



جامعة محمد بوضياف بالمسيلة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



محاضرات في مقياس:

# قوانين التعمير وحماية البيئة

موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر قانون إداري

إعداد: الدكتور زبدة نور الدين



رئيس المجلس العلمي  
أ.د/ والي عبد اللطيف

السنة الجامعية: 2021-2022

**مقدمة:**

موضوع تنظيم وضبط حركة البناء و التعمير من المواضيع الرئيسية التي شغلت الدول بصفة عامة و المشرع الجزائري بصفة خاصة، كما أثارت اهتمام المتدخلين في مجال العمران وحماية البيئة كل حسب اختصاصه و مهامه، و ذلك بالنظر إلى وتيرة البناء المقترن بالتقدم والتحضر والتنمية، ومنه يكتسي هذا المقياس أهمية بالغة ذلك أنه يتعرض الى ضوابط النشاط العمراني في الدولة خصوصا ما يتعلق بأدوات وقواعد التهيئة والتعمير التي حددها قانون التهيئة والتعمير والذي جاءت لتطبيق أحكامها عدة مراسيم تنفيذية مما يؤكد أهمية ضبط العقار والمجال لدى الإدارة.

واعتمادا على المقرر الدراسي لطلبة السنة أولى ماستر قانون اداري قمنا بتقسيم مقياس قانون التعمير وحماية البيئة الى أربعة فصول وفق ما يلي:

الفصل الأول : الاطار القانوني لسياسة التعمير في الجزائر

الفصل الثاني: الأدوات التقنية للتهيئة والتعمير

الفصل الثالث: وسائل التهيئة والتعمير وضبط المجال

الفصل الرابع: دور أدوات ووسائل التعمير في حماية البيئة

يظهر علم العمران كمجموعة من العمليات المُؤطرة بنصوص قانونية ترمي إلى إقامة بنايات وتجهيزها والتحكم فيها بمقتضى نصوص تشريعية وتنظيمية بهدف تمكين الدولة وهيئاتها المحلية من ضبط ومراقبة التوسع العمراني ومسايرة عمليات التعمير.

ففن تنظيم البناء والعمران يترجم التطور الفكري للأفراد والنضج الحضاري والسياسي للدول والمجتمعات، ومستوى الوعي الذي وصلت إليه في إطار استخدامات الأرض من جهة، واحترام وحماية الوسط الطبيعي والثقافي والتاريخي الذي يحقق الحماية من المخاطر الكبرى وتجسيد التنمية المستدامة من جهة أخرى.

تعتبر قوانين التعمير من المواضيع بالغة الأهمية، سواء من الناحية الفقهية أو القضائية ذلك أن العمران يعد المرآة العاكسة للدولة كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك نجد أن جميع الدول تسهر على وضع معايير قانونية وفنية تستجيب لها البناءات. ومنذ الاستقلال عملت الجزائر على إيجاد العديد من النصوص القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى تنظيم العمران ومنحه النسق الجمالي في إطار ما يعرف بالنظام العام الجمالي، وهي بمثابة آليات وضمانات قانونية والمعبر عنها بالرقابة الإدارية، وتظهر هذه التقنيات والميكانيزمات من خلال الرقابة المسبقة والتي تفرضها الإدارة على مختلف الأنشطة العمرانية بواسطة وسائل قانونية، والممثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ومجموع الرخص والشهادات، ولم تقتصر قوانين البناء والتعمير على النص على الرقابة القبليّة للإدارة على الأنشطة العمرانية بل تعداها إلى الرقابة البعدية (اللاحقة)، أي حتى أثناء وبعد انتهاء مشروع البناء أو التجزئة. وهذا بهدف التحكم والرقابة في سيرورة الحركة العمرانية بشكل يضمن معايير المحافظة على البيئة في إطار التنمية المستدامة والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية ومن أجل الحد من البناءات غير القانونية التي أصبحت للأسف تؤثر سلبا على واجهة المدن، وكذا ضرورة حماية التجمعات السكنية والحضرية من الأخطار والكوارث الكبرى.

كما تعد قوانين التهيئة والتعمير وسيلة أساسية لحماية البيئة من الأضرار التي قد تسببها مختلف عمليات التهيئة والتعمير التي قد تضر بالفرد والمجتمع وعلى البيئة، نظرا للارتباط الوثيق بين المجالين، إذ يظهر هذا الارتباط من خلال إدماج المشرع الجزائري الاعتبارات البيئية في قانون التهيئة والتعمير، وتكريسه قانونيا في مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية، بحيث تبنى المشرع في مجال العمران نهجا جديدا وتوجه يعكس الرغبة في التحكم أكثر في ضبط قواعد التهيئة والتعمير<sup>1</sup> وكذلك من خلال تجسيد المشرع الجزائري لوسائل قانونية في قانون التهيئة والتعمير من أجل حماية البيئة من مخاطر العمران، وكل ذلك بما يخدم أهداف التنمية المستدامة في بلادنا.

## الفصل الأول : الاطار القانوني لسياسة التعمير في الجزائر

شكّلت الأرض للإنسان منذ القدم أحد رهانات الحياة والأمن والقوة والسيادة، فمنذ عصور التاريخ الأولى تطورت لديه فطرة تملك الأراضي سواء كان ذلك بصفة فردية أم جماعية، ومنذ ذلك الوقت حرصت المجتمعات والدول على تنظيم استخدام الأملاك العقارية بما يسمح استغلال هذه الأموال لأنها مصدر متجدد للثروة من جهة، ولأنها تعتبر مؤشرا اقتصاديا واجتماعيا لهذه الدول من جهة أخرى.

لذلك نجد معظم التشريعات وعبر كل العصور المتعاقبة أوجدت أنظمة عمرانية مختلفة أخضعتها للتحيين والتطوير باستمرار من أجل ضمان التحكم الأمثل في حركة سير عمليات البناء والتشييد من جهة، ومن جهة أخرى استخدام واستثمار أمثل للأملاك العقارية.

### المبحث الأول: المقصود بال عمران وتطوره في الجزائر

لقد عمل الإنسان عبر مختلف العصور على تعميم الأرض و جعلها أكثر توافقا و تناغما مع حاجاته تحقيقا لغاياته، غير إن إقامة المنشآت الملبية لحاجاته المتنوعة، لا يمكن إن تكون عبثا و بطريقة غير منظمة بل ينبغي إن تكون وفق دراسات علمية تراعي الشروط و المتطلبات الصحية و الخدمات الاجتماعية ليظهر في بداية القرن العشرين قانون العمران، وتجدر الإشارة في هذا المقام الى أنه ظهر مفهوم التهيئة العمرانية مع بداية الثلاثينيات من القرن الماضي على يد مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع و تنظيم السكان و الأنشطة و البنايات و التجهيزات على امتداد المجال الحضري، ليعرف هذا المفهوم بعد ذلك تطورا في الدول الرأسمالية لاسيما في فرنسا و باقي دول غرب أوروبا، أين استعمل كوسيلة لتنظيم الأوساط الطبيعية و العمرانية و الريفية للمجال<sup>2</sup>، ففن بناء الأرض وتشييدها عُرف منذ القدم، لكن صياغة قواعد قانونية خاصة بطرق استخدام

واستعمال الأملاك العقارية المختلفة ووضع أطر قانونية وضوابط إدارية للتحكم في سيرورة عملية البناء عُرفت في وقت لاحق.

### المطلب الأول: المراحل التاريخية لتطور فن العمران

يعود استعمال مصطلح العمران كعلم قائم بذاته لبداية القرن العشرين حيث اعتبر مجالاً عملياً يتضمن جوانب متنوعة تخص الإنسان و المحيط الذي يعيش فيه، لكن هذا العلم تطور بسرعة مذهلة و يعد فرعاً من العلوم الخاصة بالتهيئة العمرانية والبيئة الذي يهتم بالمظهر الهندسي للمدينة، كما يعد فناً من الفنون التي أبدع فيها الإنسان عبر مختلف العصور، وقبل الإشارة إلى تطور المنظومة القانونية للعمران في الجزائر، يجب الإشارة إلى تطور العمران عبر العصور في الحضارات القديمة، ثم في الجزائر ثانياً، لنتبع ذلك بتطور المنظومة التشريعية التي شهدتها الجزائر في مجال العمران.

### الفرع الأول: تطور العمران عبر العصور:

أولاً/ العمران عند اليونان والرومان: خلفت الحضارات القديمة آثاراً تدل على أنها وصلت إلى درجة متقدمة في التخطيط العمراني و يظهر ذلك من خلال ما أنجزته المجتمعات اليونانية و الرومانية حيث نرى أن أول مهندس أدخل نظام الشوارع الواسعة المستقيمة في بناء المدن هو المعماري هيبوداموس و هو من وضع المخططات لبناء الأسواق والمدن الإغريقية القديمة<sup>3</sup>.

في حين نجد الرومان قد ضاعفوا من إقامة المرافق و أقاموا الأسوار و القلاع حول المدن و هم أول من شيّدوا القصور و الكنائس و الساحات العمومية الواسعة<sup>4</sup>. وكان قبل هاتين الحضارتين حضارات الشرق القديمة، والمتمثلة في الحضارة البابلية التي عُرفت بتشبيدها للحدائق المعلقة والحضارة الفرعونية التي شيّدت الأهرامات بالإضافة إلى النظم العمرانية الآسيوية (الصين).

ثانياً/ العمران في القرون الوسطى: من أهم ملامح حركة العمران في القرون الوسطى التصاق المدن ببعضها البعض أو ما يسمى بمرحلة التعمير المؤقت الذي حال دون الاهتمام بالفن العمراني نتيجة متطلبات التجارة حيث أهمل التخطيط الحضري في تلك الفترة باستثناء بناء الحيطان والأسوار التي كانت تقام بغرض التحصين و كانت تتخذ شكل حلقة حول المركز و بالتالي وجدت في هذه المرحلة هندسة خاصة نظراً للاهتمام بالحروب من جهة و تحصين الأسواق و المدن من جهة أخرى.

ثالثاً/ فن العمارة الإسلامية: من عظمة الحضارة الإسلامية و تكاملها أنها لم تغفل عامل الجمال المعماري كقيمة مهمة في حياة الإنسان و هي مسألة فطرية متأصلة في النفوس الإنسانية و بالرجوع إلى تاريخ الحضارة الإسلامية نجد الفن المعماري الإسلامي من أدق صور التعبير عن الحضارة الإسلامية رغم أنها لم تلق الدراسة و التحليل الكافيين، و من بين الفنون الإسلامية فن العمارة المميز و الخاص و تعتبر نواة الفن العمراني و البداية الأولى له بناء المسجد النبوي في وسط المدينة المنورة ثم شق الطرق التي تصل المسجد بالضواحي، و بعد توسع الدولة بكثرة الفتوحات تم إنشاء هيئات إدارية و دواوين تنظم حياة الأفراد و خصصت لها بنايات و دُور، و بتوسع المدن الإسلامية في الشرق والغرب تم إنشاء مدن جديدة بنمط معماري خاص، و من أهم هذه المدن البصرة في 633م و الكوفة في 638م و الفسطاط في 642م و القيروان في 665م ، و يتشابه تخطيط هذه المدن إلى حد كبير مع تخطيط المدينة المنورة حيث يتخذ من المسجد مركزاً للمدينة و بجانبها دور الهيئات المالية والقضائية و قواعد الجيش حيث أخذت هذه البنايات طابعاً إسلامياً رغم أن العمارة الإسلامية لم تبني أسواراً حول المدن على خلاف الحضارات السابقة و هذا راجع للأمن و السلم في هذه المدن سواء للمسلمين أو لأهل الذمة<sup>5</sup>.

وقد أضاف الأمويون الكثير من المرافق العامة للمدن الإسلامية و اتضح حسن تخطيطهم وبرزت ملامحه في بنايات دور العلم و المشافي و الشرطة والمساجد وقصور الحكام و من أرز ما ميز العمران الإسلامي التقنيات الهندسية الفريدة و يظهر ذلك في:

أ/ تقنية القباب: التي تعتمد على حسابات معقدة و مثالها قبة الصخرة في بيت المقدس و قباب مساجد القاهرة و الأندلس و مسجد السلطان أحمد باشا بإسطنبول (القسنطينية) و كذلك مساجد القيروان والزيتونة.

ب/ تقنية الأعمدة والأقواس: وكل أشكال و مظاهر الفن المعماري الاسلامي التي بقيت خالدة وشاهدة على هذا الفن إلى يومنا هذا.

### الفرع الثاني: تطور العمران في الجزائر

عرفت الجزائر علم العمران بجوانبه التطبيقية العملية بتطور المجتمعات الجزائرية و يمكن تمييز عدة مراحل مرَّ بها العمران في الجزائر.

أولاً/ المدن الرومانية في الجزائر: دخل الرومان أرض الجزائر سنة 42 ق.م واستوطنوا أرضها و أقاموا المدن و انشأوا المرافق الاجتماعية و الدينية و لاتزال آثار معابدهم و كنائسهم و حماماتهم و مسارحهم ومكتباتهم حتى اليوم و من أشهر المعابد معبد تيمقاد، شرشال و من أشهر المسارح جميلة، قالمة، تيبازة و من أهم مميزات العمران الروماني بالجزائر التصميم الدقيق في إقامة البيوت و الحدائق مع الاهتمام بالجانب المهني و الحرفي و يظهر ذلك في كثرة الورشات مثل معاصر الزيتون و المطاحن و ورشات الأواني الفخارية.

و من أهم المدن الرومانية هييبوريجيوس(عنابة)، إيجيلاجيلي (جيجل)، صالداي (بجاية)، روسوكوروا (دلس)، أكسيون (الجزائر)، قيصرية (شرشال)، سيرتا (قسنطينة)، روسيكادا (سكيكدة)<sup>6</sup>.

ثانياً/ المدن الاسلامية في الجزائر: امتد الاحتلال الروماني للجزائر من سنة 42 ق.م إلى غاية 429 م و بعدها احتلال الوندال من سنة 429 م إلى 534 م و من بعدهم

البيزنطيون الذين احتلوا الجزائر في القرن السابع بعدها جاء الفتح الإسلامي على يد عقبة بن نافع، يوسف بن تاشفين، زيري بن مناد الصنهاجي<sup>7</sup>.

و تطورت الشبكة العمرانية في الجزائر بعد الفتح الإسلامي فتم إنشاء العديد من المدن وفق الطراز العمراني الإسلامي الذي يأخذ بعين الاعتبار الوظائف المنسجمة للمجتمع الإسلامي من مساجد و سكنات و بنايات الأمن و الإدارة و السياسة و الحرف و البساتين.

وازدهرت هذه المدن بتعاقب الدويلات الإسلامية فيما بعد و انتقل عواصم الإدارة من الشرق الى الغرب ومن الشمال الى الجنوبي احيان كثيرة و من هذه الدويلات الدولة الرستمية و الدولة الصنهاجية و الدولة الحمادية و دولة المرابطين و الموحدين و الزيانيين و الفاطميين.

بالإضافة إلى المهاجرين المسلمين القادمين من الأندلس بعد سقوط غرناطة بين أيدي الإسبان.

و في نهاية القرن 15 إبَّان الحكم العثماني ظهرت حياة عمرانية و حضارية جديدة في المدن الجزائرية بفضل المهندسين و المعماريين الأتراك و كذلك الحرفيين و الفنانين الذين ساهموا بأنشطتهم في تشييد مدن عالمية.

ثالثا/ المدن الجزائرية خلال الاستعمار الفرنسي: عندما احتلت فرنسا الجزائر سنة 1830 اتبعت سياسة التقتيل الجماعي،<sup>8</sup> وكذلك الطرد و النفي و تهجير الأهالي إلى البلدان المجاورة و إلى المشرق العربي فتقلص عدد سكان المدن و أصبح يمثل 5% من مجموع سكان الجزائر<sup>9</sup> في ذات الوقت وجه المستعمر الانشاءات العمرانية لخدمة الاقتصاد الفرنسي فقام بإنشاء احياء و شبكات عمرانية و تجهيزها بالمرافق الضرورية خدمة للمعمرين، و تظهر الطريقة العمرانية في البناء الفرنسي في الشوارع الرئيسية للجزائر و وهران و المدن الكبرى الأخرى.

**الفرع الثالث: تطور قوانين العمران في الجزائر**

بداية تجدر الإشارة الى أنه كأصل عام فالإنسان حر في التصرف في ملكيته العقارية فله حق القيام بالأعمال التي تتطلبها مختلف الأنشطة العمرانية ، لكن ممارسته لحرية على هذا الحق لا يبقى على إطلاقه بل لها حدود تضبطها الإدارة ، فالتعمير والبناء من المستلزمات التي تتوقف عليها حياة الإنسان، ويتجلى ذلك في سد رغبات هذا الأخير المتعددة كحقه في بناء سكن أو شغله للأرض واستعمالها بعد تملكها، وهذا انطلاقاً من المبدأ السائد والذي تضمنه جل التشريعات المقارنة وهو حق الملكية وحرية التصرف فيها كأصل عام، وهذا ما كرسته الدساتير المقارنة وأيضاً الدساتير الجزائرية ، لمتعاقبة ومنها دستور 1989 المعدل في ،1996، 2002، 2008 و 2016 و 2020 الذي نص في المادة 60 على أن (الملكية الخاصة مضمونة).

ونتيجة لاعتبار أن الحق مظهراً من مظاهر ممارسة الحرية، وقد يتعدد ويتشكل في عدة صور إلا أنه يظل داخل نطاق الحرية، ويكون دائماً مستمداً منها ومصطبغاً بطبيعتها وأهميتها ومرد هذا التفسير أن حرية تملك العقار وشغله يخول الحق لمالك العقار في استغلاله واستعماله والتصرف فيه بالبناء والهدم والتجزئة والبيع والإيجار وذلك وفق ما تقتضيه الأطر القانونية والضوابط الإدارية في مجال البناء والتعمير.<sup>10</sup>

رغم تبني الجزائر للنظام الاشتراكي بعد حصولها على الاستقلال، إلا أنها انتهجت نظام التعمير و تنظيم المدن الموروث عن الإدارة الفرنسية و ذلك وفقاً للقانون رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يتضمن الاستمرار في العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما يتعارض مع مبدأ السيادة الوطنية و بهذا استمر خضوع قطاع العمران لأحكام المرسوم المؤرخ في 1958/12/31 الصادر من طرف الإدارة الفرنسية. الى غاية أن صدر الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة لأجل البناء إلا ان التغييرات الاقتصادية و الاجتماعية التي عرفت الجزائر بعد الاستقلال أثرت في قطاع العمران و انحصر النشاط العمراني المدني و ذلك لسببين اثنين، الأول كان مع

بداية الثورة التحريرية و ترك السكان للأرياف و الثاني كان بعد الاستقلال بسبب النزوح الريفي نحو المدن طلباً لفرص العمل و هو متواصل إلى اليوم مما أدى إلى ظهور تجاوزات عمرانية تتمثل أساساً في ظهور أحياء قصديرية في المدن الكبرى بسبب النمو الديمغرافي الذي لم يتناسب و ينسجم مع نمو عمراني يتمثل في إنشاء المدن الجديدة<sup>11</sup>.

لكل هذه الأسباب نجد أن المشرع العمراني عمل على سنّ ترسانة من النصوص القانونية لتنظيم العمران و التهيئة العمرانية و معالجة كل المشاكل المتعلقة بالبناء و التعمير و من بين هذه القوانين:

- الأمر 67-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء رخصة التجزئة.
- القانون 02-82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة.
- القانون 03-83 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة.
- الأمر 01-85 المؤرخ في 13/08/1985 قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها.
- الأمر 211-85 الذي يحدّد كيفية تسليم رخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي المخصّصة للبناء.

- المرسوم 212-85 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية.
- القانون 03-87 المؤرخ في 27/01/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.
- القانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- القانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- قانون رقم 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 .
- قانون رقم 11-91 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الصادر بتاريخ 08 ماي 1991 .

- قانون رقم 07-94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر بتاريخ 25 ماي 1994
- قانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الصادر بتاريخ 17 جوان 1998
- قانون رقم 20-01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 2001
- قانون رقم 01-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات الصادر بتاريخ 06 فبراير 2002
- قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية الصادر بتاريخ 19 فبراير 2003
- قانون رقم 06-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميته
- قانون رقم 08-02 المؤرخ في 08 ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الصادر بتاريخ 14 ماي 2002
- القانون 20-01 المؤرخ في 2001/12/12 تهيئة الاقليم و التنمية المستدامة.
- القانون 02-02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه.
- القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.
- القانون 10-03 المؤرخ في 2010/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.
- القانون 20-04 المؤرخ في 2005/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.
- القانون 06-06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

- مرسوم تنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 والذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 05 فبراير 2006.
- القانون 10-02 المؤرخ في 29/07/2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
- القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها.

### المطلب الثاني: ضبط مفهوم قانون العمران

جاء في المادة الأولى من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أنه " : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة العامة للتهيئة العمرانية." <sup>12</sup>

### الفرع الأول: تعريف قانون العمران

قانون العمران فرع من فروع القانون الإداري يهتم بتنظيم التهيئة العمرانية لإيجاد وسائل تقوم بمقتضاها الهيئة العمومية المختصة بالتحكم في التطور المستمر للعمران و توجيهه بأدوات قانونية تحدد القواعد العامة لمخططات شغل الأراضي و كيفية استعمالها و نوعية البناءات المنجزة عليه، مما يمكن الدولة من بسط رقابتها و التحكم في المجال العمراني بتحديد مقاييس التعمير والبناء و نوعية النشاطات المسموح بها و ذلك للحد من البناءات الفوضوية و غير القانونية.

إن مصطلح العمران كان محلاً للجدل بين اتجاهين فقهيين من حيث وجوده و لو ان الفعل المشكل للعمران قديم، لكن تسمية علم العمران يرجع إلى المهندسين الفرنسيين الذين استعملوا هذه التسمية، لكن الرأي الغالب يرجعه إلى ابن خلدون الذي استعمله في كتابه المقدمة.<sup>13</sup>

ويعرف الفقيه JAQUIGNON.L قانون التعمير بأنه: "فن تهيئة المدن أو علم المدينة والتجمعات المخصصة أساسا للسكن والعمل والأنشطة الاجتماعية الأخرى".

أما الأستاذ عجة الجيلالي فيعرف قانون التهيئة والتعمير بأنه: "نتاج الربط بين علمين: علم قانوني وعلم عم ارني فمن ناحية كونه علم من العلوم القانونية فيعرف قانون التعمير بأنه مجموعة القواعد القانونية الذي تهتم بتنظيم المجال العم ارني، أما من ناحية كونه علم من علوم العم ارن فلأنه يرسم مجالا للد ارسا الاقتصادية الموجهة لأجل تنظيم المدينة".<sup>14</sup>

كما عرف الفقيه Soler Pierre Couteux قانون العمران على أنه: " أحد فروع القانون الإداري التي تم إدراجها حديثا فظهر في بداية القرن العشرين كمفهوم مستقل، تم بعد ذلك توسع ليشمل كل الجوانب والدراسات المتعلقة بتدخل الأشخاص العامة في استعمال الأراضي وتنظيم الفضاءات في المحيط العمراني للتجمعات السكنية والريفية والمدينة".<sup>15</sup>

### الفرع الثاني: أهم خصائص قانون التعمير

يتميز قانون التهيئة والتعمير ببعض الخصائص نوجزها في ما يلي :

أولا / من حيث مصدره الداخلي: يجد مصدره الأول في العملية التشريعية ولكنها من نوع خاص، بحيث يتم التشريع على دفعات وبقوانين نوعية خاصة على رأسها الدستور ثم قانون (35) التوجيه العقاري المصدر الأم وأخيرا قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية.

ثانيا/ يطبق قانون العمران عن طريق وسائل وأدوات قانونية كرخصة البناء والتجزئة والهدم، وشهادة المطابقة في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي .

ثالثا/ يلتقي قانون العمران بالعديد من فروع القانون سواء كانت عامة كالقانون الإداري والجنائي، أو خاصة كالقانون المدني والعقاري والتجاري، كما له علاقة بقوانين أخرى كقوانين الصحة، البيئة والتنمية المستدامة والمياه.

رابعا/ يمكن القول أن فرع قانون التهيئة والتعمير يعد تخصصا قانونيا حديثا إذا تم مقارنته بغيره من فروع القانون الأخرى، فقد ارتبط بشكل وثيق مع مواجهة ظاهرة التصنيع التي شهدتها المجتمعات البشرية المعاصرة، والتي كان من بين أهم انعكاساتها السلبية على نظام العمران وإفراغ الأرياف من سكانها والهجرة نحو المدن طلبا لفرص أحسن للعيش مما وتهيئة الإقليم ينجم عنه في الوقت ذاته زيادة سريعة في الكثافة السكانية للمدن، الأمر الذي دعا إلى النف كير في ضرورة إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة لدرجة أصبح معها موضوع البناء مسألة جوهرية.<sup>16</sup>

خامسا/ هو قانون تتعايش فيه مختلف المصالح دونما اصطدام بينها فمن خلاله يمارس الخواص تصرفاتهم العقارية لإشباع حاجاتهم من جهة وكذا تحقيقا لأهداف التعمير التي تصدرها الدولة من جهة ثانية ، حيث أن قواعد التعمير كفيلة بتحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأف ارد من خلال مشاريع البناء والهدم، وبين المصلحة العامة العم ارنية التي تقضي تنظيم المجال الحضري والفلاحي..

