيم
73.....	ثانيا: الفرق بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة
74.....	الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التقسيم:
74.....	أولا :تقديم طلب شهادة التقسيم:
75.....	ثالثا: إصدار القرار
76.....	المطلب الرابع: دور الوسائل اللاحقة لعملية البناء في بلدية بنورة
77.....	خاتمة

81.....الملاحق

94.....قائمة المراجع:

1الفهرس