سادسا/ قانون التعمير مزيجا من الأحكام القانونية العامة والخاصة، كما يلزم لتنفيذه تدخل عدة جهات قصد التنسيق والتعاون قصد مراقبة عمل الأفراد في مجال البناء والتشييد.

سابعا/ تتميز قواعد قانون التعمير بكونها قواعد أمر، جوهرية من النظام العام وردعية تفرض عقوبات على كل مخالف لهذه الاوامر ، حيث أن تدخل الإدارة ضروري لفرض قيودها عن طريق أنواع من القرارات التي تصدرها في هذا المجال والتي تلزم فيها الأفراد باحترام محتواها، وكما يقع على عاتق المواطن احترام كل شروط وقواعد التعمير فإنه يحق لهم بالمقابل منازعة الإدارة ثم متابعتها بالتعويض عن ما تخلفه تصرفاتها القانونية والمادية من اضرار قد تلحق باراضيهم وممتلكاتهم أثناء نشاطها العمراني .<sup>17</sup>

### المبحث الثاني: ارتباط حق البناء والتعمير بحق ملكية الأرض

يعتبر حق الملكية من الحقوق الاساسية التي أكدتها الدساتير والمواثيق الدولية، والمشرع الجزائري بموجب المادة 52 من الدستور الجزائري 28 نوفمبر 1996 حيث نص على أن " الملكية الخاصة مضمونة"، وعلى أساس أن الحق في البناء هو أحد أوجه حق الملكية لأن الاصل للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الانشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء<sup>18</sup>.

فعملية بناء الأرض مرتبطة بملكية العقار، و هو ما أكدته المادة 50 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>19</sup>: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض"، و حسب هذه المادة حق البناء من أوجه حق الملكية العقارية. كما أجازت المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري لحامل شهادة الحيازة البناء 'سند حيازي'<sup>20</sup>.

### المطلب الأول/ مفهوم حق الملكية

هناك جملة من التعاريف القانونية والفقهية لحق الملكية، تعرضت لهذا الحق من زوايا مختلفة، وفيما يلي سأحاول ذكر بعض هذه التعاريف لنخلص في الأخير إلى استنتاج العناصر المكونة لحق الملكية .

فقد عرف المشرع الجزائري في المادة 674 من القانون المدني الجزائري حق الملكية بقوله: (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة) والملاحظ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري عرف حق الملكية من خلال ذكر السلطات التي يخولها للمالك مع حصرها في التمتع والتصرف دون سلطة الاستعمال، كما أن المشرع في المادة المذكورة أعلاه بين موقفه صراحة من الجدل الفقهي حول إطلاق حق الملكية، ذلك أنه قيّد ممارسة هذا الحق باحترام القوانين و الأنظمة على خلاف بعض المشرعين في الدول العربية، مثل المشرع المصري الذي لم يعرف حق الملكية بل اكتفى بالنص في المادة 802 من القانون المدني المصري على سلطات المالك عندما بين أن لمالك الشيء وحده وفي حدود القانون حق استعماله واستغلاله و التصرف فيه<sup>21</sup>.

أما المشرع الفرنسي فقد عرف حق الملكية في المادة 544 من القانون المدني<sup>22</sup> بقوله:  
 " حق الملكية هو حق التمتع بالشيء والتصرف فيه على نحو مطلق شريطة ألا يكون  
 هذا الاستعمال محرما بنص القوانين والأنظمة"<sup>23</sup>

ونلاحظ أن المشرع الفرنسي ركز على وصف سلطات المالك ومدى درجة الإطلاق  
 التي يتميز بها هذا الحق والتي قيدها باحترام القوانين والأنظمة .

ونشير إلى أن نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري أغفل سلطة استعمال حق  
 الملكية، وهذا تأثرا كذلك بالنص الفرنسي(المادة 544 ) والذي اقتصر هو الآخر عند تعريفه  
 لحق الملكية على سلطتين فقط وهما سلطتي التمتع و التصرف.

أما من جانب الفقه: فقد تعددت التعاريف بشأن حق الملكية، إلا أنها تتفق كلها في  
 اعتبار حق الملكية حقا بمقتضاه يوضع الشيء تحت إرادة وتصرف شخص يكون له دون  
 غيره حق الانتفاع وحق التصرف وذلك في إطار ما يسمح به القانون .

وفيما يلي عرض لبعض تعاريف فقهاء القانون لحق الملكية بصفة عامة :

يعرف بعض الفقه حق الملكية بأنه " الحق الذي يمنح صاحبه سلطة على الشيء تمكنه  
 وحده من استعماله و استغلاله و التصرف فيه في حدود القانون"<sup>24</sup>

كما يعرف بأنه " ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء ويخول لصاحبه الاستئثار  
 بسلطة الاستعمال والتصرف في هذا الشيء وذلك في حدود القانون "<sup>25</sup>

ويرى فريق آخر بأنه " حق استئثار المالك باستعمال الشيء الذي يرد عليه و التصرف

فيه في حدود القانون " 26

كما يعرف حق الملكية أيضا بأنه " أهم الحقوق العينية و أوسعها نطاقا لأنه يخول

صاحبه سلطة كاملة على الشيء أما غيره من الحقوق فلا يخول لصاحبه إلا بعض هذه

السلطات " 27.

وهناك من الفقهاء من عرف حق الملكية بعيدا عن وصف السلطات التي يخولها للمالك

بالقول بأنه " الحق الذي بمقتضاه يكون الشيء خاضعا بطريقة استثنائية ودائمة لفعل شخص

معين. " 28

وقد أنقذت بعض هذه التعاريف الفقهية الواردة على حق الملكية من حيث كونها أتت

على وصف الملكية أحيانا، واكتفت في أحيان أخرى بتبيان خصائصها دون الوقوف على

جوهرها وتسليط الضوء على حقيقة حق الملكية في حد ذاته 29 .

وتجدر الإشارة إلى أن حق الملكية هو في الأساس حقا عينيا يعطي للمالك سلطات

مختلفة على الشيء المملوك له 30.

### المطلب الثاني/ عناصر حق الملكية

عرف المشرع الجزائري حق الملكية وأشار إلى عناصره في المادة 674 من القانون المدني: >> الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تُحرّمه القوانين والأنظمة>> .

ومن خلال هذا التعريف نرتب عناصر حق الملكية كمايلي:

### الفرع الأول/ حق التمتع: (le droit de jouir)

ينقسم حق التمتع إلى حق الاستعمال وحق الاستغلال

#### 1- حق الاستعمال:

الاستعمال هو الإفادة من الشيء مباشرة ودون سلطة أحد بما يتفق مع طبيعته<sup>31</sup>.

ويُخوّل حق الملكية صاحبه أن يستعمل الشيء بكل ما أُعدّ له هذا الشيء وبكل ما يمكن أن يُستعمل فيه، فيستعمل الشيء استعمالاً شخصياً، وقد لا يستعمل المالك الشيء بنفسه بل يدعو غيره إلى استعماله تبرعاً دون مقابل، ويتميز استعمال المالك من استعمال غير المالك كمستأجر أو منتفع، أن للمالك أن يستعمل ملكه كما يشاء، كذلك أن لا يستعمله فإذا كان له منزل فإن له أن لا يسكنه ويتركه خالياً دون أن يؤجره، وله أن يترك ملكه وهذا ما يسمى بالترك، فإذا كان الشيء منقولاً وتركه المالك، فإنه يصبح مالا لأمالك له، ويستطيع أي شخص أن يستولي عليه فيتملكه بالاستيلاء، وإذا كان الشيء عقاراً فإن للمالك أن يتركه وخاصة إذا أراد التخلص منه يتركه من الالتزام العيني المفروض على العقار وذلك دون أن يفقد ملكيته، إلى أن يتملكه شخص آخر<sup>32</sup>.

#### 2- حق الاستغلال:

يحول حق الملكية إلى جانب استعمال الشيء استغلاله، والاستغلال يكون عن طريق جعل الغير يجني ثمار الشيء ويدفع للمالك مقابل لجنيه الثمار ، فمالك المنزل يؤجره للغير كما يجوز له أن لا يستعمل ملكه، فله أن يترك أرضه بورا ولا يؤجرها للغير، كما يجوز له كذلك أن يبقي منزله خاليا ولا يؤجره للغير.

ويمكن فكّ الالتباس الذي قد يحصل جراء الخلط بين الاستعمال والاستغلال من خلال التفريق بينهما في النقاط التالية:

الاستعمال هو القيام بأي عمل على الشيء سواء كان القصد من ورائه الحصول على مقابل ما يمكن أن يؤديه أو بصرف النظر عن الحصول على أية خدمة، مع أن هناك من يرى أنه لا يتصور اليوم وجود حق الاستعمال مستقل عن حق الحصول على الثمار<sup>33</sup>. أي أن الاستعمال هو قيام المالك بشخصه بإتيان أي عمل على ملكه ولو حصل على ثمار الشيء، فإذا استعمله بواسطة غيره لقاء أجر كان ذلك استغلالا.

ونستنتج من هذا أن معيار التفرقة بين الاستعمال والاستغلال لا يقوم على أساس القيام بعمل معين، بل يقوم على أساس من يقوم بهذا العمل.

ونشير في هذا الصدد إلى أن الاستعمال قد يكون مباشرا من طرف المالك حين يستعمل ملكه بنفسه، فإذا كان منزلا مثلا يسكنه، وقد يصل الاستعمال إلى أبعد حدن فيستهلك الشيء، فإذا كان طعاما يأكله أو حديقة يأكل من ثمارها. كما قد يستعمل المالك ملكه بطريق غير مباشر بأن يُرخص للغير استعمال هذا الحق سواء كان ذلك بمقابل أو بدون مقابل.

كما أن الأصل في استعمال حق الملكية بالنسبة للمالك، أن كل استعمال مباح إلا ما يجرمه القانون، أما غير ذلك (المنتفع أو المستأجر) فالأصل أن كل استعمال محرم إلا ما أجازته القانون<sup>34</sup>.

### الفرع الثاني/ حق التصرف: (le droit de disposer)

التصرف في فقه القانون نوعان تصرف مادي باستهلاك الشيء أو إهلاكه وتصرف قانوني، وهو بمعناه الواسع اتجاه إرادة المالك إلى إحداث أثر قانوني، إما بعمل من أعمال التصرف، كإنشاء حق عيني عليه كالرهن أو البيع أو بعمل من أعمال إدارته كالإيجار، ويرى اغلب الفقهاء أن المقصود بالتصرف كعنصر من عناصر حق الملكية هو معناه الضيق أي القيام بعمل من أعمال التصرف.<sup>35</sup>

يقوم التصرف القانوني بنقل ملكية الشيء المملوك له إلى غيره فأعمال التصرف هنا تقابل أعمال الإدارة فيما يتعلق بالاستغلال ويجوز نقل ملكية الشيء بالبيع أو الهبة أو الشركة... الخ .

فإذا نقل المالك ملكيته إلى الغير لا يستتقي حق الملكية، إذ يصبح غير مالك، وقد لا يتقاضى مقابل لذلك كما في الهبة، ويجوز للمالك أن ينقل الملكية بعضها كأن يبيع نصف الأرض أو نصف المنزل أو أن ينقل عنصر من عناصر الملكية مع استبقاء الملكية مثلاً: نقل حق الانتفاع فينقل بذلك إلى المنتفع عنصر التمتع ويستتقي الرقبة وحق التصرف فيها ويجوز أن يرتب على العقار حق الرهن الرسمي أو حق الرهن الحيازي.<sup>36</sup>

نلاحظ من خلال ما سبق أن حق الملكية يُخول لصاحبه سلطات على الشيء المملوك له تشكل عناصر لهذا الحق وتجعله أسمى الحقوق العينية، إذ للمالك أن يمارس على الشيء

المملوك له سلطات مختلفة تتمثل في الاستعمال، الانتفاع و التصرف، وتدرج هذه السلطات حسب تدرج المنافع التي يمكن أخذها من حق الملكية، بدءا من تلك التي تنتج من مجرد استعمال الشيء المملوك إلى تلك التي تنتج عن استغلاله، إلى ما ينتج عن بيعه، هبته أو حتى تركه.<sup>37</sup>

### المطلب الثالث: خصائص حق الملكية

أجمع الفقهاء على أن للملكية خصائص تميزها عن بقية الحقوق الأخرى، فبالإضافة إلى أنها حق عيني فهي حق جامع، حق مانع وحق دائم.

ويرى بعض الفقهاء ضرورة إضافة خاصية أخرى لحق الملكية وهي الصفة المطلقة لحق الملكية خاصة، إلا أن غالبية الفقه الحديث عارض هذه فكرة الإطلاق كخاصية لحق الملكية، بل بات من المسلمات أن حق الملكية حق مقيد، إذ يجب على مالك الشيء أن يلتزم حدود القانون في استعمال واستغلال ملكه لأن للملكية وظيفة اجتماعية<sup>38</sup> تقيد حق الملكية.

و في ما يلي نذكر بأهم الخصائص لحق الملكية التي استقرت عليها غالبية الفقه حديثا:

**أ/ الملكية حق عيني:** أورد المشرع الجزائري الحقوق العينية الأصلية والتبعية في القانون المدني الجزائري على سبيل الحصر وهي حق الملكية وحق الانتفاع، وتعد الملكية أوسع الحقوق العينية الأصلية نطاقا<sup>39</sup>.

ويقصد بالحق العيني ذلك الاستثناء المباشر الذي يتقرر للشخص على شيء معين أو بصفة عامة على قيمة مالية معينة، يمكنه من القيام بأعمال معينة بالنسبة لهذا الشيء، دون واسطة (شخص آخر) وذلك تحقيقاً لمصلحة يقررها القانون<sup>40</sup>.

كما يعرف الحق العيني بأنه سلطة مباشرة يقررها القانون لشخص معين على شيء معين سواء كان منقولاً أو عقاراً، كحق الملكية، وعناصر الحق العيني ثلاثة هي :

- 1- الشخص صاحب الحق .
  - 2- الشيء موضوع الحق: ويجب أن يكون شيئاً مادياً معيناً بذاته ولا يكفي أن يكون محددًا بنوعه أو بصفته أو مقداره .
  - 3- السلطة مضمون الحق وهي في حق الملكية سلطة تامة، للمالك بموجبها أن يستعمل الشيء موضوع الحق وأن يستغله وأن يتصرف فيه في حدود القانون، وتقل هذه السلطة وتفاوت في الحقوق العينية الأخرى، ويسمى حق الملكية بالنسبة للحقوق المتفرعة عنه بالحق الأصلي.
- والسلطة التي يقررها الحق العيني يجب أن يقررها القانون، فهي ليست مجرد سلطة واقعية<sup>41</sup>، فالسارق له سلطة واقعية على الشيء المسروق ولكنه ليس مالكا له ولا صاحب حق عيني عليه، فسلطته الواقعية لا يعترف بها القانون، ومادامت الملكية حقا عينيا، فينبغي التفريق بين الحق العيني والحق الشخصي.

نستنتج أن الحق الشخصي هو رابطة قانونية بين شخص وشخص آخر يتقرر بموجبها أن يلتزم أحدهما تجاه الآخر، أما الحق العيني فهو سلطة مباشرة يحققها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته.

فمعيار التفرقة بين الحقين حسب غالبية الفقه هو في محل كل الحقين:

فمحل الحق الشخصي هو عمل، في حين أن محل الحق العيني هو شيء، وسلطة صاحب الحق العيني ترد على هذا الشيء مباشرة. ويذهب جانب كبير من الفقه إلى أن الشيء هذا يجب أن يكون ماديا، ولما كانت الملكية حقا عينيا أصليا فهي تعطي لصاحبها كل السلطات على الشيء بخلاف الحقوق العينية الأخرى فهي أقل نطاقا .

**ب/ الملكية حق جامع :** يقصد بكون الملكية حقا جامعا أنه يمنح الشخص كل السلطات الممكنة على الشيء وهي سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف .

ومن هذه الناحية يختلف حق الملكية عن الحقوق العينية الأخرى، حيث لا تخول هذه الحقوق لأصحابها سوى بعض هذه السلطات فقط.

فالأصل في حق الملكية أن يكون المالك جامعا لكل السلطات ولا يكلف إلا بإثبات ملكه ومن يدعي أن له حقا بملك الغير كحق الانتفاع أو حق الارتفاق أو حق الرهن فعليه الإثبات، ذلك أن المفروض المالك يجمع كل السلطات وإذا كان حق يتفرع عن الملكية يكون عادة مؤقتا يختلف التصرف في الملكية عن التصرف في عنصر من عناصرها لأن التصرف في الملكية ينقلها من المالك إلى غيره فلا تعود له إلا بسبب جديد من الأسباب التي تثبت الملكية أما التصرف في عنصر من عناصر الملكية فإنه لا ينقل الملكية من المالك إلى غيره بل يستبقى المالك ملكه وهو بالكثرة الغالبية يسترد العنصر الذي تصرف فيه بلا سبب جديد بل بمجرد انقضاء حق الغير فيسترجع حق الانتفاع بوفاء المنتفع، أما حق الارتفاق فيكون دائما مادامت الملكية فلا يسترده المالك، وقد يكون مؤقتا بأجل فيزول بانقضاء الأجل وتعود للمالك ملكيته كاملة.

**ج/ الملكية حق مانع:** حق الملكية حق مقصور على المالك دون غيره فلا يجوز لأحد أن يشارك المالك في ملكه أو أن يتدخل في شؤون ملكيته، وللمالك حق الاحتجاج بحق ملكيته على الجميع، كأن جميع الأشخاص مدينين بحق احترام ملكيته الغير والدائن هو المالك.<sup>42</sup>

ومنه يمكن القول أن حق الملكية حق مانع لغير المالك من مشاركته لتلك المزايا والمنافع التي يمكن استخلاصها من الشيء .

وعلى ذلك لا يمكن أن نتصور أن يكون لشخصين حق ملكية تامة على شيء واحد وإن كان من الجائز تصور قيام ملكية شائعة لشخصين أو أكثر على ذات الشيء فيتحدد نصيب كل منهم بحصة حسابية .

هذه الخاصية لحق الملكية تخول لمالك الحق أن يمنع غيره من مشاركته في التمتع بسلطات ملكه دون رضاه، ويترتب على ذلك أنه إذا حاول أحد الانتفاع بالشيء، كان لملكه منعه من ذلك مهما يكن هذا التعدي بسيطاً<sup>43</sup>

إلا أن هناك حالات استثنائية تفرض فيها هذه المشاركة بمقتضى القانون خروجاً عن الأصل كالحق في المرور الثابت على أرض الغير .

والواقع أن خاصية الاستثناء المانع لا تتعلق فقط بحق الملكية وإنما هي خاصية تتوافر كذلك في الحقوق العينية الأخرى، فلصاحب حق الانتفاع مثلاً سلطتي الاستعمال والاستغلال فإن هذا الحق مانع واستثنائي حيث لا يجوز مشاركة الغير له في التمتع بتلك السلطات دون رضاه<sup>44</sup>.

لكن وصف حق الملكية بأنه جامع مانع لا ينفي ضرورة أن يتقيد المالك بممارسته لسلطاته بكل ما في القانون من قواعد تحد من هذه السلطات تحقيقاً للمصلحة العامة أو المصالح الخاصة لغيره من الأفراد.

إلا أن كون الملكية حقاً جامعاً مانعاً يرد عليه استثناءات كثيرة من شأنها تقييد هذه الخاصية، إذ هناك قيود قانونية كثيرة تحد من سلطات المالك على الشيء بل وتتيح تدخل الغير في ملكه، من ذلك جواز نزع الملكية جبراً عن صاحبها للمنفعة العامة مع دفع تعويض عادل للمالك هذا ما نصت عليه المادة 677 من القانون المدني.

وكذلك ما يقرره القانون على الجيران من حقوق المرور وما يفرض على الجار في فتح مطل على جاره كما سيأتي شرحه لاحقاً.

**د/ الملكية حق دائم:** يرى بعض الفقهاء أن هذه خاصية الديمومة ليست خاصية جوهرية لحق الملكية<sup>45</sup>، إذ لا يقصد بأن الملكية حق دائم أنها دائمة بالنسبة لشخص المالك وللأبد، لأن المالك قد يتخلى عن ملكه عندما يتصرف فيه بأي تصرف ناقل للملكية كالبيع أو المقايضة أو الهبة، كما قد تنتقل ملكية هذا الشيء بالوفاة إلى ورثة المالك.

بل القصد بديمومة الملكية أن تدوم ما دام الشيء المملوك باقياً وأن لا تزول إلا بزوال هذا الشيء.

ومنه نستطيع القول أن المقصود بأن حق الملكية حق دائم هو موضوع الحق لا المالك لأن المالك قد يتغير ويبقى الشيء المملوك دائماً ولا يزول إلا بانقضائه أو تلفه بل ذهب البعض إلى حد القول بأن الملكية تبقى مادام الشيء المملوك باقياً لأنها تتأبد بانتقالها من شخص إلى شخص عن طريق البيع أو بالإرث أو الهبة.. الخ.<sup>46</sup>

فالملكية بطبيعتها غير مؤقتة لأنه ليس من الممكن توقيت الملكية بمدة معينة، تنقضي بعدها بصورة نهائية دون أن تثبت لشخص آخر على عكس باقي الحقوق العينية الأصلية فهي قابلة للتوقيت، ذلك أن هذه الحقوق - وهي مقتطعة من حق الملكية- لا يمكن أن تكون مؤبدة، فحق الانتفاع حق مؤقت، يسقط بانتهاء أجله أو بموت المنتفع وكذا حق الارتفاق يكون للإرادة قدرة على توقيته بأجل معين وحينئذ ينتهي بانتهاء هذا الأجل.

وحق الملكية على هذا النحو يترتب عليه عدم جواز اقتران الملكية بأجل فاسخ أو واقف فاقتران الملكية بمثل هذا الأجل يتنافى مع طبيعة الملكية وعناصرها.

كما أن حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال لأن المعنى الآخر لدوام حق الملكية ينظر فيه إلى استعمال الحق بمعنى أن وجود حق الملكية مستقل عن استعماله وبالتالي لا يمكن أن يسقط الحق بعدم الاستعمال.

وفي هذا الصدد يمكن الإشارة إلى القرار الشهير الصادر عن محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 1905/07/12<sup>47</sup>، الذي جاء فيه أن " ... طالما أن الملكية لا تسقط بعدم الاستعمال فإن الحق في رفع دعوى الاستحقاق يبقى قائما إلى أن يثبت المدعى عليه أنه أصبح مالكا للعقار المطالب به له عن طريق الحيازة المتوافرة على كل شروط التقادم المكسب" .

وقد قيل في هذا أن الحقوق العينية الأصلية الأخرى المتفرعة عن حق الملكية تقتطع من سلطات المالك، ولذلك يجب أن تزول عن أصحابها بعدم الاستعمال حتى تعود للمالك سلطاته كاملة على الشيء فلا تبقى هذه السلطات موزعة بين عدة أشخاص، أما حق الملكية فلا مبرر لسقوطه بعدم الاستعمال لأن لا أحد سيستفيد من هذا السقوط<sup>48</sup>.

ويرى بعض الفقهاء أنه بالرغم من أن قاعدة عدم سقوط الملكية بالتقادم تعد من القواعد المقررة في القانون الوضعي، خاصة إذا ما روعي ما لحق الملكية من وظيفة اجتماعية حديثاً، فإن هذه القاعدة لا تقوم على أساس من جوهر الملكية إنما هي بقية من بقايا صفة الإطلاق التي كانت تتميز بها الملكية قديماً، وقد غدت هذه الخاصية الآن محل إعادة نظر إعمالاً لقاعدة أن الحق شرع ليكون حافزاً على عمل منتج، فهو ليس غاية في ذاته وإنما هو وسيلة عمل وأمن، فإذا لم يباشر المالك سلطاته على الشيء الذي يملكه فإن ذلك لا يؤدي بمجرد إلى فقدان حقه مهما طال الأمد على عدم مباشرته لهذه السلطات، ولا يستطيع أحد أن يتخذ من قعود المالك عن مزاولة حقه سبباً لزوال هذا الحق عنه باستثناء ما أورده قانون التوجيه العقاري في ملكية الأراضي الخصبة جداً والخصبة والشبه خصبة، إذ رتب على عدم استغلالها موسمين فلاحيين متعاقبين حرمان الشخص المالك لها من الملكية مع وجوب التعويض<sup>49</sup>.

### هـ/ الملكية حق غير مطلق ولها وظيفة اجتماعية

ذهب أنصار المذهب الفردي إلى أن حق الملكية حق مطلق لذا اعتبر التقنين المدني الفرنسي ثم المصري القديم أن الأصل فيه الإطلاق وان تقيده استثناء لا يجوز التوسع فيه ومعنى هذا الإطلاق أن يكون للمالك أن يباشر سلطاته من استعمال، استغلال و تصرف على النحو الذي يراه مناسباً دون أن يسأل عن أي ضرر يصيب الغير جراء استعماله لحقه، في حين يرى أنصار المذاهب الاجتماعية أن حق الملكية حق له وظيفة اجتماعية فهو يتقرر لمصلحة الفرد ومصلحة الجماعة وهو ما أخذ به المشرع المصري الحالي<sup>50</sup>.

وبالنسبة للتشريعة الإسلامية فقد أجمع الفقه على أن المال لله عز وجل الذي كلف الإنسان بعمارة الأرض وأن ملك أي إنسان فيه حقوق لله وحقوق لعباده، والملكية الخاصة

طبقا للشرع الإسلامي، محترمة مقدسة ومحمية بنصوص الشريعة الإسلامية ولكنها مقيدة بما لا يضر بالمصالح العامة و لا يعيق الآخرين في استعمال حقوقهم<sup>51</sup>.

أما المشرع الجزائري، فقد قضى بموجب المادة 677 من القانون المدني بأن حق الملكية هو حق التمتع و التصرف في الأشياء شريطة أن يتم ذلك مع مراعاة ما تنص عليه الأنظمة والقوانين، وبناءً عليه خصص القسم الثالث من الفصل الأول من الباب الأول المتعلق بحق الملكية من الكتاب الثالث من القانون المدني للقيود الواردة على حق الملكية، أما عن القيود التي تلحق حق الملكية فقد بينت المادة 690 52 بأن حرية المالك في استعمال حقه مقيدة بما ينص عليه القانون من قيود تقتضيها المصلحة العامة أو المصلحة الخاصة.

وتحقيقا لمقتضيات المصلحة العامة أكد المشرع على الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية عندما قضى في المادة 677 من القانون المدني على إمكانية نزع جميع الملكية والحقوق العينية العقارية أو بعضها بغرض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف، أما عن تقييد سلطات المالك بغرض الحفاظ على المصلحة الخاصة فقد جاء القانون المدني بعدة تطبيقات لذلك منها ما يتعلق بالتزامات الجوار المنصوص عليها في المادة 691، وتنظيمه لحق المرور لمالك الأرض المحصورة بموجب المواد 693 وما بعدها، وتقديره لالتزام المالك بوضع الحدود بالمادة 703، إضافة إلى ما أورده من أحكام تتعلق بالحائط المشترك في المواد 704 وما بعدها، وكذا تلك المتعلقة بالمطلات و المناور المنصوص عليها بالمواد 709 وما بعدها.

هذا و بالإضافة إلى ما نص عليه القانون المدني من قيود على حق الملكية نجد في التشريع الجزائري تطبيقات أخرى لنفس المبدأ منها ما أورده القانون 25/90 المؤرخ في

1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، من قيود على حق الملكية العقارية الخاصة وهو ما سأسشير إليه لاحقاً.

يتضح من كل ما سبق أن مفهوم عمران الأرض مرتبط بملكيتها، وأن قانون العمران في ذاته يحمل مدلولاً كبيراً لفهم كل الأعمال الضرورية للسياسة العمرانية، فهدفها المحافظة على كل من المدينة والبيئة وفق استراتيجية تعتمد على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين يهدفان إلى توجيه و مراقبة التوسع الحضري ذلك ما يعني أن من المميزات الأساسية للتهيئة العمرانية، أنها تخص كامل التراب الوطني (الإقليمي، الجهوي، الولائي و البلدي (أي المحلي)، و تأخذ في الحسبان العوائق الطبيعية، البشرية الاقتصادية و الاستراتيجية، فهي إذن نتاج أنشطة متعددة و قرارات يتم اتخاذها على مستويات مختلفة، و أنها تخص البشر و نشاطاتهم، كما تهدف إلى بلورة نظرة مستقبلية لها والتي سيكون عليه المجتمع خلال مدة أطول، تصل حتى 20 سنة بالنسبة لتهيئة الإقليم، بالتالي هي شأن الجميع، أما مهمة الدولة فهي ضمان الانسجام الاجتماعي و الفضائي لكل الفاعلين<sup>54</sup>.

### الفصل الثاني: الأدوات التقنية للتهيئة والتعمير

فن تنظيم البناء والعمران يترجم التطور الفكري للأفراد والنضج الحضاري والسياسي للدول والمجتمعات، فأدوات التهيئة العمرانية وتنظيم البناء يعبر عن مستوى الوعي الذي وصلت إليه المجتمعات والدول في إطار احترام وحماية الوسط الطبيعي والثقافي والتاريخي الذي يحقق مدلول حماية البيئة وتجسيد التنمية المستدامة في هذه الدول.

والبيئة العمرانية هي ذلك المحيط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان أو هو ما شيده الإنسان و أضافه إلى الوسط الطبيعي الذي نشأ فيه من خلال تعميم الأرض لتحقيق حاجاته من سكن يؤويه و شوارع يمر فيها وحدائق ينتزه فيها و إقامة هذه المنشآت يجب أن تقام

بصفة علمية منظمة تسمح بمراعاة الشروط الصحية والخدمات الاجتماعية، و هذا التشييد و العمران محكوم بقوانين تنظمه فهو يخضع لتخطيط عمراني يحدد أنواع الأبنية و المساحات و نوع استعمال الأرض و إنشاء و تحويل العقارات المبنية و غير المبنية و التسيير العقلاني و الاقتصادي للأرض بشكل يتلاءم مع الحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>55</sup>.

يمكن معرفة السياسة التي تنتهجها الدولة في البناء والتعمير انطلاقا من اعتمادها على وسائل خاصة للتهيئة والتي تتجسد وفق ما يسمى المخططات العمرانية والتي يمكن من خلالها تفعيل قوانين البناء والتعمير على أرض الواقع باعتبارها مجموعة من القواعد المفروضة على الجماعات المحلية وتظهر أهميتها في اتصالها الوثيق بجميع القطاعات التي لها علاقة بالبناء والتعمير والتي تعد في مجملها قطاعات حساسة واستراتيجية، وحسب المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير 29/90<sup>56</sup> التي تنص على أنه من خلال هذه المخططات يمكن وضع سياسة عمرانية محكمة تعمل على حماية الأشياء والممتلكات والتجهيزات والهيكل القانونية وهذا انطلاقا من الموازنة ما بين قطاع السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، والتي لا تتأتى إلا باحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، والتي تعد من صميم التعمير التنظيمي من خلال ايجاد مخططات عمرانية تختلف من مكان الى آخر حسب السياسة العمرانية المنتهجة.

### المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: P D A U

بهدف ضبط المجال والأرض تصدر الإدارة قرارات تنظيمية ترسم ضوابط النسيج العمراني تتمثل في مخططات التهيئة والتعمير ، فالدولة من خلال هذه الوسائل القانونية تستهدف حماية استخدام الأرض سواء كانت مبنية أو لا في مختلف المناطق وتحديد آفاق توسع التجمع الحضري وعلاقاته الوسيطة مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي

وكخلية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني ، وبالنظر للأهمية الكبرى التي أولاها المشرع لهذه الاداة والوظيفة الاقتصادية والاجتماعية والتنفيذية التي تؤديها فقد نص قانون التهيئة والتعمير على أن هذه الأدوات - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي - وبمجرد المصادقة عليها تكون ملزمة للجميع بما في ذلك الإدارة التي أصدرتها<sup>57</sup>.

### المطلب الأول/ مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة عمرانية نص عليها المشرع الجزائري في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهو وسيلة فعالة لتنظيم المجال وحسن استخدام الأرض، وفيما يلي سنتطرق الى تعريف هذه الأداة أي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير- الفرع الاول- ثم الإشارة الى محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير -الفرع الثاني-

### الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نظم المشرع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 90-29 من المواد 16 إلى 39 وعرفته المادة 16 من ذات القانون على انه "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحضر التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"<sup>58</sup>.

فهو وثيقة ذات طبيعة محددة الهدف، ترمي لتحديد الخيارات التي يبني عليها التطور والتوسع العمراني في الوقت الحاضر أو مستقبلا في جميع المجالات ويعمل على تحقيق التوازن بين البعد العمراني والنشاط الفلاحي والاقتصادي والطبيعي وتحقيق الحماية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU اختصار لتسمينه بالفرنسية Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme رغم أنه تم النص عليه سنة 1990 بموجب القانون 90 /29 المعدل والمتمم إلا أن

التطبيق العملي لم له يبدأ إلا في سنة 1995 واستمر تمديده لسنة 1997 ويتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية ، يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات.<sup>59</sup>

### الفرع الثاني/ موضوع ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يظهر من خلال التعريف السابق أن هذا المخطط وسيلة قانونية للتخطيط المجالي و تسيير حواضر المدن بحيث يحدد توجهات التهيئة العمرانية لبلدية أو عدة بلديات تجمعها عوامل مشتركة بانتشارها في نسيج عمراني واحد أو اشتراكها في شبكة توزيع المياه او وسائل النقل او غيرها من الهياكل و التجهيزات الأساسية و يضبط الصيغ المرجعية لاستخدام الأرض ضمن مخطط شغل الأراضي<sup>60</sup>.

يوضع هذا المخطط لمدة 20 سنة<sup>61</sup>، فهو وسيلة تحدد الشروط و النتائج المتعلقة بتوسع الكتل السكنية في آفاق 20 سنة و هو يتكون من تقرير تقني و خرائط ورسومات بيانية و إحصائيات و هو إلزامي لكل بلدية طبقا للمادة 24 من القانون 90-29 المذكور أعلاه.<sup>62</sup>

وقد حددت المادتان 16 و 18 من هذا القانون موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية للبلدية إضافة إلى التخصيص العام للأراضي في تراب هذه البلدية حسب القطاعات المختلفة كما يحدد توزيع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات و مواقع التجهيزات الكبرى و كذلك تحديد المناطق الواجب حمايتها.

و تبين المادة 19 من نفس القانون المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي و التي قسمها المشرع الى قطاعات محددة و هي:

## 1/ القطاعات المعمرة " Secteurs Urbanisés " : و تحتوي أراضي تشغلها

بنايات مجتمعة و مساحات خضراء و تجهيزات موجهة لخدمة هذه البنايات<sup>63</sup>، وهي ارضي تتواجد بالأصل وسط المدينة، وتتكون من مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة (سكنات فردية) أو ذات كثافة عالية (سكنات جماعية) ومناطق ذات تعدد وظيفي متعلق بالخدمات أو التجارة وكذلك المساحات الخضراء الموجودة، والغابات وكل المساحات الفاصلة بين البنايات، وتتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات والنشاطات القائمة، وبالتالي فهذه القطاعات هي أماكن مجهزة أو في طريق التجهيز<sup>64</sup>، وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات والنشاطات القائمة ، ومن ثم فالمخطط التوجيهي لا يقترح فيها نشاطات للتوسع وانجاز بنايات جديدة لأن هذه القطاعات المعمرة مشبعة لا طاقة لها للاستيعاب ويكون عمل المخطط على إجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني من إعادة هيكلة أو تأهيل أو صيانة وترميم بعض البنايات القائمة حتى تتكيف مع المنتج الجديد لمواد البناء والأشكال الهندسية والمعمارية الحديثة.<sup>65</sup>

## 2/ القطاعات المبرمجة للتعمير " Urbanisés a Secteurs " : وتتميز في الغالب

هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأ ارضي الواقعة داخل هذه القطاعات، فتكون بذلك عرضة لانتشار البناء الفوضوي ولاستغلال الغابات والمساحات الخضراء لتربية المواشي والدواجن، وبالتالي تعد هذه القطاعات قطاعات حساسة تتطلب تشديد الرقابة المعمارية عليها<sup>67</sup>، وبينت المادة 21 من

القانون 29/90 أن هذه المناطق تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات.

### 3/ قطاعات التعمير المستقبلية Secteur d'Urbanisation Future: 68 و

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة حسب الأولويات. ويظهر أن الهدف من تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية من خلال تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات والتي يجب أن تخضع للارتفاقات المؤقتة ب عدم البناء إلا ، انه يمكن الإذن أو الترخيص بالبناء فيها وفق لحقوق البناء الضعيفة جدا واستثنائية طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 22 وهي الحالات التالي بيانها:

أ/ حالة تجديد وتعويض وتوسيع المباني المعدة للاستعمال الفلاحي .

ب/ حالة البناءات ذات الاستعمال العام أو تلك المصنفة ضمن المنشآت ذات المصلحة الوطنية.

ج/ حالة البناءات التابعة للبلدية وذات مصلحة عامة والمرخص بها قانون من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس البلدية بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي<sup>69</sup>.

### 4/ القطاعات غير القابلة للتعمير Urbanisables Non Secteu: 70 و هي

الأراضي التي تكون حقوق البناء فوقها محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية او المناطق المعرضة للظواهر الطبيعية، ويلاحظ أن هذه القطاعات كأصل عام يمنع أي شكل من الأشكال البناء فيها سواء كانت أشغال هذا البناء تتضمن بناء جديد أو تعديل أو تغيير في بناية قائمة ويستوي في ذلك الإضافة الأفقية أو العمودية، غير أنه وفي حالة خاصة وضرورية جدا يمكن أن تمنح رخصة البناء وفي هذه الحالة تكون حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد

العام بهذه المنطقة، لأن هذه المناطق عادة ما تكون محمية في صورة ارضي ذات خصوبة عالية جدا أو محاضر ذات استغلال منجمي، أو مناطق طبيعية مميزة أو أماكن ساحلية حساسة، كما قد تكون بعض هذه المناطق تشكل خطورة عالية، ومنه فهذا النوع من الأرضي لا يرخص بالبناء فيها مهما كانت الأسباب والحجج التي يتقدم بها الأفراد.<sup>71</sup>

**أما عن محتوى المخطط التوجيهي للتعمير فقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدلة و المتممة بالمرسوم التنفيذي 05-317<sup>72</sup> على محتوى المخطط التوجيهي للتعمير و الذي يتكون من:**

أ. تقرير توجيهي: هو عبارة عن تقرير يبرز و يشرح اختيارات التهيئة المنصوص عليها في خرائط استعمال الأراضي و تحديد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة، كما يشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا مرحلة تغطية المنطقة بمخطط شغل الأراضي، و حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 فإن هذا التقرير يعد مرحلة تمهيدية لإنجاز هذا لمخطط، لذا من الضروري اشراك جميع المتدخلين لإثراء الموضوع و محتوى المخطط التوجيهي<sup>73</sup>، و عموما يحتوي هذا التقرير على:

- تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية وفق التطور الاقتصادي و الاجتماعي والديمغرافي للتراب المعني (البلدية).
- قسم التهيئة المقترحة أو مجال العمران و الحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية.

ب. تقرير يحدد القواعد المطبقة على كل منطقة: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عموما يجب أن يحتوي على أحكام تحديد التخصيص العام للأرضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع. وكذلك تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهي ازت الكبرى والهيكل الأساسية بالإضافة الى تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يشمل المخطط

على تحديد للمناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية التي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها<sup>74</sup>.

و يبين التقرير يحدد القواعد المطبقة على كل منطقة:

- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة للإجراءات الخاصة.

- الكثافة العامة الناتجة عن شغل الأراضي و كل الارتفاقات المطلوبة.

- المساحات التي تدخل بها مخططات شغل الأراضي من أنسجة عمرانية و ساحات مطلوب حمايتها.

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية.

- مناطق الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية من الزلازل و التصدعات... الخ

- مساحات المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية لاسيما الكيميائية و قنوات نقل المحروقات و الطاقة.

- المناطق الصناعية و تصنيفها حسب درجة الخطورة.

- كل الاخطار الكبرى المحددة في المخطط العام للوقاية.

ج. وثائق بيانية: تتمثل في خرائط المنطقة التي يغطيها المخطط و هي تجسيد تقني و ترجمة ميدانية لما جاء في لائحة التنظيم الذي هو جانب من التهيئة الموافق عليها من قبل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير pdau، و يتم إعدادها بمقياس مكبر يتراوح ما بين 10.000/1 إلى 1/50.000 تبرز هذه المستندات البيانية الأغراض المخصصة لها الأراضي، و قد جاءت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 لتحديد الوثائق اللازمة و تحصر مكوناتها، و عموما تتمثل في بيان استعمال الأراضي و تحدد المناطق الزراعية و

الغابية، كما تتضمن إن اقتضى الحال تصميمًا لصيانة التراث التاريخي و إبراز قيمته<sup>75</sup> ،  
وعموماً تشتمل الوثائق البيانية على المخططات التالية:

- مخطط الواقع القائم المشيد (المبني) بكل طرقه و شبكاته المختلفة.
- مخطط التهيئة يبين الحدود التالية: القطاعات المعمرة، القطاعات القابلة للتعمير والقطاعات غير القابلة للتعمير و أجزاء الأرض (الساحل، الأراضي الفلاحية، الأراضي ذات الصبغة الثقافية و الأثرية، ...الخ).
- مخطط كل الارتفاقات.
- مخطط التجهيز (مخطط الطرق، المياه، التطهير، مواقع التجهيزات الجماعية، منشآت المنفعة العامة).
- مخطط يحدد المساحات و المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل بتحديد مساحات حماية المنشآت و التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية<sup>76</sup>.

### المطلب الثالث/ أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تتجلى أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في أنه من الناحية الشكلية و المادية يترجم إرادة المشرع في تنظيم و تسيير المجال و التحكم في العقار من خلال إجراء دراسة شاملة للأرض حاضراً و مستقبلاً لتحديد كفاءات استخدامها الأمثل ، كما يسعى المخطط لمحاولة إيجاد توازن بين وظيفة البناء و ممارسة النشاطات الاقتصادية و الاجتماعية و حتى الثقافية و الدينية من خلال التنسيق بين مختلف الهيئات المخططة و المبرمجة التي تتدخل في عملية إعداد المخطط، لذا يعتبر هذا المخطط أداة تعميم ذو وجهين قانونية و تقنية، حيث يحدد قواعد التعمير و استخدام الأرض و كذا معايير البناء و الاستغلال الأمثل للمجال<sup>77</sup>، لذلك يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير P D A U إلى:

- تقديم دراسة تحليلية للوضع التنموي الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعية وتقديم الرؤى المستقبلية.

- تقديم دراسة شاملة للأرض حاضراً و مستقبلاً، و تحديداً استخدامها.

- تحديد الأوساط الشاغرة والغابية والأثرية و كيفية حمايتها.

- تعيين مناطق الأنشطة الاقتصادية و التجزئات العقارية.

### المطلب الرابع/ إجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط

#### التوجيهي للتهيئة و التعمير

بعد اتباع مجموعة من الإجراءات والمراحل يتم اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، هذه الإجراءات بينها المرسوم التنفيذي 177/91 الذي حدد إجراءات اعداد هذا المخطط والمصادقة عليه.

#### الفرع الأول/ إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يكون إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، فالقانون يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية بالمبادرة في إعداد المخطط، إلا أن الواقع العملي خلاف ذلك إذ تلجأ معظم البلديات الى الوصاية من خلال مديرية التعمير او الى مكاتب الدراسات لتحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، لأن أغلب البلديات لاتملك الكفاءات الفنية للقيام بذلك،<sup>78</sup> على أن تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليمياً وتخضع للنشر مدة شهر كامل بمقر المجلس أو المجالس المعنية.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينجز وفق مقتضيات المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 وعموماً يمكن ايجاز مراحل إنجازها في الخطوات التالي بيانها:

### المرحلة الأولى: مرحلة التحضير والإعداد

حسب المادة 02 من المرسوم رقم 177/91 السالف الذكر يتم اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حسب الحالة 79، وتشترط المادة السالفة الذكر ان تبين المداولة العناصر<sup>80</sup> التالية :

- التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية وكيفية تنميتها.
- كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح المختلفة والجمعيات في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- ايراد قائمة بالتجهيزات ذات الفائدة العمومية وذلك وفق مقتضيات المادة 13 من القانون 29/90 من حيث تكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية ، وفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.<sup>81</sup>

وبينت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91 أنه تبلغ المداولة بعد صدورها للوالي المختص إقليمياً وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس البلدية المعنية حسب الحالة<sup>82</sup>.

ويتم توقيع المداولة من طرف جميع أعضاء المجلس الشعبي البلدي الحاضرين ، على أن يتكفل رئيس المجلس البلدي بتنفيذها واعلانها بقرار صدورها ، وفي حالة ما اذا كانت هذه المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية فيكون صدور قرار هذه المداولة من الوالي المختص إقليمياً ، أما اذا كان هذا المخطط يخص بلديتين أو أكثر تنتمي الى ولايات مختلفة فصدور قرار هذه المداولة يكون من

اختصاص الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات الإقليمية وفق ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 السالف الذكر<sup>83</sup>.

غير أن المادة 05 من المرسوم 177/91 أشارت الى أنه يمكن اسناد مهمة اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة ما اذا كان يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين هذه البلديات، كما هو منصوص عليه في المادتين 09 و10 من القانون رقم 08 /90 المتعلق بالبلدية<sup>84</sup> غير أن المادة 06 من المرسوم 177/91 في فقرتها الثانية بينت ان قرارات هذه المؤسسة العمومية لا تكون قابلة للتنفيذ الا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية بهذه المداولة<sup>85</sup>.

وبعد صدور قرار اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات -حسب الحالات - باطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، على أن تمنح لهم مهلة خمسة عشر 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أم لا وفي حالة الايجاب فهم ملزمون قانونا بتعيين ممثلهم في هذه العملية، على أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية عند انتهاء هذه المدة بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التي طلبت استشارتهم بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>86</sup>.

والمصالح التي تستشار اجباريا في هذه العملية هي :

- المديرية الولائية المكلفة بالتعمير.

- المديرية الولائية المكلفة بالفلاحة والري والتنظيم الاقتصادي.
- المديرية الولائية المكلفة بالنقل.
- المديرية الولائية المكلفة بالتعمير.
- المديرية الولائية المكلفة بالأشغال العمومية.
- المديرية الولائية المكلفة بالسياحة والمباني والمواقع الأثرية.
- المديرية الولائية المكلفة بالبريد والمواصلات.
- المديرية الولائية المكلفة بالبيئة والتهيئة العمرانية.
- المديرية الولائية المكلفة بتوزيع الطاقة ونقل المياه والصناعة وترقية الاستثمار.
- المديرية الولائية المكلفة بالضبط العقاري<sup>87</sup>.

ينشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية حسب الحالة لمدة شهر ويبلغ لمختلف المصالح الراغبة في المشاركة وابداء رأيها حول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يبلغ مشروع هذا المخطط المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية الى الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة ولهذه الجهات مهلة 60 يوما لإبداء ملاحظاتها أو آرائها ، و اذا لم تجب خلال هذه المدة المنصوص عليها قانونا أعتبر سكوتها موافقة ضمنية على المشروع<sup>88</sup>، بعدها يشرع في مرحلة أخرى هي مرحلة الاستقصاء العمومي حول اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

### المرحلة الثانية: مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد انتهاء المرحلة الخاصة بتحضير وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يطرح مشروع المخطط لعملية تحقيق عمومي خلال مدة 45 يوما وفق ما أشارت اليه

المادة 09 من المرسوم 177/91 على أن يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض أو المفوضون المحققون .

حيث يصدر رئيس البلدية المعنية أو رؤساء البلديات المعنية بهذا الشأن قرارا بهذا الصدد، وبينت المادة 10 من ذات المرسوم مضمون هذا القرار كالتالي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين- حسب الحالة- بتبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وكذا تاريخ انتهائها.

- تحديد كفيات اجراء التحقيق العمومي.

تبلغ نسخة من هذا القرار الى الوالي المختص إقليميا، وينشر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بهذه العملية وفق ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم 177/91 السالف الذكر<sup>89</sup>.

وتضيف المادة 12 من نفس المرسوم على انه يتم فتح سجل خاص بالاستقصاء العمومي يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية المعنية لتوين كافة الملاحظات التي يتلقاها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين في هذا الشأن.

فإذا انقضت المدة المحددة قانونا -45- يوما يقفل المفوض المحقق سجل الاستقصاء ويقوم بإعداد محضر قفل للاستقصاء رفقة الملف كاملا ليرسل الى المجلس الشعبي المعني او المجالس الشعبية المعنية<sup>90</sup>.

**الفرع الثاني: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

بينت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 أنه يتم إعداد وتكوين ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد الانتهاء من الإجراءات التحضيرية الخاصة بإعداد هذا المخطط 91، ويشمل الملف الوثائق 92 التالي بيانها:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- كافة البيانات والوثائق المكتوبة الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التي بينتها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المذكور أعلاه.

- سجل الاستقصاء العمومي المجز وكذا محضر قفله رفقة كافة النتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

يرسل الملف كاملا رفقة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى الوالي المختص إقليميا والذي بدوره يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا في مهلة 15 يوم من تاريخ استلام الوالي للملف والمخطط وفق ما بينته المادة 15 من المرسوم 177/91 السالف الذكر 93.

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

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

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

- مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف ساكن فأكثر، وذلك بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين<sup>94</sup>. واشترطت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 أنه بعد المصادقة على المخطط التوجيهي يتم تبليغه إلى الجهات<sup>95</sup> التالية:

- الوزير المكلف بالتعمير.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالعملية أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين.
- المصالح العمومية المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرف التجارية.
- الغرف الفلاحية.

فيما اشارت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 177/91 إلى أنه لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا للحالات المذكورة حصرا في المادة 28 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>96</sup> ، وهي حالات محددة يمكن فيها مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نلخصها فيما يلي:

- إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير والقطاعات المعمرة وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير قابلة للتعمير في طريق الاشباع.

- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة والمرسومة وفق ما بينته المادة 28 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- كثرة الأخطاء المعمارية أو ما شابه ذلك في توجهات مخططات التهيئة والتعمير. ويصادق على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا لأشكال اعداد هذا المخطط اول مرة<sup>97</sup>.

### المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي P O S :

يعتبر مخطط شغل الأراضي ثاني أداة لتهيئة والتعمير وهو مرتبط ارتباطا وثيقا تلازميا مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فلا يمكن إعداد مخطط شغل الأراضي في غياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يغطي هذا المخطط في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة أو عدة بلديات تجمعها مصالح اقتصادية، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء، من حيث الشكل الحضاري للبنىات الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية ، وكذلك الخضراء، الارتفاقات والشوارع والطرق ، ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها من البناء عليها، تماشيا مع مخطط التهيئة والتعمير<sup>98</sup>.

#### المطلب الأول/ مفهوم مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي عبارة عن مجموعة وثائق تتضمن وتوضح المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري وتظهر مهمته الأساسية في تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستخدام الأرض، وتتداخل بشأنه عدة مصالح للدولة<sup>99</sup>.

#### الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

عرفت مخطط شغل الأراضي المادة 31 من القانون 90-29 المتضمن التهيئة و التعمير ( هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء)<sup>100</sup>.

كما يعرف أيضا على أنه: " 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 مستوى محلي"<sup>101</sup>.

وهو وسيلة لتفعيل و تنفيذ التوجيهات العامة و الاجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و هو يحدد بصفة مفصلة و منظمة تنفيذ عمليات استعمال الأراضي و طرق تعميمها و معايير البناء عليها و كيفية توزيع الطرق و الارتفاعات على تراب البلدية.

وتعرض المشرع الجزائري لمخطط شغل الأراضى من خلال القسم الثالث من الفصل الثالث من قانون التهيئة و التعمير 90-29 ضمن المواد من 31 إلى 38 منه كما تناوله بالتفصيل المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، فهذا المخطط يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة أو عدة بلديات تجمعها مع بعض مصالح اقتصادية، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد و حقوق استخدام الأراضي و البناء، من حيث الشكل الحضاري للبنىات الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و تتمثل المهام الأساسية لهذا المخطط في أنه وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير، كما يضبط ثلاث معاملات عمرانية متمثلة في معامل شغل الاراضي، معامل ما يؤخذ من الأرض و الكثافة القصوى للبناء، و يبين الشروط الأساسية للتعمير في المنطقة و تقسيمها لمناطق حضرية و غير حضرية و ارتفاعات فيضمن بذلك التوازن بين المناطق السكنية و المناطق الفلاحية و المناطق الصناعية و أماكن الترفيه و الراحة<sup>102</sup>.

## الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي

يقصد بمحتوى مخطط شغل الأراضي التشكيلة والمكونات او قوام هذا المخطط أي لائحة التنظيم والمستندات والوثائق البيانية.

تتكون العناصر التي يحددها مخطط شغل الأراضي أساسا مما يلي<sup>103</sup> :

- 1- تحديد القطاع والمناطق المعنية بالمخطط وحقوق البناء واستعمال الأراضي واصلاحها.
- 2- تحديد الارتفاعات والأحياء والشوارع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها.
- 3- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به وأنماط البناء واستعمالاتها.
- 4 - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

## الفرع الثالث: خصائص وأهداف مخطط شغل الأراضي

### أ/ خصائص مخطط شغل الأراضي:

من الخصائص الأساسية لمخطط شغل الأراضي أنه وسيلة قانونية لمراقبة المتدخلين الخواص في مجال التعمير، فإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يقوم بدراسة المدينة أو التكتل الحضري على الصعيد الإجمالي، فإن مخطط شغل الأراضي يمثل أداة من أجل التوازن العملي و الجمالي انطلاقا من المعطيات الإجمالية، حيث يعالج التفاصيل الجزئية لأحياء المدينة و تحديده بدقة حقوق استعمال الأراضي و السهر على تهيئتها طوال مدة سريانه التي تمتد إلى عشر(10) سنوات، مما يضمن التوازن بين المناطق السكنية والمناطق الصناعية والمناطق الفلاحية، وهو بذلك يشكل العمود الفقري للتخطيط العمراني<sup>104</sup>، وعموما يمكن إجمال خصائص مخطط شغل الأراضي في:

- 1- هو مخطط تفصيلي و دقيق لصيق بالملكية العقارية.

- 2- مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قابل للاحتجاج به أمام الغير وفقاً للمادة 10 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 3- يغطي كل البلدية أو جزءاً منها فقط حسب المادة 34 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 4- ينظم عملية التعمير وفقاً لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>105</sup>.

### ب/ أهداف مخطط شغل الأراضي:

- يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية وفقاً لما جاء في المادة 31 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، و المتمثلة في:
- تنظيم استعمال الأراضي و تحديد حقوق البناء عليها.
  - يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح بها و تحديد أنماط البناءات و استعمالاتها.

- يضبط قواعد المظهر الخارجي و الجانب الجمالي للبناءات.
- يحدد المساحات العمومية و الخضراء و مواقع المنشآت.
- يحدد الأحياء و الشوارع و الطرق و المناطق الواجب حمايتها.
- يحدد شبكات الهياكل الأساسية.
- يحدد مساحة الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.

ونشير هنا الى أن اهم ما يلاحظ عن هذا المخطط، أنه يشمل الجزء المبني و غير المبني، أي تشريح التعمير بمفهومه الواسع، سواء على المستوى إقليم البلدية التي يغطيها أو بخصوص الأحياء و بصفة دقيقة القطع الأرضية التي يترجم التعمير فيها بموجب مجموعة من الرخص و الشهادات العمرانية( كرخص التجزئة، البناء، الهدم، و شهادة التقويم... إلخ)، كما نلاحظ أن المشرع و من خلال هذه الأداة قد تحرى الدقة في شكل البناء، و مظهره الخارجي و ما سيتبعه من ألوان و أشكال هندسية مختلفة

لتحقيق المنظر الجمالي للبناء الذي يعتبر عنصر حديث للنظام العام العمراني في

الجزائر.<sup>106</sup>

نستنتج أن مخطط شغل الأراضي يعتبر أداة لضبط الصيغ المرجعية لرخصة البناء كونه يحدد ماهو مرخص وما هو غير مرخص لأعمال البناء فلا بد من إعادة الانسجام المطلق وعدم التضارب بينه وبين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتبارها وسيلتين مكملتين لبعضهما البعض ومن خلالهما يتم ضمان تنفيذ السياسة العامة التي تنتهجها الدولة في مجال التهيئة العمرانية .

### المطلب الثاني/ إجراءات اعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي

حسب القانون 29/90 المعدل والمتمم لاسيما المادة 34 منه، كل بلدية من التراب الوطني او جزء منها يستوجب تغطية مجالها بمخطط شغل الأراضي.

### الفرع الأول: إعداد مخطط شغل الأراضي

مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير اشترط المرسوم 177/91 لإعداد شغل الأراضي اتباع مراحل قانونية معينة لإعداد هذا المخطط نتناولها وفق التبيان التالي:

### المرحلة الأولى: مرحلة اعداد مشروع مخطط شغل الأراضي

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05- 318 المؤرخ 10 سبتمبر 2005 والمتمم والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي - 12 166 المؤرخ في 28 مارس 2012 و المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والتي تضم تن أحكامها من المادة 2 إلى غاية المادة 20 منه، والمعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي 18/ 189 المؤرخ في 15 جويلية 2018<sup>107</sup> ، حيث تستند عملية اعداد مشروع مخطط شغل الأراضي الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بهذا الاجراء وتحت مسؤوليته، عن طريق مداولة تتوج بإصدار قرار لإعداد مخطط شغل الأراضي.

وتشترط المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 أن تتضمن هذه المداولة وجوبًا ما

يلي بيانه:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعدادها وفقا لما حدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

- بيان ل كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي

وحسب المادة 03 من المرسوم 177/91 السالف الذكر يتم تبليغ المداولة الى الوالي المختص إقليميا وتنشر هذه المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس البلدية المعنية بهذه العملية لمدة شهر كامل<sup>108</sup>.

وبالنسبة لترسيم الحدود بعد المداولة يكون ذلك بموجب :

- قرار من الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة<sup>109</sup>.

على أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بجمع الآراء مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية واطلاعهم كتابيا ومن هذه الجهات :

- رئيس غرفة التجارة.

- رئيس غرفة الفلاحة.

- ورؤساء المنظمات المهنية.

ولهذه الجهات مهلة خمسة عشر 15 يوما من يوم استلامهم المقرر لإعطاء رأيهم إذا كان

يريدون المشاركة في إعداد المخطط<sup>110</sup>.

وبانتهاء هذه المهلة- 15 يوما- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس

الشعبية البلدية المعنية حسب الحالة بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية

والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي، ونشير بهذا الصدد الى أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91 / 178 المعدل والمتمم السابق الذكر اشترطت أن يستشار وجوبا:

- المديرية الولائية المكلفة بالتعمير.
- المديرية الولائية المكلفة بالفلاحة والري والتنظيم الاقتصادي.
- المديرية الولائية المكلفة بالنقل.
- المديرية الولائية المكلفة بالتعمير.
- المديرية الولائية المكلفة بالأشغال العمومية.
- المديرية الولائية المكلفة بالسياحة والمباني والمواقع الأثرية.
- المديرية الولائية المكلفة بالبريد والمواصلات.
- المديرية الولائية المكلفة بالبيئة والتهيئة العمرانية.
- المصالح الولائية المكلفة بتوزيع الطاقة ونقل المياه والصناعة وترقية الاستثمار.
- المصالح الولائية المكلفة بالضبط العقاري.

وينشر هذا القرار لمدة شهر -30 يوما- في مقر المجلس الشعبي البلدي، كما يرسل هذا المشروع للمتعاملين المعنيين ولهم مهلة 60 يوما لإبداء آرائهم وملاحظاتهم كتابيا، والا اعتبر سكوت هذه الجهات قبولا ضمنا للمشروع.<sup>111</sup>

### المرحلة الثانية: مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد انتهاء المد القانونية المبينة أعلاه يخضع مشروع مخطط شغل الأرض للتهيئة والتعمير المصادق عليه لعملية الاستقصاء والتحقيق العمومي لمدة 60 يوما بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية حسب الحالة في هذا الصدد وحسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91 / 178 المعدل والمتمم السابق الذكر، يتوجب أن يتضمن القرار ميلي:

- تحديد مكان أو أماكن استشارة مشروع مخطط شغل الأرض .

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
  - تبيان تاريخ انطلاق ونهاية عملية التحقيق .
  - تحديد كيفية إجراء عملية التحقيق العمومي.
- ينشر القرار طوال مدة التحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بالعملية وترسل نسخة إلى الوالي - يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بفتح سجل خاص مرقم وموقع وذلك قصد رصد الملاحظات كتابيا، و ترسل مباشرة للمحققين المفوضين<sup>112</sup>.
- بعد هذا الاجراء يقفل سجل الاستقصاء العمومي عند انتهاء المدة المحددة قانونا بـ 60 يوماً ويوقعه المفوض المحقق والذي يقوم كذلك خلال 15 يوما التالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء العمومي ويرسله الى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية رفقة الملف الكامل للاستقصاء العمومي مشمولا بكافة الاستنتاجات<sup>113</sup>.

### الفرع الثاني: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

بعد اكتمال مرحلة الاستقصاء العمومي لإعداد مخطط شغل الأراضي يرسل هذا الأخير مصحوبا بسجل الاستقصاء وكذا محضر قفل الاستقصاء وكافة النتائج التي يرصدها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف، فإذا انتهت هذه المدة دون ابداء أية ملاحظات أعتبر سكوت الوالي موافقة<sup>114</sup>.

بناء على نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178/19 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 189/18 يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء و رأي الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا بعين الاعتبار، و يتم تبليغ قرار المداولة وجوبا طبقا

نص المادة 16 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18/189 إلى كل من<sup>115</sup> :

- الوالي أو الولاية المختصين إقليميا.
- الغرفة التجارية و الغرفة الفلاحية.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية<sup>116</sup>.

ووفقا للمادة 36 من القانون رقم 90/29 المعدل و المتمم ، يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار إداري يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يبين فيه:

- تاريخ بداية وضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف ال جمهور.
  - مكان استشارة الوثائق.
  - قائمة كافة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف<sup>117</sup>.
- وبهذا يصبح مخطط شغل الأراضي ساري المفعول تجاه الأشخاص المعنوية وكذا الأفراد على المستوى المحلي، و اعتبار المخطط بالتالي نظاما و مرجعا قانونيا للتعمير له صيغة محلية<sup>118</sup>.

### الفرع الثالث: مراجعة وتعديل مخطط شغل الأراضي

حسب نص المادة من 18 من المرسوم التنفيذي 91/ 178 المعدل والمتمم السابق الذكر<sup>119</sup>، لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأرض إلا لأسباب محصورة جدا، ذلك ان مخطط شغل الأراضي يعتبر أداة تنظيمية للتعمير في المنطقة التي يشملها على الأمدين القصير ( 05 سنوات) و المتوسط ( 10 سنوات)، و هو بذلك كأى قاعدة قانونية يجب

أن يعرف نوع من الثبات و الاستمرارية<sup>120</sup>، كما نصت المادة 33 من القانون 29-90 على أنه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي أو تعديله إلا في حدود التكييفات الطبيعية التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكلها أو طابع البناءات المجاورة، ولا يمكن أن تتم عملية المراجعة إلا بتوفر مجموعة من الشروط القانونية<sup>121</sup>.

لكن بسبب مجموعة متغيرات تطور حركة العمران في المجتمع وتسارع عمليات البناء والتشييد، التي يستوجب معها إجراء تعديل أو مراجعة أحكام مخطط شغل الأراضي حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91 / 178 المعدل والمتمم<sup>122</sup> والتي تحيلنا بدورها الى الحالات التي حصرتها المادة 37 من القانون 29/90 المذكور أعلاه، والتي قد تكون سببا لمراجعة جزئية أو كلية لمخطط شغل الأراضي وهي الحالات<sup>123</sup> التي نوردتها فيما يلي:

- إذا لم يتم إنجاز إلا ثلث البناء في الأجل المقرر له.
- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهور ارت ناتجة عن ظواهر طبيعية أو كان موجودا في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو إلى تجديده .
- بطلب من أغلبية ملاك البناءات وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة على المخطط .
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.
- أن مراجعة مخطط شغل الأ ارضي أو تعديله تخضع لنفس أحكام المصادقة على المخطط .

ففي حالة التعديل وبالرجوع لنص المادة 37 أعلاه نجد أن المشرع الجزائري لم يتعرض لهذه المسألة إلا في حالة واحدة تتعلق بالتكييفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض و أشكال قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة، دون تحديده لكيفيات و إجراءات هذا التعديل، مع الإشارة إلى أن المشرع، قد نص على حالة تعديل مشروع المخطط عند الاقتضاء ، و ليس المخطط ، أما عن إمكانية مراجعة المخطط وفقا

نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المعدل و المتمم، فلا يمكن مراجعة المخطط، إلا بتوافر الأسباب المبينة أعلاه، وذكرها المشرع على سبيل الحصر في المادة 37 المذكورة آنفا 124.

نستنتج في الأخير أن يهتم قانون العمران بتنظيم التهيئة العمرانية لإيجاد وسائل تقوم بمقتضاها الهيئة العمومية المختصة بالتحكم في التطور المستمر للعمران و توجيهه بأدوات قانونية تمثل القواعد العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ( P D A U ) ومخطط شغل الأراضي ( P O S ) ، مما يمكن الدولة من بسط رقابتها و التحكم في المجال العمراني بتحديد مقاييس التعمير والبناء و نوعية النشاطات المسموح بها و ذلك للحد من البناءات الفوضوية و غير القانونية.

فالساسة العمرانية التي تنتهجها الدولة تتجسد وفق المخططات العمرانية التي يمكن من خلالها تفعيل قوانين البناء والتعمير على أرض الواقع باعتبارها مجموعة من القواعد المفروضة على الجماعات المحلية وتظهر أهميتها في اتصالها الوثيق بجميع القطاعات التي لها علاقة بالبناء والتعمير والتي تعد في مجملها قطاعات حساسة وإستراتيجية.

## الفصل الثالث: الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير

في إطار سعيه لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء غير المطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير قام المشرع الجزائري بتنظيم عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات التي تضمنها قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، والتي جاء المرسوم التنفيذي 91-176 بكيفيات إعدادها وتسليمها، غير أنه قام المشرع مؤخرا بإلغاء هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 والذي أصبح يطلق على هذه الرخص والشهادات تسمية "عقود التعمير". وتتمثل هذه الأخيرة في رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة البناء، وكذا شهادة التعمير والتقسيم والإستغلال وشهادة المطابقة، وقد جاء هذا المرسوم بمجموعة من التعديلات والأحكام المستحدثة. حيث تعتبر عقود التعمير أدوات للرقابة القبلية أو البعدية لعملية البناء تهدف لضبط التوسع العمراني حسب مواصفات، معايير ومقاييس قانون التعمير ولكل شهادة أو رخصة أحكامها ومجالات تطبيقها لا بد على كل شخص مقبل على إنجاز أي نشاط عمراني أن يمثل لهذه الأخيرة وإلا تعرض لأحد الجزاءات المنصوص عليها قانونا.

### المبحث الأول: الوسائل القانونية السابقة لعملية التعمير

في الجزائر نجد من بين الوسائل التي اعتمدها المشرع العمراني لتحقيق الأهداف المسطرة في مجال العمران والتحكم فيه وضبط حركته شهادة التعمير ورخصة البناء ورخصة التجزئة المنصوص عليها بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 لمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضيرها، وما جاء به القانون 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

### المطلب الأول: شهادة التعمير

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل شروعه في عملية البناء أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء، كما توضح له الارتفاقات التي تخضع لها الأرض موضوع أشغال البناء.

### الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

عرف المشرع شهادة التعمير في المادة 51 من القانون رقم 190-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بقوله: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية"<sup>125</sup>.

كما جاء في المادة 02<sup>126</sup> من المرسوم التنفيذي 91-176<sup>127</sup>: "إن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية".

### الفرع الثاني: مضمون شهادة التعمير وخصائصها

شهادة التعمير من الوسائل القانونية السابقة لعملية البناء، يطلبها المعني قصد معرفة حقوق البناء وكذا الارتفاعات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء عليها، وذلك لضمان صلاحية المباني من الناحية الفنية والصحية، وسلامتها من الناحية الهندسية، وكذا ضمان أن يؤدي البناء المراد تشييده على هذه الأرض للخدمات والمرافق المطلوبة منه، فشهادة التعمير وفق هذه الغاية، تعتبر وسيلة فنية قبلية، وأداة قانونية فعالة تسمح بمراقبة مشاريع البناء قبل انطلاقها بشكل يتلاءم ومبادئ المحافظة على البيئة، مع حسن استغلال الثروة العقارية، وفيما يلي سنتطرق لمضمون شهادة التعمير، ثم نبرز أهم خصائصها.

### أ/ مضمون شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وثيقة إعلام<sup>128</sup> حول طبيعة الأرض المعنية بأشغال البناء، وهي وسيلة قبلية عن الشروع في إجراءات البناء، ويتم طلبها لأجل التحقق من تخصيص الأرض المعنية بالبناء على أساس معيارين اثنين هما:

الأنظمة الخاصة بالتهيئة والتعمير المطبقة على هذه القطعة الأرضية.

الارتفاقات التي تخدم هذا العقار أو التي تثقله طبقا لما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 المذكور سابقا.

ويرى البعض أن هذه الشهادة ليست من الرخص العمرانية باعتبار أنها لا تمس بأصل الحق المعترف به لمالك العقار، لأنها إجراء شكلي خلاف الرخص<sup>129</sup>، ورغم ذلك فهي من الأهمية بما كان لأنها تحدد الارتفاقات المرتبطة بالقطعة الأرضية محل الشهادة، وبذلك تجعل المعني بالبناء على دراية تامة بحقوق العقار محل البناء، وكذا الارتفاقات التي تثقله، وبالتالي يتجنب المعني بشهادة التعمير الكثير من المشقة والمنازعات القضائية التي يمكن أن تثور فيما بعد، باعتبار أن حصوله على هذه الشهادة يتيح له معرفة أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على الأرض المراد البناء عليها، بالإضافة إلى كافة الارتفاقات المدخلة على هذه القطعة الأرضية والأحكام التقنية والقانونية الأخرى. بالإضافة إلى إيصال هذا العقار بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقع وجودها في منطقة وقوع هذا العقار<sup>130</sup>، كما تحدد شهادة التعمير كافة الأخطار الطبيعية والصناعية التي يمكن أن تمس أو تهدد موقع تواجد الأرض المراد البناء عليها.

#### ب/ خصائص شهادة التعمير:

تساعد شهادة التعمير الشخص المعني بها من الاطلاع على حقوقه في البناء، باعتبار أن هذه الشهادة قرارًا إداريًا وظيفته إعلام طالبه بوضعية العقار المراد البناء عليه، تصدره السلطة المؤهلة قانونًا بذلك، وعمومًا يمكن إجمال خصائص شهادة التعمير في النقاط التالية:

1- شهادة التعمير هي وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، وتخضع لأحكام القانون الإداري، فهي تسلم من المصالح الإدارية المختصة بالبلدية، برأي من الوالي ومصالح التهيئة والتعمير.

2- هي إجراء إداري اختياري، فشهادة التعمير تسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي، وبطلب منه، وهي ليست إلزامية، لأن المشرع لم يرتب أي جزاء عن عدم طلب الحصول عليها.

3- هي وثيقة إعلامية وكاشفة، باعتبار أن صاحب حق الملكية له أصلا حق استعمال ملكية، غير أن هذه الوثيقة هي التي توضح له طرق وكيفية الاستعمال، فشهادة التعمير أداة إعلام قانونية سابقة لعملية البناء تُبين للملاك طرق بناء عقاراتهم.

4- هي سند رسمي منتج لآثاره القانونية المتمثلة في إعلام المعني بها، بوضعية العقار محل شهادة التعمير، وتُستخرج هذه الشهادة باسم الطالب أو صاحب حق الملكية أو موكلة القانوني، حيث أنه في حالة وفاته بعد الطلب على الورثة إعادة تقديم الطلب باسمهم.

4- شهادة التعمير سند قانوني محدد المدة، فقد حدد المشرع صلاحية هذه الشهادة سنة واحدة، يبدأ سريانها من تاريخ تبليغ المعني بها.

5- شهادة التعمير أداة ضبطية للتوسع العمراني في إقليم البلدية، حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة تساعد على توفير محيط عمراني متجانس عن طريق الرقابة على مشاريع البناء.

### الفرع الثالث: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

اشتراطت التشريعات الخاصة بالتعمير إتباع إجراءات قانونية معينة للحصول على شهادة التعمير، تبدأ بتقديم المعني بالأمر طلبه إلى الجهة الإدارية المختصة وهي البلدية، لتقوم هذه الأخيرة بفحص الملف ودراسته، ومن ثم تسليم المعني شهادة التعمير.

ويعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو موكله، حيث وضح القانون أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء أن يطلب شهادة التعمير، حيث يودع هذا الطلب أمام مقر المجلس الشعبي البلدي المختص

إقليمياً في نسختين ويكون هذا الطلب مرفق إجبارياً بالبيانات المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم 176 /91 السابق الذكر ، والمتمثلة في:

- موضوع الطلب المقدم.
  - اسم مالك الأرض محل الطلب.
  - العنوان والمساحة، والمراجع المساحية إن وجدت.
  - تصميم حول الوضعية.
  - تصميم للأرض مُعد حسب الشكل الملائم<sup>131</sup>.
- ونشير إلى أن هذين التصميمين الأخيرين يُعدهما مكتب الدراسات لمهندس معماري أو خبير عقاري معتمد.
- وتتضمن شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها وتبين مدى قابليتها لاستقبال المشروع، كما تشمل على الخصوص<sup>132</sup>:
- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية<sup>133</sup>.
  - الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية.
  - خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة.
- بعد إتمام ملف الطلب من طرف الشخص المعني بشهادة التعمير أو ممثله القانوني ، يودع هذا الطلب مع الوثائق المرفقة له لدى مقر المجلس البلدي المختص إقليمياً، بنسختين مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته<sup>134</sup> ، وتكون طريقة دراسة الطلب وفقاً للنصوص المتعلقة بإعداد رخصة البناء ، فإذا كان الوعاء العقاري أو الملكية موضوع الطلب تقع في

منطقة يوجد فيها مخطط شغل الأراضي فتكون دراسة الشهادة وتسليمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما إذا كان الوعاء العقاري أو الملكية موضوع طلب موجود في منطقة غير مسموحة أو يندم فيها مخطط شغل الأراضي، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يأخذ برأي الوالي المختص إقليمياً.

كما نصت المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر أن على البلدية استشارة مصالح إدارية في هذا الشأن، وهي:  
مصالح التعمير والبناء على مستوى الولاية.

2- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، بنايات سكنية هامة.

3- المصلحة المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البناء موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة.

4- مصلحة الصحة على مستوى الولاية.

5- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة.

6- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

بعد إجابة الإدارة بالموافقة، فإن هذه الشهادة تعتبر إقراراً ضمناً من الإدارة بقبولية الوعاء العقاري للبناء عليه.

### ثالثاً/ قرار منح شهادة التعمير وآثارها القانونية

#### أ/ قرار منح شهادة التعمير

بعد استيفاء طلب شهادة التعمير للشروط والوثائق المذكورة سابقاً، ودراسته من طرف المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى بلدية موطن العقار المعني بهذه الشهادة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره المختص قانوناً يصدر قراراً إدارياً بتسليم هذه الشهادة لطالبيها في المدة التي حددها المشرع في المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 وهي خمسة عشر يوم الموالية لتاريخ إيداع ملف طلب هذه الشهادة<sup>135</sup>.

وتكون سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي مقيدة باعتبار أن القانون حدد له مضمون القرار الواجب اتخاذه بتوافر شروط قانونية معينة، إذ أن المرجعية في القرار الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا الشأن هي المخططات العمرانية<sup>136</sup>.  
و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار الإداري المتضمن شهادة التعمير بصفته ممثلاً للبلدية ، وكذا ممثلاً للدولة:

أ- **إصدار القرار بصفته ممثلاً للبلدية:** حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التعمير إذا كان الإقليم الذي يوجد به العقار محل شهادة التعمير يغطيه مخطط شغل الأراضي، الذي يحدد حقوق البناء على هذا الإقليم، وفي هذه الحالة يرسل نسخة من القرار الإداري المتضمن شهادة التعمير إلى الوالي المختص إقليمياً، ليتمكن هذا الأخير من ممارسة الرقابة الإدارية الوصائية على رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب- **إصدار القرار المتضمن شهادة التعمير بصفته ممثلاً للدولة:** وهذا في حالة ما إذا كان الإقليم الذي يوجد به العقار محل شهادة التعمير لا يغطيه مخطط شغل الأراضي، استناداً إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا القواعد العامة للتهيئة والتعمير، يُصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً بمنح شهادة التعمير لطالبتها، تحت سلطة الوالي المختص إقليمياً.

وفي الحالتين يُبلغ المعني خلال المدة القانونية المشار إليها سابقاً (15 يوم) ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب، ذلك ان هذا القرار لا تسري آثاره القانونية في حق المعني إلا بعد تبليغه إياه، عملاً بأحكام القانون، وطبقاً لما استقر عليه الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة<sup>137</sup>.  
وتجدر الإشارة إلى أن مدة صلاحية شهادة التعمير كانت سنة كاملة ، تحسب ابتداءً من تاريخ التبليغ أو التسليم<sup>138</sup>، لكن المرسوم التنفيذي 19/15 عدل هذه المدة بحيث

أصبحت مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في البلدية المعنية.

فالشخص المتحصل على شهادة التعمير يمكن له إقامة بناية، إذا كانت شهادة التعمير تسمح بذلك، وذلك خلال مدة صلاحية مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده نأخذ بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ويمكن لصاحب شهادة التعمير عند عدم إقناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكون السلطة المختصة خلال الأجل المطلوبة، أن يتقدم بطعن سلمي إلى الولاية أو مصالح التعمير الولائية، كما يمكنه رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة<sup>139</sup>.

### ب/ آثار شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وثيقة معلوماتية وتوضيحية من جهة، ومن جهة أخرى وسيلة تمكن الإدارة من مراقبة وضبط التوسع العمراني في إقليم البلدية.

ويسري القرار الإداري المتضمن شهادة التعمير مدة سنة كاملة من تاريخ تبليغ هذا القرار للمعني به، وتعتبر هذه المدة كافية لصاحب شهادة التعمير، حتى يتقدم بطلب استصدار رخصة البناء على أساس الحقوق المتضمنة في شهادة التعمير، إلا أنه بتجاوز هذه المدة، تصبح حقوقه في البناء المنصوص عليها في شهادة التعمير خاضعة للتغيرات التي تفرضها المخططات العمرانية التي تعتمدها البلدية<sup>140</sup>.

وتظهر أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة والأفراد على حد سواء من خلال أنها أداة إعلام للأفراد تمنحهم معلومات خاصة بقواعد البناء وحقوقهم المتعلقة بعقاراتهم، وأداة رقابة<sup>141</sup> للإدارة من خلال أنها تهدف أساسا إلى تمكين الجهات الإدارية من رقابة قابلية الأرض للبناء، وإعلام الأفراد بذلك.

كما أن هذه الشهادة تحدد قيمة الأرض ومن ثم يسهل تحديد قيمة التسجيل والشهر لكن الشيء الملاحظ في الواقع أنه كل المعاملات العقارية، لا تتطلب فيها هذه الشهادة فهل

السبب طول الإجراءات أم التحايل على القانون من خلال التنوع بطول الإجراءات لتهرب من مصاريف التسجيل، فهو إجراء جبائي يرتكز على تسجيل بعض العقود في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة والمتمثلة في اقتطاع نقدي تجسيدا لمبدأ العدالة<sup>142</sup> وتغطية الأعباء العامة للدولة.

وتجدر الإشارة هنا أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى إمكانية نقل شهادة التعمير إلى الغير، في حالة ما إذا تصرف صاحب شهادة التعمير في العقار محل هذه الشهادة خلال مدة السنة التي تكون فيها حقوق صاحب شهادة التعمير غير قابلة للمراجعة، وقيام الشخص المتصرف له بتقديم طلب الحصول على رخصة بناء عقاره إلى البلدية.

فالمفروض أن يتدخل المشرع لضمان انتقال حقوق البناء المقررة في شهادة التعمير، لمن تم التصرف له في الأرض محل شهادة التعمير ضمن الأجل المحددة في الشهادة ذاتها، أي مدة سنة كاملة.

نستنتج أن شهادة التعمير وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض يستصدرها صاحبها قبل إجراء أي دراسة تتعلق بالأرض المعنية بالبناء وهي وثيقة إدارية تسلمها البلدية للشخص المعني سواء كان طبيعياً أو معنوياً تعين حقوق الفرد في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض محل هذه الشهادة بحيث يكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض.

فشهادة التعمير جواب لسؤال مطروح: هل الأرض قابلة للبناء أم لا؟

و هي وثيقة معلوماتية توضيحية من جهة و أداة ضبطية للتوسع العمراني من جهة أخرى<sup>143</sup>.

**نموذج شهادة التعمير وبطاقة المعلومات<sup>144</sup> :**

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....  
 دائرة:.....  
 بلدية:.....  
 مصلحة:.....

## قرار يتضمن شهادة التعمير

( المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها )

رقم.....  
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي:.....  
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....  
 من طرف (السيدة/الآنسة/ السيد).....  
 الساكنة (ة) ب.....  
 بخصوص المواصفات العمرانية و المعمارية للقطعة الأرضية الواقعة ب:.....  
 بمقتضى.....  
 وبمقتضى.....  
 وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي:

**المادة الأولى:** تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي..... وأو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير..... و أو القواعد العامة للتعمير.

**المادة 2:** يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية:

معامل شغل الأراضي (COS):.....

معامل مساحة البناء على الأرض (CES):.....

الارتفاع الأقصى:.....

المواصفات الأخرى:.....

.....

.....

.....

**المادة 3:** ترتبط مدة الصلاحية أداة التعمير المعمول بها ( مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....  
 دائرة:.....  
 بلدية:.....  
 مصلحة:.....

## بطاقة المعلومات

( المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها )

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي:.....  
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....  
 من طرف (السيدة/الآنسة/ السيد).....  
 الساكنة (ة) ب.....  
 بخصوص المواصفات العمرانية و المعمارية للقطعة الأرضية الواقعة ب:.....  
 بمقتضى.....  
 وبمقتضى.....  
 وبمقتضى.....

يقرر ماياتي:

**المادة الأولى:** يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي..... وأو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير..... و أو القواعد العامة للتعمير.

**المادة 2:** يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية:

معامل شغل الأراضي (COS):.....

معامل مساحة البناء على الأرض (CES):.....

الارتفاع الأقصى:.....

المواصفات الأخرى:.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### المطلب الثاني: رخصة البناء

رأينا سابقا ان عملية بناء الأرض مرتبطة بملكية هذه الأرض، و هو ما أكدته المادة 50 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>145</sup>: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض"، و حسب هذه المادة حق البناء من أوجه حق الملكية العقارية.

كما أجازت المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري لحامل شهادة الحيازة البناء 'سند حيازي'<sup>146</sup>.

فرخصة البناء هي وسيلة قانونية وفنية قبلية تساعد الإدارة على التحكم في سير وحركة العمران ، كما انها أداة للرقابة على الانشاءات واستخدام الأرض.

#### الفرع الأول/ تعريف برخصة البناء:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء و اكتفى بوصفها في المادة 52 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بأنها: رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها (تستثنى منشآت الاستعمال الأمني و السري).

- و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطللة على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للدعم أو التسييج، و هو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المُلغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الصادر في 2015 و كذلك المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

- تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل الفنية فعالية لتنظيم البناء و هي وسيلة لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني، و قد جاء في المادة 6 من القانون 08-15: "يمنع القيام

بتشييد أي بناية مهما تكن طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء المسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانوناً".

ويعرفها بعض الفقه على أنها ذلك القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد وتغيير بناء قديم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير ، ومنه نستطيع القول أن رخصة البناء تشكل الوثيقة الأهم والأبرز في مجال البناء والتعمير باعتبارها وسيلة الضبط الإداري لضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء على الأراضي بالإضافة إلى بواسطة هذه الرخصة تتمكن الإدارة من حماية حقوق الغير والسهر على توافر متطلبات حماية البيئة<sup>147</sup>.

فرخصة البناء هي قرار اداري يُمنح قبل الشروع في عملية البناء وكما هو واضح يُعرف القرار الاداري بأنه كل عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة احدى الجهات الادارية المختصة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل أو الغاء مركز قانوني قائم ، وهذا التعريف ينطبق على رخصة البناء التي تعتبر قرار إداري صادر عن الارادة المنفردة للسلطة الادارية حسب ما يقرره القانون ومثال ذلك المادة 95 من قانون البلدية 10 /11 التي تنص على: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع."<sup>148</sup>.

### الفرع الثاني/ خصائص رخصة البناء:

رخصة البناء وثيقة ضبط عمراني هامة فهي عبارة عن قرار إداري تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توفر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه فهذه الرخصة بمثابة الترخيص الأولي الأكثر معرفة من المواطن مادام أنه فهي وثيقة إدارية تصدر تنشئ للمستفيد منها حق البناء، شريطة ما تمليه عليه من التزامات بموجب قرار إداري إنفرادي، منشئ لحق للمستفيد تمنح بمقتضاها الإدارة لطلبها الحق في إنجاز مشروع، وهي تمثل الأداة الأساسية لضمان احترام قواعد ونظم

حقوق البناء على الأرض<sup>149</sup>، فهذه الرخصة تعتبر اجراء ضروري قبل الشروع في عملية البناء، ولها جملة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من الرخص والشهادات، ومن بين خصائص هذه الرخصة:

- 1- هي إجراء ضروري لتشييد البناء و بدونها لا يمكن البناء بطريقة قانونية، و هي قرار إداري سابق.
- 2- هي قرار إداري صادر من جهة إدارية.
- 3- مرتبطة بملكية العقار، و هو ما أكدته المادة 50 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض"، و حسب هذه المادة حق البناء من أوجه حق الملكية العقارية<sup>150</sup>.
- كما أجازت المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>151</sup> لحامل شهادة الحيازة البناء 'سند حيازي'.
- 4- تسمح رخصة البناء للإدارة بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات.
- 5- تساهم رخصة البناء في الحفاظ على الطبيعة و المنظر الجمالي.
- 6- رخصة البناء وسيلة ناجعة للتطور العمراني.
- 7- هي أداة تضمن احترام ترتيبات المخططات العمرانية.

### الفرع الثالث/ إجراءات إعداد ومنح رخصة البناء

إن القواعد القانونية التي على أساسها يتم منح رخصة البناء تتعلق بتطبيق مخططات التهيئة والتعمير، كما يعتبر الحصول على رخصة البناء ضروريا للحصول على شهادات ورخص إدارية أخرى تتمثل أساسا في شهادة التعمير ورخصة التجزئة. وقد وزع المشرع الجزائري الاختصاص في منح رخصة البناء على جهات متعددة مركزية ولا مركزية مراعاة لكثافة الأنشطة العمرانية وكذا حسب أهمية

البنائية المراد انجازها، فالمبدأ الأساسي في أغلب التشريعات ومنها التشريع الجزائري أن يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنحها ولكن يمكن أن يختص بذلك أيضا الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون وحصرها<sup>152</sup>

#### أ- تقديم طلب رخصة البناء:

تنص المادة 43 من المرسوم رقم 91 / 176 على:

" أن يقدم طلب رخصة البناء من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه، وكذا الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الارض أو البنائية." <sup>153</sup>

ونشير هنا الى أنه يجب تحديد صفة طالب رخصة البناء، ويقصد بالصفة هنا " طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء والعقار " المراد إقامة البناء الجديد عليه، أو إجراء تعديلات جوهرية عليه أو تدعيمه ، وعليه فلكي يتم قبول إيداع طلب رخصة البناء لا شك أنه يجب إيداعه وتوقيعه من قبل ذي المصلحة والصفة، ورافقه بما يثبت علاقته بالعقار محل طلب رخصة البناء <sup>154</sup>، وهذا ما تطرق اليه نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15 / 19، المعدل والمتمم حيث جاء فيها: " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البنائية أن يقدم بطلب رخصة البناء " <sup>155</sup>.

على أن يدعم طالب رخصة البناء طلبه بمجموعة من الوثائق الإدارية و التقنية وتلك المتعلقة بالهندسة المعمارية و التي حددها المشرع بموجب المادة <sup>156</sup> 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 السالف الذكر.

ويتكون **الملف الإداري** من مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات الواقعة في أرض مجزئة، وشهادة قابلية الاستغلال بها وكذا قرار الترخيص بإنشاء أو توسيع المؤسسات الصناعية أو التجارية المصنفة كمؤسسات خطيرة أو غير صحية أو مزعجة، في حين يتكون **ملف الهندسة المعمارية** والذي يقوم بإعداده مهندس في الهندسة المعمارية، ويحتوي على مخطط لموقع المشروع ومخطط الكتلة محدد وفق البيانات القانونية التي تحدد حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها، المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية منها، وكذا بيان شبكات التهوية الموصولة بالقطعة الأرضية ومواصفاتها التقنية الرئيسية، ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة وعدد الطوابق، بالإضافة إلى مذكرة وصفية تقديرية للأشغال وأجال الإنجاز.

أما **الملف التقني** فيحتوي على الرسوم البيانية الخاصة بغير السكنات الفردية والتي يجب أن تحدد عدد العمال وطريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة، وصف لأجهزة التموين بالكهرباء والماء والغاز والتدفئة والوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق، ووثائق تقنية متمثلة في تقرير تقني منجز من طرف مهندس في الهندسة المدنية حول وصف الهيكل الحامل للبناءة وأبعاد المنشآت والعناصر التقنية التي تكون الهيكل وكذا تصاميم الهيكل وفق سلم تصاميم الهندسة المعمارية<sup>157</sup>.

وحسب نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 فإنه يتم تقديم طلب رخصة البناء في ثلاث (03) نسخ بالنسبة للسكنات الفردية و في ثمانية (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، مقابل وصل استلام يسلم للطالب في نفس اليوم ، وتدون فيه وبشكل مفصل جميع مشتملات الملف المودع .

نموذج وصل 158 إيداع : يدون فيه وبشكل مفصل كل مشتملات ومرفقات الملف.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

وصل إيداع الملف

( المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها )

ملف رقم:.....

1- اسم و لقب صاحب الطلب:.....

2- عنوان صاحب الطلب ( رقم ونهج):.....

بلدية:.....

رقم الهاتف :.....

3- نوع المشروع:.....

::.....

4-عنوان المشروع:.....

.....

5- الوثائق التي تم إيداعها:.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

أما عن الجهة المختصة بصدور رخصة البناء فإنها تكون كالتالي:

**1- من اختصاص الوالي: إذا تعلق الأمر بـ:**

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي.
- مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية بالنظر إلى خصوصاً إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية .
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية والمنظمات الدولية .
- المشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.
- مشاريع البناء التي تشكل خطراً على المحيط المباشر وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية الذي تحدد تشكيلته وكيفية سيره بموجب المادة 59 من هذا المرسوم<sup>159</sup>.

- 2- من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: ويعتبر المختص الأصلي بمنح رخصة البناء في غير الحالات التي يختص بمنحها كل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير، حيث يمنحها بصفته ممثلاً للبلدية<sup>160</sup> في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البنائات موضوع طلب الرخصة واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع وجوب إطلاع الوالي نسخة من هذه الرخصة، أما بصفته ممثلاً للدولة فيختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى لو لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وفي هذه الحالة يكون أخذ رأي الوالي وجوبي عكس الحالة السابقة التي تقتضي الإطلاع فقط على الطلب.<sup>161</sup>**

**3- من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير: وذلك في الحالات التي تناولتها المادة**

49 من المرسوم التنفيذي 15 / 19 السابق الذكر، وهي:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي.
- المنشآت التي يكون الغرض منها إنتاج و توزيع و نقل و تخزين الطاقة.
- مشاريع التجهيزات العمومية الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية عندما يساوي أو يفوق عدد السكنات فيها 600 وحدة سكنية .
- المشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر.
- الأشغال و البنايات المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز<sup>162</sup>.

**ب- صدور قرار رخصة البناء:**

تتم دراسة الملف المقدم و إصدار رخصة البناء من طرف الجهة المسؤولة<sup>163</sup> عن ذلك وهي الشباك الموحد للبلدية، و ذلك عندما يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف الشباك الوحيد للولاية في الحالات الباقية، هذا و تتمثل جوانب دراسة ملف طلب رخصة البناء في التحقق من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو لاختيارات القواعد العامة للتهيئة و التعمير و كذا التحقق من مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية السارية في مجال المحافظة على الاقتصاد الفلاحي والأمن و النظافة و البناء والجانب الجمالي وحماية البيئة<sup>164</sup>.

كما نشير في هذا الصدد إلى أنه في حالة سكوت الإدارة أو امتناعها عن الرد فإن المشرع قد منح لطالب الرخصة إمكانية رفع طعن إداري على مستويين : الأول على مستوى الولاية والثاني على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران وذلك وفقا للإجراءات والمواعيد التي سبق ذكرها ، كما له الحق في رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة<sup>165</sup>.

وحسب المادة 46 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 يجب ان تشمل رخصة البناء على الخدمات التي ينبغي على الباني احترامها إذا كان البناء يحتاج لتهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي.

تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تعتبر لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء<sup>166</sup>.

كما أشارت المادة 6 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها (تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يُشرع في البناء في أجل سنة واحدة ابتداءً من تاريخ تسليمها)<sup>167</sup>.

**نموذج رخصة البناء<sup>168</sup> وطلب<sup>169</sup> استصدار هذا القرار:**

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

## طلب رخصة البناء

( المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها )

1-اسم ولقب المالك أو التسمية:.....

2- عنوان المالك ( رقم ونهج):.....

بلدية:.....

رقم الهاتف:.....

3-اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية:.....

4-عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج):.....

بلدية:.....

5- رقم الهاتف:.....

6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال:.....

7-عنوان المشروع:.....

8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية:.....

9- طبيعة الطلب:.....

10-نوع المشروع:.....

11- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية و البناءات الموجودة:.....

12- مشتملات البناءات الموجودة ومقاساتها:.....

13- الوثائق القانونية و الإدارية الأخرى:.....

14- الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناءة:.....

حرر ب..... في.....

إمضاء صاحب الطلب

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....  
 المقاطعة الإدارية:.....  
 دائرة:.....  
 بلدية:.....

## قرار يتضمن رخصة البناء

( المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها )

رقم.....  
 إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي المنتدب/ أو الوالي ل:..... أو الوزير المكلف بالعمران  
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:.....  
 من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....  
 الساكنة (ة) ب.....  
 بخصوص أشغال:.....  
 بمقتضى.....  
 وبمقتضى.....  
 وبمقتضى.....  
 وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف  
 بنحضير عقود التعمير،  
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....  
 يقرر ما يأتي:

**المادة الأولى:** تسلم رخصة البناء لإنجاز.....  
**المادة 2:** يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية:.....  
**المادة 3:** مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....  
**المادة 4:** تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.  
**المادة 5:** تلصق نسخة واحدة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1) ، ويمكن الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف كل شخص معني.  
**المادة 6:** بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء، لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه ، وينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة و التعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد ، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.  
**المادة 7:** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق.  
**المادة 8:** يقوم أصحاب الطلب و المالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون و أصحاب المشاريع بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار.  
**المادة 9:** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.  
**المادة 10:** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية/ أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /  
 الوالي المنتدب/  
 الوالي/  
 الوزير المكلف بالعمران

### المطلب الثالث: رخصة التجزئة

إلى جانب رخصة البناء حدد القانون رقم 29 /90 وكذا المرسوم التنفيذي 91 / 176 التنظيم القانوني لرخصة التجزئة ورغم انها اقل أهمية من رخصة البناء إلا انها ضرورية في عملية البناء بصدد تجزئة القطعة الارضية المعدة للبناء إلى عدة اجزاء ، وتعد اغلب احكام رخصة البناء السالفة الذكر تنطبق على رخصة التجزئة إلا في بعض الخصوصيات المميزة لرخصة التجزئة<sup>170</sup>.

#### الفرع الأول/ تعريف رخصة التجزئة:

نصت المادة 57 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها"<sup>171</sup>، وهي وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنسجم مع النسيج العمراني.

يتضح أن رخصة التجزئة هي ذلك القرار الإداري الذي يشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة، تنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة، كما عرفها بعض الفقه بأنها عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع لملكية عقارية من أجل البناء عليها.

ويرى البعض بأنها وثيقة تفصح عن الرخص الممنوحة من قبل السلطات الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية إلى وحدتين أو أكثر وأيضا عرفت بأنها رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها<sup>172</sup>.

وما يلاحظ أن القانون 90 / 29 في نص المادة 59 المتعلقة برخصة التجزئة عالج فيها شهادة التقسيم وهو ما يزيد في الأمر غموضا في مدى فهم الفرق بينهما ووضع الحدود الفاصلة للرخصة والشهادة، غير أن الغموض يزول بالتمعن في مضمون المادتين 57 و 59 أعلاه، فرخصة التجزئة تشترط لفرز ملكية عقارية شاغرة إلى عدة قطع أما شهادة التقسيم فتسلم بالنسبة للعقار المبني ، وكما ميز بينهما المشرع الجزائري من حيث أن التجزئة سميت بالرخصة أما التقسيم بالشهادة<sup>173</sup>.

من خلال ما سبق يتبين أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض و يريد القيام بعملية تقسيم هذه الملكية.

### الفرع الثاني/ خصائص رخصة التجزئة:

نستخلص من التعاريف المذكورة سابقا جملة من الخصائص التي تتميز بها رخصة التجزئة، نذكر منها مايلي:

1. رخصة التجزئة قرار إداري انفرادي صادر عن سلطة إدارية ممثلة في البلدية المختصة وضمن إجراءات قانونية معينة وبشكل محدد قانونا تحت طائلة عدم مشروعية القرار الإداري<sup>174</sup>.

2. هي رخصة لازمة وضرورية في كل عملية تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها إذا كان الغرض تشييد بناء عليها وهو ما أكدته المادة 03 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها<sup>175</sup>.

3. مرتبطة بملكية العقار (استثناءً شهادة الحيازة).

4. هي قرار إداري وبالتالي في حالة إذا ثار نزاع فalcضاء الإداري هو المختص بالفصل في هذا النزاع.

5. هي من النظام العام ولا يجوز للإدارة مخالفته.

نستنتج أن رخصة التجزئة أداة ضبط عمراني ضرورية لتجزئة أرض معد للبناء، وتبرز أهمية رخصة التجزئة باعتبارها تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشئ وحدات عقارية جديدة، حيث ألزم المشرع ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية الكائنة بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة فالقرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية، أما التجزئة الفعلية للوحدات العقارية الجديدة فهو متوقف على إنجاز التجزئة خلال ثلاث سنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة إذا تعلق الأمر ببيع أو إيجار قطعة أرضية في التجزئة و ، يجب أن تسلم السلطة مصدرة الرخصة شهادة تنفيذ الأشغال عند الانتهاء من أشغال التجزئة<sup>176</sup>.

### الفرع الثالث: إجراءات اعداد وتسليم رخصة التجزئة

اشترط المشرع للحصول على رخصة التجزئة إتباع إجراءات وخطوات معينة ، فعلى المعني بالأمر تقديم الطلب مرفوقا بوثائق معينة إلى الجهة المختصة، التي تقوم بفحص الطلب و التحقق منه، و بعدها تقوم بإصدار القرار أي البث في الطلب.

#### أولاً: تقديم طلب رخصة التجزئة

يشترط مشرع جزائري لمنح رخصة التجزئة شروط تتعلق بطلب من حيث شكل ومكونات والوثائق، ثم تتعلق بطالب الرخصة.

#### 1/ شروط مقدم الطلب

تم الإشارة الى شروط مقدم طلب الحصول على رخصة التجزئة في نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 15-19 وبالتالي لم الحق تقديم طلب لاستصدار هذه الوثيقة، وهم المالك وموكله<sup>177</sup>، و تظهر أهمية رخصة التجزئة في كون تجزئة العقار الأصلي ينشأ عنه وحدات عقارية جديدة ، وعلى مقدم الطلب لاستصدار رخصة التجزئة المالكان يثبت صفته بتقديم نسخة من عقد الملكية .

**2/ شروط طلب رخصة التجزئة:**

يجب على المعني بطلب رخصة التجزئة وقبل تقديمه للجهات المختصة، ارفاق طلبه بوثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة و تتمثل هذه الوثائق بمقتضى المادة 8 من المرسوم السابق ذكره وهي:

\_ نسخة من عقد الملكية إذا كان المالك.

\_ توكيل من القانون الأساسي إذا كان طالب الرخصة هو وكيل المالك.

\_ نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك او الموكل شخصا معنوياً.

و كذلك وثائق تقنية تبين انسجام هذا الطلب مع قواعد العمران المذكورة في المادة 9 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره 178.

**ثانيا/ دراسة طلب الرخصة التجزئة:**

يرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، في خمسة نسخ مقابل وصل الذي يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بالتفصيل بعد التحقق من مطابقة وثائق ملف الطلب مع الشروط القانونية و هذا حسب المادة 10 من نفس المرسوم ثم التأكد من مدى مطابقة الطلب لمخطط شغل الاراضي أو المخطط التوجيهي لهيئة و التعمير و كذلك الانعكاسات التي تنجر عنها فما يخص النظافة و الملائمة الصحية و حماية المواقع و المناظر الطبيعية و انعكاساتها على حركة المرور بالإضافة الى ذلك و يجب على المصلحة المختصة ان تستشير بعض المصالح التي يجب ان تبدي رايها خلال 15 يوما ، كما يمكن للمصلحة المكلفة بتخصيص رخصة التجزئة ان تقترح على السلطة المكلفة بتسليم الرخصة اجراء تحقيق عمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية<sup>179</sup>.

**ثالثا/ البث في طلب رخصة:**

بعد استنفاد المراحل السابقة تصدر الجهة المختصة قرارها بالرفض او القبول باعتبارها الهيئة المكلفة بالرقابة على منح الرخصة، ويكون ذلك في غضون شهرين من

---

تاريخ ايداع الطلب ، وحدد المشرع الجهة الادارية المختصة بإصدار هذه الرخصة بحيث عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، وتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المتعمقة برخصة البناء.<sup>180</sup>

نموذج عن قرار يتضمن رخصة التجزئة<sup>181</sup> والطلب<sup>182</sup> المقدم لاستصدار هذا القرار:

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....

المقاطعة الإدارية: .....

دائرة: .....

بلدية: .....

## طلب رخصة التجزئة

( المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها )

1- اسم ولقب المالك

التسمية: .....

2- العنوان (نهج): .....

بلدية: .....

رقم الهاتف: .....

3- اسم ولقب صاحب الطلب

أو التسمية: .....

4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) .....

بلدية: .....

5- رقم الهاتف: .....

6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال: .....

7- عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تجزئتها: .....

8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية: .....

9- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة: .....

10- مشتملات البنائيات الموجودة و مقاساتها: .....

11- عدد الأجزاء الناتجة ومساحاتها: .....

12- الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة: .....

13- مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة و مقاساتها: .....

14- الوثائق القانونية و الإدارية الأخرى: .....

15- الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة: .....

حرر ب. .....

في

إمضاء صاحب الطلب

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....  
 المقاطعة الإدارية:.....  
 دائرة:.....  
 بلدية:.....

## قرار يتضمن رخصة التجزئة

( المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها )

رقم.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي ل:.....  
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....  
 من طرف (السيدة/الآنسة/ السيد).....  
 الساكنة ب.....  
 بخصوص أشغال:.....  
 بمقتضى.....  
 وبمقتضى.....  
 وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف  
 بتحضير عقود التعمير،  
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....  
**يقرر ما يأتي:**

**المادة الأولى:** تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، و يخضع ذلك للتحفظات التالية:

- المادة 2:** تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في:.....  
**المادة 3:** إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها هي.....  
**المادة 4:** تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:  
 -إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،  
 -إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي  
 يحدد أجال إنجاز الأشغال و بعد تقييم و تقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.  
 إلا انه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في المراحل، فإن الأجل المحددة و المقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق  
 على أشغال مختلف المراحل.  
**المادة 5:** في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال  
 التهيئة فيها.  
**المادة 6:** عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة  
 التهيئة تثبت مطابقة الأشغال و اتمامها.  
**المادة 7:** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.  
**المادة 8:** يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار.  
**المادة 9:** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.  
**المادة 10:** ينشر هذا القرار بالمحافظة العقارية وفقا للتشريع المعمول به.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /  
 الوالي المنتدب /  
 الوالي /

## المبحث الثاني: الوسائل القانونية اللاحقة لعملية التعمير

بعدما تعرضنا للوسائل القانونية السابقة لعملية البناء والتشييد أعلاه، والتي رصد المشرع الجزائري لضبط مجال العمران، سنتطرق الى وسائل قانونية أخرى ذات أهمية كبيرة في مجال البناء حيث أنها وان كانت لاحقة لعمل البناء فإنها تمكن الإدارة من المراقبة البعدية لحركة العمران ومسايرته، وهي شهادة المطابقة ورخصة التجزئة ورخصة الهدم وشهادة التقسيم التي تعرض القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا القانون 15/08 المؤرخ في 20 /07 /2008 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، إضافة الى المرسوم التنفيذي رقم 15 /19 المؤرخ في يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقد التعمير وتسليمها المشار اليه سابقا.

وتضمن هذه الشهادات والرخص التحقق من نوعية البناء المنجزة وكذا شكلها وإدماجها في المحيط وضمان توافر واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي.

### المطلب الأول: شهادة المطابقة

حسب نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 تعتبر شهادة المطابقة وسيلة قانونية فنية ترافق وتتبع رخصة البناء، لذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من عملية البناء استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة، ذلك انها تمكن من التحقق من مدى توافر شروط الصحة والسلامة وكل المقومات التي وراء الحصول على رخصة البناء، هي من رخص الضبط الإداري في مجال العمران التي تمنح الرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء.

الفرع الأول/ المقصود بشهادة المطابقة: تنص المادة 75 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير: "يتم عند انتهاء أشغال البناء اثبات مطابقة

الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي".

كما جاء في المادة 56 من القانون 90-29 "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

ويُعرف البعض هذه الشهادة بأنها: "وثيقة تعلن أن انشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء"، كما ان هذه شهادة المطابقة هي " الوثيقة الادارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الادارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها تشهد فيها الادارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية اللاحقة ، وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات التقنية اللازمة"<sup>183</sup>.

فهي قرار اداري يسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص بعد انتهائه من أشغال البناء لإثبات إنجازها طبقا لأحكام رخصة البناء، وبالتالي فإن شهادة المطابقة هي إلزامية وملازمة لرخصة البناء حيث يمنع شغل أو استغلال أي بناية دون الحصول عليها، وهي تختلف عن الرخص والشهادات العمرانية الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة في مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير<sup>184</sup>.

و يبين القانون 08-15 كيفيات تحقيق مطابقة البناء، وألزمت المادة 23 منه ملاك البناءات غير المتممة و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بإتمام البناءات ضمن الشروط و الآجال المحددة.<sup>185</sup>

**الفرع الثاني/ خصائص شهادة المطابقة:** من خصائص هذه الشهادة نذكر:

- 1- تعتبر شهادة المطابقة وثيقة إدارية ترافق وتتبع رخصة البناء.
- 2- هي من رخص الضبط الإداري التي تمنح الرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء.
- 3- لها طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة لتفاديا لوقوع الكوارث مثال: زلزال بومرداس.
- 4- تساهم شهادة المطابقة في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية كما تساعد على ضبط الجانب الجمالي للبنىات واحترام شروطه.

### الفرع الثالث/ الأحكام العامة للتسوية وتحقيق المطابقة

حسب نص المادة 10 من القانون 15 /08 يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة، حيث اعتبر المشرع الجزائري أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية، فنطاق تطبيق شهادة المطابقة هو كافة التراب الوطني حيث يلتزم بطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص قد حصل مسبقا على رخصة البناء وأتم أعمال البناء كأصل عام، وترد نفس الاستثناءات والأحكام المتعلقة بالرخص والشهادات الأخرى على شهادة المطابقة فيما يتعلق بالهياكل الاستراتيجية للدفاع الوطني والأعمال المحمية بالسرية.<sup>186</sup>

وعموما حصر المشرع حسب المادة 15 من القانون 15/08 طائفة من البنايات تخضع لتحقيق المطابقة<sup>187</sup> وهي:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء .
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

- 
- البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
  - إلا أن المادة 16 من القانون 15/08 تطرقت لاستثناءات واردة على هذا النطاق الموضوعي للتسوية وتحقيق المطابقة يمكن تحديدها فيما يلي:
  - البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء فيها .
  - البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية والمنصوص عليها في التشريع المعمول به كتلك المتعلقة بمناطق التوسع السياحي، والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ، والمطارات، وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها .
  - البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية، أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة، أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها<sup>188</sup>.
  - نموذج قرار يتضمن شهادة مطابقة<sup>189</sup>:
-

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

.....في.....

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

مصلحة:.....

## قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم:.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية:.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي:.....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:.....

من طرف (السيدة، الأئسة، السيد).....

السكنة(ة)ب.....

بخصوص أشغال.....

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى محضر جرد رقم..... الذي تم إيداعه بتاريخ.....

بالنسبة للبناءات المسترجعة من الجمهور والبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات:

وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء.....

تحت رقم..... بتاريخ.....

يقرر ما يلي:

المادة الأولى: تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءة:

.....

.....

المادة الثانية: تتكون البناءة التي تمت مراقبتها من..... مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي:

...../1

...../2

...../3

...../4

...../5

...../6

...../7

...../8

...../9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

### المطلب الثاني: رخصة الهدم

إذا كان رخصة الهدم تهم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقارات غير المبنية (الفضاء الشاغر)، وهذا عندما يكون لموقع البناء المراد هدمه أهمية استراتيجية أكيدة كأن يكون في وسط المدنية بحي تجاري فهدم البناء يكون له أثر إيجابي في القيمة التجارية للعقار، وتعد رخصة الهدم مميزة ومختلفة عن باقي الرخص العمرانية من حيث أحكامها وآجال البت في مختلف الطلبات المتعلقة بها نظرا لخطورتها على الأمن والسكينة العامة<sup>190</sup>، وتعتبر كذلك وسيلة قانونية عمرانية تساهم بشكل كبير في الحفاظ على البيئة وجمال المحيط العمراني واحترام شروط وضوابط الحفاظ على المساحات الخضراء والمساحات.

#### الفرع الأول/ المقصود برخصة الهدم:

تختلف عملية الهدم عن عملية الترميم كون الهدم يترتب عنه ازالة كلية للعقار المبني بصفة كلية أو جزئية، أما عملية الترميم التي لا تستدعي الحصول على رخصة للقيام بأشغالها فتكون دائما على المباني أو البناءات القائمة التي بها تصدعات فقط نتيجة خطأ في الإنشاء أو الاستعمال فيكون الغرض من أشغال الترميم تدعيمها وتثبيت صلابتها، فالأصل هو أن للمالك الحرية المطلقة في هدم عقاره المبني كليا أو جزئيا ، إلا أنه يستلزم الحصول على رخصة الهدم، فهذه الرخصة تحقيق رقابة الإدارة على البناءات المبنية والنشاطات العمرانية وتجنب إلحاق الضرر بالغير عند القيام بعملية الهدم<sup>191</sup>.

#### أولا/ تعريف رخصة الهدم:

نصت المادة 60 من القانون 90-29 على : "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق التي تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية والخلابة و

التاريخية و الثقافية و إما على مميزات ناتجة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي".<sup>192</sup>

و بهذا المعنى تعتبر هذه الرخصة أداة إجبارية لكل شخص طبيعي أو معنوي ينتمي للقانون العام او القانون الخاص يرغب في القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي لبنائته و الحصول مسبقاً على رخصة الهدم من الادارة المعنية.

**ثانيا/ خصائص رخصة الهدم : من خصائص هذه الرخصة:**

- 1- هي قرار اداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كلي او جزئي.
- 2- تتميز بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقاً.
- 3- تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض في المناطق التي حددها المشرع في المادة 46 من القانون 90-29.<sup>193</sup>
- 4- تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على كل عمليات الهدم سواء الجزئية منها أو الكلية.
- 5- تساهم في القضاء على البناءات الفوضوية المخالفة لقواعد التعمير وكذا البناءات الآيلة للسقوط التي تشكل مصدر خطر على أصحابها وعلى السكنات المجاورة لها.

**الفرع الثاني/ إجراءات طلب وإصدار رخصة الهدم**

حسب نص المادة 61 من القانون 90 / 29 المعدل والمتمم ، و أيضا المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15 / 19 المعدل والمتمم ومن أجل الحصول على رخصة الهدم حدد المشرع الجزائري جملة من الشروط للحصول على هذه الرخصة منها شروط متعلقة بصفة طالب رخصة الهدم وشروط تتعلق بالبناء محل رخصة الهدم .

وعلى المعني باستصدار هذه الرخصة إيداع طلب موقع من طرفه مرفق بملف فيتم دراسته وتحضيره ليتوج بإصدار قرار رخصة الهدم إذا كان يتماشى والتشريعات والتنظيمات العمرانية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص .

وعلى هذا الأساس فعلى طالب رخصة الهدم أن يحمل الصفة القانونية والتي يتم إثباتها عن طريق تقديم سند الملكية أو شهادة الحيازة<sup>194</sup> إذا كان مالكا للعقار طبقا لأحكام القانون 25/90 ، أو توكيل من المالك إلى الوكيل لاستخراج الرخصة طبقا لأحكام القانون المدني 58 /75 المعدل والمتمم فيما يخص الوكالة<sup>195</sup>.

يودع طلب رخصة الهدم في ثلاث نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، و أقرت المادة 72<sup>196</sup> من المرسوم 19/15 عدة وثائق تقنية تتعلق بالبنائية وشروط تلاؤم الطلب مع أحكام قواعد العمران ، و تتمثل هاته الوثائق في :

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/ 2000 أو 1/ 5000 .
  - تصميم للكتلة يعد على سلم 1/ 500 من البنائة الآيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي .
  - عرض أسباب إجراء العملية المبرمجة .
  - المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال ولاشغال.
  - حجم أشغال الهدم ونوعها .
  - التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره .
  - خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع .
- وهذه الوثائق التقنية يتوجب أن يعدها ويؤشر عليها مهندس معماري طبقا لما نصت عليه المادة 72 من المرسوم المذكور أعلاه.

وحسب نص المادة 73 من المرسوم لتنفيذي السالف الذكر فإن طلب رخصة الهدم والملف المرفق يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء في ثلاثة 03 نسخ، حيث يتم تسجيل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في نفس اليوم، ويحدد أجل التحضير بشهر واحد، يبدأ حسابه من تاريخ إيداع ملف الطلب، حيث تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير طلب الملف المقدم، الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج للاستشارة في الشباك الوحيد طبقاً لما نصت عليه المادة 74 من المرسوم التنفيذي ذاته، ويجب عليهم إبداء رأيهم خلال أجل 15 خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ويجب أن يكون معللاً في حالة الرفض<sup>197</sup>.

بعد التحقيق في ملف طلب رخصة الهدم على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار بشأنها إما بالموافقة على الطلب في حالة استيفائه للشروط المطلوبة قانوناً، أو بالرفض في حالة العكس، أو بالتأجيل لمدة سنة إذا كانت أداة التعمير في طور الإعداد، ويصدر القرار بالموافقة وجوباً إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناء، وكذا في حالة عدم تقديم المواطنين اعتراضات بهذا الشأن. وعموماً رئيس المجلس الشعبي البلدي يمنح رخصة الهدم مادامت تتوفر على الشروط القانونية، كما عليه أن يبلغها إلى صاحب الطلب وفق ما قضت به المادة 78 من المرسوم 19/15 السالف الذكر<sup>198</sup>.

يتضح مما سبق ذكره أن رخصة الهدم التي استحدثت بموجب القانون 29 / 90 المعدل والمتمم والتي تناولها المرسوم التنفيذي 19 / 15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد من 70 إلى 85 مع مراعاة تعديل المادة 82 بموجب

المرسوم التنفيذي 342 /20 199 ، حيث اشترطها المشرع الجزائري في كل عملية هدم لبنائية قائمة أو آيلة للسقوط، لأنها تشكل خطرا على الأفراد والممتلكات ، ورغم ذلك فإن المشرع لم يترك للأفراد حرية مباشرة في إنجاز عملية الهدم بل قيدهم بالحصول على رخصة إدارية تراعي الشروط القانونية والتقنية والهندسية اللازمة وتحد من مخاطر الهدم بالنسبة للمواطنين أو البنايات القريبة، فرخصة الهدم أحد أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي ،منه فلا يمكن كل أو جزئي لبنائية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك القيام بأية عملية هدم ي لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة، و لاسيما عندما تكون واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية<sup>200</sup> فهذه الأداة تساهم بشكل فعال في الحفاظ على البيئة واحترام سلامتها.

**نموذج طلب 201 استصدار رخصة الهدم والقرار 202 المتضمن هذه الرخصة:**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....

دائرة: .....

بلدية: .....

**طلب رخصة الهدم**

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

- 1- اسم ولقب المالك أو التسمية: .....
- 2- عنوان المالك (رقم ونهج): .....
- بلدية: .....
- رقم الهاتف: .....
- 3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية: .....
- 4- عنوان صاحب الطلب: (رقم ونهج): .....
- بلدية: .....
- 5- رقم الهاتف: .....
- 6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال: .....
- .....
- .....
- 7- عنوان البناء التي سيتم هدمها: .....
- 8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية: .....
- 9- طبيعة الطلب: .....
- .....
- 10- نوع واستعمال البناء التي سيتم هدمها: .....
- 11- مقاسات البناء التي سيتم هدمها: .....
- 12- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى: .....
- .....
- .....
- 13- الأجل المقترح لانجاز أشغال الهدم: .....
- .....
- .....

حرر ب..... في.....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

.....في.....

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

مصلحة:.....

**قرار يتضمن رخصة الهدم**

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

رقم:.....  
المجلس الشعبي البلدي لبلدية:.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي ل:.....  
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:.....  
 من طرف( السيدة، الأئمة، السيد).....  
 الساكنة(ة)ب.....  
 بخصوص أشغال.....  
 بمقتضى.....  
 وبمقتضى.....  
 وبمقتضى.....  
 وبمقتضى القرار رقم.....  
 والتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف  
 بتحضير عقود التعمير.  
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد.....  
 بتاريخ.....  
**المادة الأولى:** يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع للتحفظات  
 الآتية.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

**المادة الثانية:** تصبح رخصة الهدم منقضية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم في اجل ستة (6) أشهر.

- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة(1).

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

**المادة الثالثة:** لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20)يوما،ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح  
الورشة.**المادة الرابعة:** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.**المادة الخامسة:** يقوم المتقدمون بالطلب بانجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.

رأي المجلس الشعبي البلدي/

### المطلب الثالث: شهادة التقسيم

من بين الأدوات القانونية البعدية لعملية البناء والتي تعتمد الإدارة لمراقبة مجال العمران شهادة التقسيم التي نظمها المشرع بموجب القانون 29/90 وكذا المرسوم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

فهي أداة رقابية مهمة في يد الإدارة تمكنها من مساندة احترام أحكام وقواعد قوانين التهيئة والتعمير قصد مرافقة وتنظيم عمليات تقسيم العقارات المبنية في المدن.

**الفرع الأول/ المقصود بشهادة التقسيم:** عرفتها المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير: "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".<sup>203</sup> وعرفها البعض على أنها وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وبعبارة أخرى هي وثيقة عمرانية تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية. كما يري آخرون أنها قرار إداري يرخص لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعيا وتنظيميا بتقسيمه إلى أكثر من عقار مستقلا كل منهما بحقوقه، باعتبار هذه الشهادة وسيلة قانونية لتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية.<sup>204</sup>

وذهب البعض الى أبعد من ذلك حين اعتبروا أن المشرع لم يميز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، رغم أوجه الاختلاف الواضحة بينهما والتمثلة في أن شهادة التقسيم تخص الملكيات العقارية المبنية فقط دون قطع الأراضى ، بينما رخصة التجزئة تخص الملكيات العقارية غير المبنية وبالتالي فإن رخصة التجزئة سابقة للحصول على شهادة

التقسيم، كما أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأنها لا تغير حقوق البناء فالعقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء بناءً على وثيقة رسمية متمثلة في رخصة البناء<sup>205</sup>.

**الفرع الثاني/ خصائص شهادة التقسيم:** تنفرد شهادة التقسيم بخصائص عن باقي شهادات التعمير وذلك لأهميتها في تنظيم العقارات المبنية، وقد ميزت المادة 59 من القانون 29/90 بين شهادة التقسيم شهادة للتعمير وبعض الرخص والشهادات العمرانية، ومن خصائص شهادة التقسيم مايلي:

- هي وثيقة إدارية تقدمها الإدارة المختصة لطالبيها سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا.
- شهادة التقسيم ملزمة لكل مالك يريد التصرف في جزء مفرز من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق<sup>206</sup>.
- هي وثيقة عمرانية لتنظيم النسيج العمراني الجزائري وحمايته.
- هي خاصة بالعقارات المبنية فقط وغالبا ما تطلب من طرف الورثة للخروج من حالة الشيوخ للعقار المبني الموروث.

#### ثالثا: ملف طلب استصدار شهادة التقسيم

يتقدم مالك العقار المبني أو موكله القانوني بطلب موقع عليه في 5 نسخ الى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص مقابل وصل مؤرخ للطلب والوثائق المرفقة المقدمة والمعدة من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ومن اهم هذه الوثائق<sup>207</sup> نذكر مايلي:

- عقد ملكية العقار المبني المراد تقسيمه.
- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع .

- 
- التصاميم الترشيدية المعدة على 1/ سلم 200 أو 1/ 500 والتي تشمل حدود القطعة الأرضية ومساحتها .
  - مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
  - بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والموصفات التقنية الرئيسية.
  - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية وتخصيصها بعد التقسيم.
- بعد التحقق من توافر كافة الوثائق الضرورية لاستصدار شهادة التقسيم، يتم تحضير هذه الشهادة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، على أن يتم تبليغها في أجل 30(ثلاثون يوماً) الموالي لتاريخ الإيداع، مع الإشارة أن مدة هذه الشهادة، قد حددها المشرع بثلاث (03) سنوات، وهذا خلاف ما كانت عليه هذه المدة في المرسوم السابق 91/176 حيث كانت سنة واحدة<sup>208</sup>.
- يصبح العقار المبني محل شهادة التقسيم- بعد عملية التقسيم- مجموعة من العقارات بالعدد المذكور في مضمون هذه الشهادة وبالتالي تكون هذه العقارات مستقلة بالحقوق، حيث يتم مسك بطاقة عقارية لكل عقار جديد ناشئ عن عملية التقسيم<sup>209</sup>، وذلك قصد تنظيم الوحدات العقارية المبنية الناشئة عن عملية التقسيم.
- نموذج طلب<sup>210</sup> استصدار شهادة التقسيم، والقرار<sup>211</sup> المتضمن منح هذه الشهادة:
-

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....

دائرة: .....

بلدية: .....

## طلب شهادة التقسيم

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

- 1- اسم ولقب المالك وتسميته: .....
- 2- عنوان المالك (رقم ونهج): .....
- بلدية: .....
- رقم الهاتف: .....
- 3- اسم ولقب صاحب الطلب او التسمية: .....
- 4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج): .....
- بلدية: .....
- 5- رقم الهاتف: .....
- 6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال: .....
- 7- عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها: .....
- 8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة: .....
- 9- عدد الأقسام الناتجة ومساحتها: .....
- 10- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة: .....
- 11- الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة: .....
- 12- مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها: .....
- 13- مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها: .....
- 14- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى: .....

حرر ب..... في.....

إمضاء صاحب الطلب

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....  
 دائرة: .....  
 بلدية: .....  
 مصلحة: .....

## قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

رقم: .....

المجلس الشعبي لبلدية: .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي: .....  
 نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ: .....  
 من طرف (السيدة، الانسة، السيد) .....  
 الساكنة(ة) ب: .....  
 بخصوص اشغال .....  
 بمقتضى .....  
 وبمقتضى .....  
 وبمقتضى .....  
 و بمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.  
 و بمقتضى رايش الشباك الوحيد ..... بتاريخ .....

## يقرر ما يلي:

المادة الأولى: يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية: .....

المادة الثانية: تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحتها في: .....

المادة الثالثة: مدة الصلاحية لشهادة التقسيم هي (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

نستنتج مما سبق ذكره أن الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير التي أوجدها المشرع العمراني والمتمثلة في الوسائل القانونية القبلية وكذا البعدية التي تهدف في مجملها لتنظيم العمران و محاولة بسط الرقابة التقنية على عملية البناء ومعالجة التجاوزات والمشاكل التي وجدت على أرض الواقع بتثمين دور عقود التعمير سواءً تلك السابقة لعملية البناء أو اللاحقة له والتي تعد من الآليات التي تمكن الإدارة والمواطن معا حسن سير الحركة العمرانية، كما رأينا أن لها دور فعال في رقابة حركة البناء.

كما نلاحظ ان الكم الكبير من النصوص القانونية الموجه لضبط سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر عبر المراحل التي مرت السياسة التشريعية في البلاد قد تأثرت بالظروف الخاصة بكل مرحلة زمنية خاصة في فترة التسعينات، غير أن الاشكالية ظلت قائمة في تزايد السكنات غير المطابقة لمواصفات التهيئة والتعمير باعتبارها سكنات غير قانونية، كما بقي مشكل البناءات الفوضوية قائما الى اليوم وساهم في انتشار مخالفات البناء تضارب القوانين وتعديلاتها المتلاحقة ، لكن يبقى أثر هذه الشهادات والرخص كبير في مجال التوسع العمراني في الجزائر، حيث أنها تحد بلا شك من الطرق العشوائية للبناء، من خلال أنها تضمن حد معين من حركة البناء التي تتم وفق دراسات وأسس علمية وفنية، وتحدد ما يجب أن يكون عليه التوسع العمراني على مستوى إقليم المدينة أو البلدية، وذلك باحترام الشروط الصحية والسليمة، والمنظر الجمالي وكذا حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء التي تشكل البيئة التي يعيش فيها الإنسان.

### الفصل الرابع: دور أدوات ووسائل التعمير في حماية البيئة

إن موضوع البيئة من المواضيع البارزة التي أخذت مكان الصدارة والأولوية لدى اهتمامات المجتمع الدولي، وكذا المجتمع الداخلي للدول، فبعد ان شهد العالم وقوع الكثير من الكوارث البيئية المفجعة التي لم تؤثر فقط على حاضر الإنسان بل رهنت مستقبله وحضه في وسط نظيف طبيعي يعيش فيه ومن الثابت أن البيئة باعتبارها تراثا مشتركا للإنسانية تستحق كل حماية واهتمام من الجانب التشريعي سواء دوليا أو وطنيا.

فبيئة الإنسان الراهنة أصابها اختلال في كل جوانبها تقريبا، حيث نجد للتلوث صورة ماثلة في كل شيء في الهواء، الماء، التراب... الخ.

إن نتائج إهمال البيئة كانت تكلفتها باهظة سواء على بيئة الإنسان ذاتها أو على التنمية المستدامة للدول والمجتمعات، حيث ازداد حجم التلوث السيئ واتسع نطاقه مع التقدم التكنولوجي والصناعي وما صاحب ذلك من استخدام مفرط وغير منتظم المصادر الطاقة وموارد البيئة، مما أفرز مشاكل ومخاطر معقدة باتت تهدد البيئة في كل نواحيها، قال تعالى في محكم تنزيله:

«وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا ۖ فَادُّكَّرُوا ۖ وَاللَّهُ وَلا تَعْتَوُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ»<sup>212</sup>.

نتيجة لذلك أصبح الحديث عن البيئة ومشاكلها يفرض نفسه في كل مكان في الوقت الحاضر فعقدت الملتقيات والمؤتمرات وصدقت على المعاهدات، وسنت القوانين والقواعد لحماية البيئة وقد انتهجت الدول في حماية البيئة على أسلوبين في الحماية. الأول يقوم على اتقاء وقوع المشاكل البيئية أو المعالجة القبلية. والثاني يقوم على إصلاح الضرر.

ويختلف استعمال الأسلوبين باختلاف درجة الوعي والتطور الفكري للدول، وبذلك نرى اليوم اختلافا واضحا في أساليب معالجة مشاكل البيئة من الدول المتطورة التي تعتمد أسلوب الوقاية أكثر، أما الدول المتخلفة التي دأبت على إيجاد حل للمشاكل بعد وقوعها .

### المبحث الأول: ضبط مفهوم البيئة

إن تحديد مفهوم البيئة يعتبر من أولى الصعوبات التي أحاطت بهذا المصطلح خصوصا من الناحية الفقهية، ونظرا لاختلاف الرؤى والأهداف والمنطلقات، فنظرة البيولوجي للبيئة تختلف عن نظرة الاقتصادي وهما يختلفان عن نظرة القانوني، لذلك سنحاول التعرف أولا على المدلول اللغوي لكلمة البيئة.

### المطلب الأول: تعريف البيئة

للبيئة تعاريف مختلفة فهي المحيط الطبيعي الذي يحيا فيه الإنسان ويمارس فيه كافة النشاطات الخاصة به حيث يتمثل بالكائنات الحيّة وغير الحيّة، بالإضافة إلى كل ما هو كيميائي وفيزيائي وبيولوجي واجتماعي، وما ينتج عنه من مخاطر نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر؛ تلوث الهواء والماء الذي غالبا ما يكون الإنسان هو المتسبب الرئيسي فيه.

### الفرع الأول: البيئة لغة: عرفها أبي الفضل جمال الدين محمد بن منظور المصرفي في

معجمه الشهير لسان العرب البيئة بأنه اسم مشتق من الفعل تبوأ أي نزل وأقام، فنقول تبوأ فلان بيتا أي اتخذ منزلا له، وبالغة العربية يطلق اسم البيئة أيضا على المكان أو المنزل أو الوسط الذي يحيى فيه الكائن الحي مع غيره من الكائنات كما يطلق أيضا على الحالة أو الهيئة فيقال باء بالفشل.<sup>213</sup>

وفي القرآن الكريم أمثلة كثيرة عن المعنى اللغوي للبيئة منها قوله تعالى «وَكَذَلِكَ مَكَّنَّا لِيُوسُفَ فِي الْأَرْضِ يَتَّبِعُوا مِنْهَا حَيْثُ يَشَاءُ»<sup>214</sup>. وقوله تعالى «وَأَوْحَيْنَا إِلَى مُوسَى وَأَخِيهِ أَنْ تَبَوَّأَ لِقَوْمِكَمَا بِمِصْرَ بُيُوتًا»<sup>215</sup> وقوله «وَالَّذِينَ تَبَوَّءُوا الدَّارَ وَالْإِيمَانَ مِنْ قَبْلِهِمْ يُحِبُّونَ مَنْ هَاجَرَ إِلَيْهِمْ»<sup>216</sup> أي الذين أقاموا بالمدينة وتوطنوا فيها مثل هجرة المصطفى صل الله عليه وسلم. وفي الحديث الشريف أن الرسول صل الله عليه وسلم قال: (من كذب علي حسبت أنه قال متعمدا فليتبوأ مقعده من النار) رواه الترمذي ومسلم.

وفي اللغة الانجليزية كلمة البيئة Environment تستخدم للدلالة على العالم أو المكان الطبيعي الذي يعيش فيه الإنسان والحيوان والنبات وفي اللغة الفرنسية Environnement وهي من المصطلحات الحديثة في اللغة الفرنسية وتستخدم للدلالة على العناصر الفيزيائية والكيميائية أو البيولوجية، الطبيعية والمصنعة التي تحيط بالإنسان والحيوان والنبات.

### الفرع الثاني: البيئة في الاصطلاح

كما أشرنا سابقا يختلف مفهوم البيئة باختلاف المجال الذي يُنظر لها منه: اقتصاد، سياسة طب، قانون .. الخ.

فيعرفها البعض بأنها «المحيط المادي الذي يعيش فيه الإنسان بما يشمل من ماء وهواء وفضاء وتربة وكائنات حية ومنشآت شيدها الإنسان لإشباع حاجاته». أو هي «كل ما يحيط بالإنسان من مظاهر وعوامل تؤثر في نشأته وتطوره، وهي بمدلولها العام ترتبط بحياة البشر في كل زمان ومكان وما يؤثر فيها وفي مختلف أشكالها الزراعية، الصناعية، العمرانية».

ويعرف علم البيئة الحديث البيئة بأنها « الوسط أو المجال المكاني الذي يعيش فيه الإنسان بما يظم من ظواهر طبيعية وبشرية يتأثر بها ويؤثر فيها». <sup>217</sup>

### الفرع الثالث: التعريف القانوني للبيئة

بدأ الاهتمام بالبيئة ومشكلاتها بظهور التطور العلمي والثورة الصناعية في الغرب، حيث أصبح للبيئة قيمة جديدة ضمن قيم المجتمع يسعى لحفاظ عليها وحمايتها، فبدأت بذلك الدول خاصة المصنعة تصدر قوانين وتشريعات للحفاظ عليها وأكثر من ذلك فقد جعلتها الكثير من الإعلانات الدولية حقا من حقوق الإنسان. <sup>218</sup>

وعرف المشرع الجزائري البيئة بذكر العناصر التي تتكون منها وذلك في المواد 4-7 من القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة <sup>219</sup> بوصف البيئة أنها تتكون من الموارد الطبيعية الحيوية واللاحوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض، والنبات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه المواد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية.

ويلاحظ أن المشرع ج أخذ بالمفهوم الضيق للبيئة وذلك أنه لم يدرج العناصر الصناعية التي هي من صنع الإنسان في هذا المفهوم.

أما المشرع المصري فقد عرفها في قانون حماية البيئة في المادة الأولى من القانون 04 لسنة 1994 « المحيط الحيوي الذي يشمل الكائنات الحية وما تحتويه من مواد وموارد. وما يحيط بها من هواء وماء وتربة وما يقيمه الإنسان من منشآت.»

وعرفها الإعلان الصادر عن مؤتمر البيئة البشرية الذي عقد في ستوكهولم بالسويد

سنة 1972 بأنها « كل شيء يحيط بالإنسان سواء كان طبيعياً أو بشرياً. »<sup>220</sup>

ونلاحظ أن هناك اختلاف في تحديد التعريف القانوني للبيئة، فقد اتجه أغلب المشرعين للأخذ بالمفهوم الواسع للبيئة لعدة اعتبارات أهمها أن هناك فرق بين مفهوم البيئة والمفهوم الضيق كون البيئة تضيف مظاهر جديدة وعناصر أخرى للطبيعة ليست مكوناتها بل هي من صنع البشر مثل المنشآت، بالإضافة أن العناصر الصناعية التي هي من صنع الإنسان تع بالسبب الرئيسي في مشاكل البيئة التي كانت وتغير عناصرها الطبيعية التي أوجدها الله فيها، من هنا ظهرت مخاطر العناصر الصناعية وتأثيرها على الطبيعة مما يستدعي إدراجها ضمن مفهوم البيئة للحد من مخاطرها.

### المطلب الثاني: مفهوم البيئة في الفقه الإسلامي

جاء الإسلام بنظرة أعمق وأوسع للبيئة خلاف التعريفات الوضعية السابق ذكرها التي تنظر للبيئة بأنها مستودع ومخزن للموارد الطبيعية والبشرية بالتركيز على الاجتماعية والاقتصادية للبيئة أو الجوانب التي تؤثر على حياة ونمو الكائنات الحية لكن الإسلام تعامل مع البيئة من منطلق كونها ملكية عامة يجب المحافظة عليها حتى تستمر وجود الإنسان<sup>221</sup> قال تعالى «وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ»<sup>222</sup> وهنا نظرا للبعد المكان في البيئة ويظهر البعد الزماني في قوله تعالى «قُلْ سِيرُوا فِي الْأَرْضِ فَانظُرُوا كَيْفَ بَدَأَ الْخَلْقَ»<sup>223</sup>.

فالبيئة مسطرة للإنسان ويجب عليه المحافظة عليها والتأمل في خلقها:

«قُلْ انظُرُوا مَاذَا فِي السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا تُغْنِي الْآيَاتُ وَالنُّذُرُ عَنْ قَوْمٍ لَا يُؤْمِنُونَ»

يونس 101.

كما أشار الإسلام إلى أن البيئة خلقت بمقادير وصفات محددة يجب على الإنسان حسن استغلالها. وقال تعالى «إِنَّا كُلَّ شَيْءٍ خَلَقْنَاهُ بِقَدَرٍ»<sup>224</sup>.

« قَدْ جَعَلَ اللَّهُ لِكُلِّ شَيْءٍ قَدْرًا »<sup>225</sup>.

«وَخَلَقَ كُلَّ شَيْءٍ فَقَدَرَهُ تَقْدِيرًا»<sup>226</sup>.

ونظر الإسلام إلى البيئة بأنها نظام متوازن من الخالق البديع بدقة متناهية تكفل استمرارية حياة الكائنات وفق سلسلة عمليات التولد والموت والتحول وفق علاقة سببية محددة تكون فيها الأجزاء الحية وغير الحية بمثابة العوامل المتفاعلة التي تحقق التوازن، فتداول الليل والنهار والفصول بالقدر المطلوب للحياة وتوازن الحرارة والبرودة فيها، وتوزيع عناصر الجو من النتروجين بمقدار 78% والأكسجين 21% بالإضافة أي النسب الصغيرة من غازات أخرى كله محسوب حساب دقيق لا يخطئ يهدف إلى استمرارية الحياة، فعندما تتدخل يد الإنسان عن طريق المنشآت الصناعية وغيرها تحدث خلل في هذا النظام بل مجرد قتل كائنات معينة يؤدي إلى تكاثر أخرى وازديادها بصفة يختل معها التوازن الطبيعي للبيئة.<sup>227</sup>

### المطلب الثالث: أقسام البيئة

يقسم الباحثون البيئة إلى قسمين رئيسيين، وهذا يستشف من التعريفات التي سقناها المصطلح البيئة سواء في المفهوم الاصطلاحي أو المفهوم القانوني:

#### الفرع الأول: البيئة الطبيعية

وهي عبارة عن المظاهر التي لا دخل للإنسان في وجودها بل هي سابقة لوجوده، ومن هذه المظاهر: الصحراء، البحار والمناخ والتضاريس والماء السطحي والجوفي، والهواء، والحياة النباتية والحيوانية.

والبيئة الطبيعية ذات تأثير مباشر أو غير مباشر في حياة أي جماعة حية من نبات أو حيوان أو إنسان، وتتألف من مكونات حية وهي: الحيوانات والنباتات ومكونات غير حية وهي: الماء والهواء والتربة.

### الفرع الثاني: البيئة المشيدة

وتتكون من البنية الأساسية المادية التي شيدها الإنسان: الطرق، المنشآت، البنايات، وغيرها، ومن النظم الاجتماعية والمؤسسات التي أقامها، ومن ثم يمكن النظر إلى البيئة المشيدة (الاصطناعية) من خلال الطريقة التي نظمت بها المجتمعات حياتها والتي غيرت البيئة الطبيعية لخدمة الحاجات البشرية.<sup>228</sup>

والبيئة بشقيها الطبيعي والمشيد هي كل متكامل تتفاعل فيه مختلف المكونات بشكل دائم.

### المبحث الثاني: الضمانات الدستورية والقانونية لحماية البيئة في الجزائر

أدى التدهور الكارثي في البيئة الطبيعية منذ بدايات عقد السبعينيات من القرن العشرين إلى إدراك عام لخطورة الاعتداء الذي يقترفه الإنسان على الطبيعة وما ينتج عن ذلك من تلوث شامل لهذه البيئة بكافة مواردها يهدد بقاء النوع الإنساني إلى النفات المجتمع الدولي إلى هذه المشكلة التي باتت في الآونة الأخيرة تتجاوز الحدود السياسية للدول، فإلى وقت ليس بالبعيد لم تكن البيئة والقضايا المتعلقة بها ذات أولوية أو أهمية على الصعيد الدولي أو المحلي، ولكن، بعد ظهور العديد من المخاطر المتعلقة بالبيئة نتيجة التطور الصناعي والكثافة السكانية وبروز ظاهرة الإحتباس الحراري والحروب وما لها من آثار

سلبية على البيئة، جعلت من قضية البيئة والمخاطر التي تحيط بها محط أنظار العالم بأسره.

احتلت المشاكل البيئة اهتماما دوليا ووطنيا نتيجة لأثارها على الدول والأفراد، وأثارها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية والصحية، و قد ترتب على ذلك التكفل بالبيئة بشكل فعال على المستويات المختلفة الدولية و الاقليمية و الوطنية، حيث تجلى ذلك بوضوح في إقامة المؤتمرات و إبرام الاتفاقيات و البروتوكولات، و النص في دساتير معظم دول العالم على حق الإنسان في العيش في بيئة سليمة و ملائمة، و انطلاقا من هذا ضمنت أغلب دساتير الدول قواعد مختلفة لحماية البيئة بجميع أقسامها.

### المطلب الاول: البيئة في الدساتير الجزائرية

لم ترد مسألة البيئة في دستور 1963<sup>229</sup> ، و جاءت الإشارة لها ضمن ميثاق 1976 في الباب السابع و بعنوان مكافحة التلوث و حماية البيئة . أين تم التأكيد على ضرورة صيانة المحيط و حماية صحة السكان من المضار ، و فرض على الجماعات المحلية و كذا مجموع المؤسسات الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية للبلاد لعب دور أولي لوضع حيز التنفيذ سياسة مقاومة التلوث و حماية البيئة وهي سياسة يجب أن تشكل انشغال كل المواطنين و لا يجب أن تفهم على انها مسؤولية الدولة وحدها .<sup>230</sup>

و تناول ميثاق 1986 البيئة بذات الكيفية ضمن الفصل الخامس الخاص بالتهيئة العمرانية و تطوير المنشآت القاعدية ، مع الإشارة إلى أن هذا الميثاق قد نص أيضا على ضرورة تحسين إطار المعيشة ، و إن أريد بذلك بناء الاشتراكية على حساب حماية البيئة

أما دستور 1976 ، فجعل من حماية البيئة إحدى اختصاصات المجلس الشعبي الوطني في مجال التشريع ، بحيث حجز للتشريع الخطوط العريضة لسياسة تهيئة الإقليم و البيئة و حماية الثروة.<sup>232</sup>

الحيوانية و النباتية و المحافظة على التراث الثقافي و التاريخي ، و كذا النظام العام للغابات ، و النظام العام للمياه.

وبعد التعديل الدستوري و الإيديولوجي لم نلمس تغييرا على مستوى طموح المؤسس الدستوري في دستور 1989 ، فنجده أسند كذلك إلى المجلس الشعبي الوطني صلاحيات تحديد القواعد العامة بالبيئة و إطار المعيشة ، بما فيها حماية الثروتين الحيوانية و النباتية ، و المحافظة على التراث الثقافي و التاريخي و النظام العام للغابات ، و الأراضي الرعوية و النظام العام للمياه.<sup>233</sup>

ذات المنحي سار عليه دستور 1996 المعدل في 2008 و 2016 فقد جاء في ديباجته: " الشعب المتحصن بقيمه الروحية الراسخة ، و المحافظ على تقاليده في التضامن و العدل ، واثق في قدرته على المساهمة الفعالة في التقدم الثقافي و الاجتماعي و الاقتصادي في عالم اليوم و الغد" .<sup>234</sup>

و كأن المشرع أراد المحافظة على أجيال المستقبل كما هو الحال للأجيال الحالية، و أن المحافظة في كل الجوانب تحتوي البيئة و لا شك ، و إن لم تأت الصياغة صريحة في هذا الشكل.

و اعتبر المؤسس الدستوري القواعد العامة المتعلقة بالبيئة و إطار المعيشة و التهيئة العمرانية ، و القواعد العامة المتعلقة بحماية الثروة الحيوانية ، و حماية التراث الثقافي و

التاريخي و المحافظة عليه، و النظام العام للغابات و الأراضي الرعوية ، و النظام العام للمناجم و المحروقات كمجالات محجوزة للتشريع <sup>235</sup> .

و تبقى الرؤية غير واضحة فيما عدى بيان بعض الخطوط العريضة كسياسة الإعمار الإقليمي و البيئة و نوعية الحياة و حماية الحيوانات و النباتات كمسائل محجوزة للتشريع . هذا و دون تضمين الحق في بيئة سليمة ضمن الحقوق الدستورية .

### المطلب الثاني: البيئة في القوانين الجزائرية

لقد كان اهتمام المشرع بالبيئة مبكر بعد استرجاع السيادة ، بدليل صدور عدة تشريعات متعلقة بالبيئة ، فبعد الاستقلال تأكد اهتمام الدولة بحماية البيئة، من خلال انتهاج سياسة الثورة الزراعية<sup>236</sup> مع التركيز على الحماية النباتية بصدور قانون الرعي<sup>237</sup> ، و اعتماد مبدأ التخصص في إنشاء المجلس الوطني للبيئة كهيئة استشارية في مجال حماية البيئة<sup>238</sup> .

و يعد القانون رقم 83-03 المؤرخ في 05 فيفري 1983 و المتعلق بحماية البيئة كأول قانون يتناول المسائل البيئية من منظور شامل<sup>239</sup>.

و يمكن تفسير تأخر صدور قانون البيئة القدم إلى حداثة وضع التشريعات في معظم دول العالم ، ففي أمريكا صدر قانون البيئة الوطنية سنة 1969 و قانون حماية الطبيعة في

فرنسا 1976 ، و أصدر المشرع الياباني قانون البيئة سنة 1970 ، و كذا المشرع الكندي فلم يبادر به إلا في سنة 1971 .<sup>240</sup>

وفي إطار تحقيق أهداف حماية البيئة في الشق المتعلق بحماية إطار معيشة السكان ، صدر القانون المتعلق بحماية الصحة وترقيتها<sup>241</sup> و العمل على تخصيص البعد العمراني بالقانون المتعلق بالتهيئة العمرانية .<sup>242</sup>

وفي بداية التسعينات صدر قانونا البلدية<sup>243</sup> والولاية<sup>244</sup> ، وأكد فيهما المشرع على اختصاص الجماعات المحلية في أعمال التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، وكذا تهيئة الإقليم ، وحماية البيئة وترقيتها. مع العديد من الأحكام التي تنصب في مجملها حول حماية البيئة ضرورة اتخاذ التدابير اللازمة لمكافحة الأوبئة. ومسايرة من المشرع الجزائري لما تم إقراره في القمم والإعلانات الدولية ، أصدر القانون رقم 10 - 03 المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والذي يمكن القول بشأنه أنه جاء امتداد لما تم إقراره في إعلان " جوهانسبورغ " في 2002 .

و قد اشتمل قانون البيئة الجديد على 114 مادة قانونية . حددت المادة 02 منه أهداف هذا القانون و هي على الخصوص<sup>245</sup>:

● تحديد المبادئ الأساسية و قواعد تسيير البيئة .

● ترقية تنمية وطنية مستدامة بتحسين شروط المعيشة ، و العمل على ضمان الحفاظ على ما

● إصلاح الأوساط المتضررة .

● ترقية الاستعمال الإيكولوجي العقلاني للموارد الطبيعية ، و كذلك استعمال التكنولوجيات الأكثر نقاء .

● تدعيم الإعلام و التحسيس و مشاركة الجمهور، و مختلف المتدخلين في تدابير حماية البيئة

● كما نص المشرع في المادة 03 من القانون رقم 10-03 على المبادئ التي يقوم عليها قانون البيئة الجديد و هي<sup>246</sup>:

1- مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي: و مؤداه حضر كل نشاط يلحق أضرار بالتنوع البيولوجي ، و يعد هذا المبدأ امتداد لما أقرته اتفاقية التنوع الحيوي و البيولوجي ، و المقصود بالتنوع البيولوجي أو الحيوي أوسع من أن يكون الاختلاف في أنواع الحيوانات مثل الثدييات و الطيور .

2- مبدأ عدم الإضرار بالموارد الطبيعية: الذي بمقتضاه يتجنب إلحاق الضرر بالموارد الطبيعية ، كالماء و الهواء و الأرض و باطن الأرض ، و التي تعتبر في كل الحالات جزء لا يتجزأ من مسار التنمية ، و ألا تؤخذ بصفة منعزلة في تحقيق تنمية مستدامة

3- مبدأ الاستبدال: و المراد بذا المبدأ استبدال عمل مضر بالبيئة بأخر يكون أقل خطرا عليها ، و يختار هذا النشاط الأخير حتى و لو كانت تكلفته مرتفعة ، ما دامت مناسبة للقيم البيئية موضوع الحماية

4- مبدأ الإدماج: أي دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة و التنمية المستدامة عند إعداد المخططات و البرامج القطاعية و تطبيقها .

- 5- مبدأ النشاط الوقائي يكون ذلك باستعمال أحسن التقنيات المتوفرة و بتكلفة اقتصادية مقبولة ، و يلزم كل شخص يمكن أن يلحق نشاطه ضررا كبيرا بالبيئة هذا مع مراعاة مصالح الغير قبل التصرف .
- 6- مبدأ الحيطة : و الذي يجب بمقتضاه أن لا يكون عدم توفر التقنيات - نظرا للمعارف العلمية و التقنية الحالية - سببا في تأخير اتخاذ التدابير الفعلية و المتناسبة للوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المضررة بالبيئة ، و يكون ذلك بتكلفة اقتصادية مقبولة
- 7- مبدأ المسؤولية: و يراد بذلك تحمل كل شخص يتسبب نشاطه أو يمكن أن يتسبب في إلحاق الضرر بالبيئة - نفقات كل التدابير الوقائية و التقليل منها و إعادة الأماكن و بيئتها الأصلية إلى حالتها الأصلية.
- 8- مبدأ الإعلام و المشاركة و لكل شخص وفق هذا المبدأ الحق في أن يكون على علم بحالة البيئة ، و المشاركة في الإجراءات المسبقة عند اتخاذ القرارات التي قد تضر بالبيئة .
- وحدد المشرع بعضا من المصطلحات و التعاريف ، ثم تطرق المشرع في الباب الثاني إلى أدوات تسيير البيئة و هي :
- هيئة الإعلام البيئي<sup>247</sup> ، تحديد المقاييس البيئية<sup>248</sup> تخطيط الأنشطة البيئية<sup>249</sup> ، نظام تقييم الآثار البيئية لمشاريع التنمية و تتضمن : دراسات التأثير على البيئة<sup>250</sup> .
- ومن بين أدوات التسيير<sup>251</sup> تدخل الأشخاص و الجمعيات في مجال حماية البيئة<sup>252</sup> .
- وفي الباب الثالث تطرق المشرع إلى مقتضيات الحماية و هي :

التنوع البيولوجي<sup>253</sup>، الهواء و الماء ، والأوساط المائية<sup>254</sup> ، الأرض و باطن الأرض<sup>255</sup> ، الأوساط الصحراوية<sup>256</sup>، الإطار المعيشي<sup>257</sup>.

أما في الباب الرابع تناول المشرع الحماية من الأضرار و با عالج مقتضيات الحماية من المواد الكيميائية<sup>258</sup> ثم مقتضيات الحماية من الأضرار السمعية<sup>259</sup> . و باب خامس ضمنه المشرع أحكام انتقالية و أخير باب سادس جاء بعنوان أحكام جزائية إضافة إلى ما سبق نجد أنه وفي كل سنة يصدر قانون المالية الذي يتضمن بنودا تتعلق بالبيئة ، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على حرص المشرع على مواكبة متطلبات العصرنة بما تفرزه من مشاكل لا سيما البيئية منها<sup>260</sup>.

### المطلب الثالث: علاقة أدوات التعمير بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة

لفهم علاقة أدوات التعمير في حماية البيئة تبين لنا أنه موضوع يجمع بين متطلب وضرورة، فالمتطلب يتمثل في حماية البيئة والضرورة تتمثل في وجوب البناء فتطرقنا بداية إلى دور رخص التهيئة والتعمير في حماية البيئة، فتعرفنا على الشروط والإجراءات المتبعة لمنحها، فهي تحمي البيئة من خلال دراسة مدى التأثير على البيئة الذي يعتبر أسلوب وقائي لمعرفة المشاريع التي تآثر سلبا على البيئة ، ثم تطرقنا إلى دور شهادات التهيئة والتعمير في حماية البيئة فهي كذلك ترمي بدورها إلى حماية الفرد وبيئته من خلال الحفاظ على الأمن العام فالتهيئة العمرانية تشكل الإطار الاستدلالي للمحافظة على

المحيط الجغرافي وحمايته وتنظيم استعماله، فهي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال الهيكلة والتوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية والاستغلال للموارد الطبيعية ولاسيما النادرة منها مع الأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة، الحفاظ على المواقع الطبيعية، الحظائر، المحميات والآثار التاريخية، وذلك بتقييد البناء عليها أو هدمها وتجزئتها وترميمها، فمن أجل حماية هذه المواقع التي تعد تراثاً ثقافياً للأمة جاء القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسم التي تنظمه من أجل تنظيم القاعدة الأساسية للعمارة وتهيئة الأراضي وضبط القيام بأعمال البناء عليها، وتنظيم وسائل الرقابة من خلال الرخص والشهادات، كما جاء القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 لسد الثغرات القانونية الموجودة في القانون القديم مستنداً في ذلك بقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والقانون المتعلق بالتراث الثقافي، وقانون حماية الساحل وتثمينه، والقانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

و في الدين الإسلامي نجد التنمية مرتبطة بمفهوم صلاح الدنيا الذي يُكسب صاحبه أجر الدنيا والآخرة؛ " وَسَخَّرَ لَكُمْ مَّا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا مِّنْهُ ۗ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يَتَفَكَّرُونَ " <sup>261</sup>، كما قال رسول الله صلى الله عليه و سلم: "ما من مسلم يزرع غرساً أو يزرع زرعاً فيأكل منه إنسان أو طير أو بهيمة إلا كانت له صدقة".

وفي العصر الحديث ظهر مصطلح التنمية المستدامة كأ نموذج جديد للتنمية و عرفتها اللجنة العالمية للبيئة في سنة 1987 بأنها هي التنمية التي تلبى الاحتياجات الحالية دون المساومة على قدرة الأجيال المقبلة في تلبية حاجاتهم.

و ترى هيئة الأمم المتحدة بأنها تلك العمليات التي تتوحد فيها جهود المواطنين والحكومة لتحسين الأحوال الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية للمجتمعات لتحقيق التقدم القومي.

و في الجزائر نجد المشرع عرف التنمية المستدامة في: القانون 03-01 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، في المادة 3 الفقرة 4 "التنمية المستدامة هي نمط تنمية تُضمّن فيه الخيارات وفرص التنمية التي تُحافظ على البيئة والموارد الطبيعية و التراث الثقافي للأجيال القادمة"<sup>262</sup>.

وكذلك في القانون رقم 03-10 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة في المادة 4 الفقرة 4 بأنها: "هي مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية و اقتصادية قابلة للاستمرار و حماية البيئة بشكل يضمن تلبية الأجيال الحاضرة و المستقبلية"<sup>263</sup>

فالبعد الاجتماعي و العمراني للتنمية المستدامة يظهر بتحقيق العدالة في توزيع الثروة بين أفراد المجتمع حاضراً و مستقبلاً و إيصال الخدمات الضرورية و المرافق الكبرى كالصحة و السكن و التعليم إلى الفئات الصغيرة و القضاء على الفروق الاجتماعية (الطبقية) بين سكان الأرياف و سكان المدن و إتاحة المشاركة السياسية لسكان الأرياف و تطبيق المبادئ الديمقراطية بشكل يضمن حسن استغلال الثروات (الأرض-الماء-الحيوان-النبات-مواد الطاقة) بشكل عقلاني لا يقضي على حق الأجيال المستقبلية فيها.

وقانون التهيئة والتعمير له دور فعال في ضمان حركة البناء، فالتوسع العمراني لم يعد يتم بطريقة عشوائية، بل يتم عن طريق دراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه هذا التوسع، وذلك باحترام الاشتراطات الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء التي تشكل الوسط الذي يعيش فيه الإنسان.

### خلاصة عامة:

في ختام هذه المحاضرات التي خصصناها لمجال مهم كان ولا يزال من أهم مؤشرات تقم الدول والحضارات ، فالعمران وجه الحضارة ومرآة تعكس مدى تطور الدولة، وكما رأينا ان النظام القانوني المنظم للتهيئة والتعمير في الجزائر مر بمراحل فتعدد النصوص المتعلقة بالتعمير كما شهد هذا المجال عديد المشاكل ، فالتطور الدائم لهذا القطاع يقتضي التحيين الدوري للنصوص المنضمة لمجال التهيئة والتعمير وجعلها أكثر توافقا مع مستجدات الحياة المجتمعية، لكن في نفس الوقت تشهد النصوص المنظمة للعقار تضخما كبيرا أوجد ترسانة قوانين وقواعد .

قانون العمران بتنظيم التهيئة العمرانية لإيجاد وسائل تقوم بمقتضاها الهيئة العمومية المختصة بالتحكم في التطور المستمر للعمران و توجيهه بأدوات قانونية تمثل القواعد العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ( P D A U ) ومخطط شغل الأراضي ( P O S ) ، مما يمكن الدولة من بسط رقابتها و التحكم في المجال العمراني بتحديد مقاييس التعمير والبناء و نوعية النشاطات المسموح بها و ذلك للحد من البناءات الفوضوية و غير القانونية. نستنتج أن الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير التي أوجدها المشرع العمراني والمتمثلة في الوسائل القانونية القبلية وكذا البعدية التي تهدف في مجملها لتنظيم العمران و محاولة بسط الرقابة التقنية على عملية البناء ومعالجة التجاوزات والمشاكل التي وجدت على أرض الواقع بتثمين دور عقود التعمير سواءً تلك السابقة لعملية البناء أو اللاحقة له والتي تعد من الآليات التي تمكن الإدارة والمواطن معا حسن سير الحركة العمرانية، كما رأينا أن لها دور فعال في رقابة حركة البناء.

يتضح مما سبق من دروس أن الضبط العقلاني والمدروس لحركة البناء والتوسع في النسيج العمراني، يجب أن يُراعى الاستغلال الأمثل للثروة العقارية باعتبارها من الموارد الطبيعية ، مع الأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة، والحفاظ على المواقع الطبيعية، الحظائر،

---

المحميات والآثار التاريخية، التي تعد تراثا ثقافيا للأمة ، مرده إلى جملة النصوص القانونية التي أوجدها المشرع الجزائري للحفاظ على البيئة في ظل التنمية المستدامة، من خلال إيجاد أدوات تضمن تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستديمة، وهو ما تحقق مع صدور القانون 20/01 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستديمة للإقليم الذي يعد تكملة للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والإقليم.

**قائمة المصادر والمراجع:****القرآن الكريم****أولاً: النصوص التشريعية والتنظيمية****أ/ القوانين:**

- 01 قانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الصادر بتاريخ 09 فبراير 1982 جريدة رسمية رقم 06.
- 02 قانون 83-03 المؤرخ في 05 فيفري 1983 والمتعلق بحماية البيئة الصادر بتاريخ 08 فبراير 1983 جريدة رسمية رقم 06.
- 03 قانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية الصادر بتاريخ 28 جانفي 1987 جريدة رسمية رقم 05.
- 04 قانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 افريل 1990 المتعلق بقانون البلدية الصادر بتاريخ 11 ابريل 1990 جريدة رسمية رقم 15.
- 05 قانون رقم 90-09 المؤرخ في 07 افريل 1990 المتعلق بقانون الولاية الصادر بتاريخ 11 ابريل 1990 جريدة رسمية رقم 15.
- 06 قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 جريدة رسمية رقم 49.
- 07 قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 52.
- 08 قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 52.
- 09 قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الصادر بتاريخ 08 ماي 1991 جريدة رسمية رقم 21.
- 10 قانون رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج

- المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر بتاريخ 25 ماي 1994 جريدة رسمية رقم 32.
- 11- قانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الصادر بتاريخ 17 جوان 1998 جريدة رسمية رقم 44.
- 12- قانون رقم 20-01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 2001 جريدة رسمية رقم 77.
- 13- قانون رقم 01-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات الصادر بتاريخ 06 فبراير 2002 جريدة رسمية رقم 08.
- 14- قانون رقم 08-02 المؤرخ في 08 ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الصادر بتاريخ 14 ماي 2002 جريدة رسمية رقم 34.
- 15- قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية الصادر بتاريخ 19 فبراير 2003 جريدة رسمية رقم 11.
- 16- قانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الصادر بتاريخ 20 جويلية 2003 جريدة رسمية رقم 43.
- 17- قانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 15 أوت 2004 جريدة رسمية رقم 51.
- 18- قانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة الصادر بتاريخ 12 مارس 2006 جريدة رسمية رقم 15.
- 19- قانون رقم 06-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها الصادر بتاريخ 13 ماي 2007 جريدة رسمية رقم 31.
- 20- قانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بتاريخ 17 ربيع الثاني عام 1429 الموافق لـ 23 ابريل سنة 2008 جريدة رسمية عدد 21.

- 21- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 05 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الصادر بتاريخ 03 أوت 2008 جريدة رسمية رقم 44.
- 22- قانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الصادر بتاريخ 6 مارس 2011 جريدة رسمية رقم: 14.

#### ب / الأوامر:

- 01- أمر رقم 74-24 المؤرخ في 07 فيفري 1974 يحدد إجراءات التنازل عن أراضي الاحتياطات العقارية، جريدة رسمية رقم 48.
- 02- أمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات الصادر بتاريخ 05 مارس 1974 جريدة رسمية رقم 19.
- 03- أمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء الصادر بتاريخ 17 أكتوبر 1975 جريدة رسمية رقم 34.
- 04- أمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها الصادر بتاريخ 14 أوت 1985 جريدة رسمية رقم 34.
- 05- أمر رقم 02-02 المؤرخ في 15 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتنظيمه الصادر بتاريخ 12 فبراير 2002 جريدة رسمية رقم 10.

#### ج/ المراسيم:

- 01- مرسوم رقم 75-110 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن تنظيم البناءات التابعة للأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء الصادر بتاريخ 17 أكتوبر 1975 جريدة رسمية رقم 83.
- 02- مرسوم تنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك الصادر بتاريخ 26 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 56.

- 03- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء الصادر بتاريخ 01 جوان 1991 جريدة رسمية رقم 26.
- 04-مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الصادر بتاريخ 01 جوان 1991 جريدة رسمية رقم 26.
- 05- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الصادر بتاريخ 01 جوان 1991 جريدة رسمية رقم 26.
- 06-مرسوم تنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الصادر بتاريخ 01 جوان 1991 جريدة رسمية رقم 26.
- 07-مرسوم تنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995 والذي يحدد شروط تعيين الأعدان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير الصادر بتاريخ 18 أكتوبر 1995 جريدة رسمية رقم 61 .
- 08-مرسوم تنفيذي رقم 03-313 المؤرخ 00 سبتمبر 2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني الصادر بتاريخ 21 سبتمبر 2003 جريدة رسمية رقم 57.
- 09-مرسوم تنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الصادر بتاريخ 11 سبتمبر 2005 جريدة رسمية رقم 62.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم

- ذلك الصادر بتاريخ 08 جانفي 2006 جريدة رسمية رقم 01.
- 11 -مرسوم تنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 والذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 05 فبراير 2006 جريدة رسمية رقم 06.
- 12- المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقد التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22/11/2020 المتضمن تحدد كيفيات تحضير عقد التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية 71 لسنة 2020.

### ثانيا: الكتب والمؤلفات الفقهية

- 1- ابن منظور أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم المصري، لسان العرب: المطبعة الكبرى، مصر، 1982.
- 2- أحمد بدوي محمد الشريعي: دراسات في جغرافيا العمران، دار الفكر العربي مصر، 1990.
- 3- التجاني بشير: التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2000.
- 4- إقلولي ولد رابح صافية: قانون التعمير الجزائري، ط2، دار هومة ، الجزائر، 2015.
- 5- بن أحمد عبد المنعم: الوسائل القانونية الادارية لحماية البيئة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر. 2008-2009.
- 6- حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع مقارنة بالقانون المدني المصري و السوري، الجزء الأول، الحقوق العينة الأصلية جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالية، القاهرة، 1964 .

- 7- حمدي باشا عمر: منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2018.
- 8- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية " أحكامها ومصادرها"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004.
- 9- زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة، ج 1، طبعة 3، بدون بلد وبدون تاريخ.
- 10- عبد الهادي فوزي العوضي، النظرية العامة للحق، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006.
- 11- عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، دار الفكر العربي، بدون سنة طبع، مصر.
- 12- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، بدون سنة طبع، لبنان.
- 13- . دوة أسيا و رمول خالد: الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 14- سماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002.
- 15- عيسى مهزول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، دار جسر للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 16- محمد حسنين، الحقوق العينية الأصلية " الملكية و الحقوق المتفرعة عنها، أسباب الملكية"، 2007.
- 17- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، الأشخاص والأموال و الإثبات في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
- 18- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني الأردني، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005.

19- ADJA Djilali et DROBINKO Bernard. Droit de l'urbanisme.

BERTI. Alger.2007.

20- Alain seriaux , encyclopédie juridique , répertoire droit civil ,  
tom VIII, recueil V , propriété , Dalloz , paris, avril 2007.

### ثالث/ المذكرات والمحاضرات والمقالات:

21- بن أحمد عبد المنعم: الوسائل القانونية الادارية لحماية البيئة في الجزائر،  
مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر.2008-2009.

22- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير،  
أطروحة دكتوراه علوم في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة،2014-  
2015.

23- طارق سعود:العمارة الإسلامية، مجتمع بناءة: مقال منشور على موقع:  
<http://www.bonah.org>

24- قندوز سناء: محاضرات في قانون التعمير، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية  
2016-2017.

25- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية ( أحكامها ومصادرها )، منشأة  
المعارف، الإسكندرية، 2001.

26- معيفي كمال: آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري،  
مذكرة ماجستير في القانون الإداري ، جامعة باتنة، 2010-2011.

27- مكي حمشة: محاضرات في قانون التهيئة والتعمير - جامعة محمد خيضر،  
بسكرة،2020-2021 .

28- نورالدين حمشة: الحماية الجنائية للبيئة دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي  
والقانون الوضعي، مذكرة ماجستير في الشريعة والقانون، جامعة باتنة، 2005-  
2006.

- 
- 29- مؤذن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد طاهري، 2021/2020.
- 30- محمد الشريف صالح باي ، محاضرات في حق الملكية أقيت على طلبية الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2009.
- 31- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

**الفهرس:**

الصفحة	المحتوى
01	مقدمة:
02	الفصل الأول: الإطار القانوني لسياسة التعمير في الجزائر
03	المبحث الأول: المقصود بالعمران وتطوره في الجزائر
03	المطلب الأول: المراحل التاريخية لتطور فن العمران
04	الفرع الأول: تطور العمران عبر العصور
06	الفرع الثاني: تطور العمران في الجزائر
07	الفرع الثالث: تطور قوانين العمران في الجزائر
10	المطلب الثاني: ضبط مفهوم قانون العمران
11	الفرع الأول: تعريف قانون العمران
12	الفرع الثاني: أهم خصائص قانون العمران
14	المبحث الثاني: ارتباط حق البناء والتعمير بحق ملكية الأرض
14	المطلب الأول: مفهوم حق الملكية
17	المطلب الثاني: عناصر حق الملكية
17	الفرع الأول: حق التمتع
19	الفرع الثاني: حق التصرف
20	المطلب الثالث: خصائص حق الملكية
28	الفصل الثاني: الأدوات التقنية للتهيئة والتعمير
29	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
30	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

30	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
31	الفرع الثاني: محتوى وموضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
36	المطلب الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
37	المطلب الرابع: إجراءات الاعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
37	الفرع الأول: اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
41	الفرع الثاني: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
43	المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي POS
44	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الاراضي
44	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الاراض
45	الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الاراضي
45	الفرع الثالث: خصائص وأهداف مخطط شغل الاراضي
47	المطلب الثاني: إجراءات اعداد وتحضير مخطط شغل الاراضي
47	الفرع الأول: اعداد مخطط شغل الأراضي
50	الفرع الثاني: المصادقة على مخطط شغل الاراضي
51	الفرع الثالث: مراجعة وتعديل مخطط شغل الاراضي
54	الفصل الثالث: الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير
54	المبحث الأول: الوسائل القانونية السابقة لعملية التعمير
54	المطلب الأول: شهادة التعمير
55	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
55	الفرع الثاني: مضمون شهادة التعمير وخصائصها
57	الفرع الثالث: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير
65	المطلب الثاني: رخصة البناء
65	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
66	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء

67	الفرع الثالث: إجراءات اعداد ومنح رخصة البناء
76	المطلب الثالث: رخصة التجزئة
76	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
77	الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة
78	الفرع الثالث: إجراءات اعداد وتسليم رخصة التجزئة
82	المبحث الثاني: الوسائل القانونية اللاحقة لعملية التعمير
82	المطلب الأول: شهادة المطابقة
82	الفرع الأول: المقصود بشهادة المطابقة
83	الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة
83	الفرع الثالث: الأحكام العامة للتسوية وتحقيق المطابقة
87	المطلب الثاني: رخصة الهدم
87	الفرع الأول: المقصود برخصة الهدم
88	الفرع الثاني: إجراءات طلب وإصدار رخصة الهدم
94	المطلب الثاني: رخصة التقسيم
94	الفرع الأول: المقصود بشهادة التقسيم
95	الفرع الثاني: خصائص رخصة التقسيم
95	الفرع الثالث: ملف طلب واستصدار رخصة التقسيم
100	الفصل الرابع: دور أدوات ووسائل التعمير في حماية البيئة
101	المبحث الأول: ضبط مفهوم البيئة
101	المطلب الأول: تعريف البيئة
104	المطلب الثاني: مفهوم البيئة في الفقه الاسلامي
105	المطلب الثالث: أقسام البيئة
106	المبحث الثاني: الضمانات الدستورية والقانونية لحماية البيئة في الجزائر
107	المطلب الأول: البيئة في الدساتير الجزائرية

108	المطلب الثاني: البيئة في القوانين الجزائرية
113	المطلب الثالث: علاقة أدوات ووسائل التعمير بحماية البيئة
116	خلاصة عامة
117	قائمة المصادر والمراجع:
125	الفهرس: