

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الحقوق
تخصص: قانون إداري



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: العلوم القانونية والإدارية

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

بغنوان

الضبط الإداري لممارسة حق البناء

تحت اشراف الاستاذ :
د/ زبدة نور الدين

اعداد الطالبين:
- قويدري محمد

- براح مبارك

لجنة المناقشة:

اللقب والاسم	الرتبة	الصفة
بوقرة العمرية	دكتور	رئيسا
زبدة نور الدين	دكتور	مشرفا ومقررا
حميدوش آسيا	دكتور	ممتحنا

السنة الجامعية : 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): مؤيد بن محمد الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 206814648 والصادرة بتاريخ: 28 - 06 - 2021
المسجل(ة) بكلية / معهد المحفوظات، علوم المحفوظات قسم المحفوظات
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: ممارسة حق البناء وفق مقتضيات لائحة
الإدارية
أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 22/06/2023

توقيع المعني (س)



عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
وبتوقيع منضابط الحالة المدنية
نختي سهير



27 شهر 2020

* ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): براح صبارك الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 200324697 والصادرة بتاريخ 24-04-2016
المسجل(ة) بكلية / معهد العلوم السياسية قسم الحقوق
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: ممارسة حق البناء وفق مقتضيات الضبط الإداري

أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023/06/06

توقيع المعني (ة)

شاهد و صودق من أجل إمضاء
السيد: براح صبارك
ونسوغة في: 06.06.2023

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
و بتفويض منه ضابط العالمة المدنية

نخعي سمير



شكر وتقدير

الحمد والشكر لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى انجاز هذا العمل .

ثم الشكر و الامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على انجاز هذا العمل وفي تذييل ما واجهناه من صعوبات، ونخص بالذكر الأستاذ المشرف الدكتور زبدة نور الدين الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عوناً لنا في إتمام هذه المذكرة.

ولا يفوتنا أن نشكر كل أساتذة قسم الحقوق

الإهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ وَالصَّلَاةِ وَالسَّلَامِ عَلَي سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

أهدي ثمرة جهدي هذا:

إلى من قال فيهم ربنا وانخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما

كما ربياني صغيرا :

أمي الغالية و أبي العزيز أدامهما الله لي

و إلى من أشد بهم أزرى إخوتي وأخواتي

وإلى الحزن الدافئ، و العطاء المتواصل الزوجة الغالية أدامها الله وحفظها

إلى من كانوا أنسا لي في دربي و تذوقتهم معهم أجمل اللحظات أصدقائي

وإلى كل من وسعتم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي :

أهدي إليكم جميعا حصا د جهدي وثمره عملي

أهم المختصرات:

ج الجزء.

ج ر الجريدة الرسمية

د س ن دون سنة النشر

ط: الطبعة

ص الصفحة.

مج المجلد

ع العدد

ق إ م إ ج قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري

ق م ج القانون المدني الجزائري

مقدمة

إن النظام العام من أهم أهداف نشاط الضبط الإداري إذ يعتبر بمثابة قيد ضابط على سلطات الضبط الإداري وذلك من خلال تحديده للإطار الذي يجب أن تتوقف عنده في تقيدها وتنظيمها لحرية الأفراد وتعد فكرة النظام العام لصيقة بالمجتمع وتطورت معه واتسع معناها ومداه مع الوقت لتغزو مجالات عديدة وذلك لما تتميز به من مرونة وتطور وهذا يبرر عدم تحديدها نظرا لتطور الدولة الحديثة وانتقالها من دولة حارسة إلى دولة متدخلة فالتحول الاقتصادي والاجتماعي فرض أكثر تدخل للدولة ممثلة في الإدارة لأجل تنظيم النشاط وحفظ النظام بما يتناسب والحرية الفردية .

وبما أن للشخص حق امتلاك قطعة أرض، أو بناء منزل يأوي إليه، وله حق تأثيثه بما يراه مبعثا للراحة، فالملكية حق لأنها شرط لاستمرار الحياة الدنيا التي هي مطية لآخرة، وتنظيم الملكية يعني تنظيم لسير الحياة، لأنه تنظيم لغريزة من غرائز الإنسان، وهي غريزة حب الحياة والتملك.

ومنه فإن حق الملكية من أبرز المجالات التي شملها القانون بصفة عامة ، والضبط الإداري فيما يتعلق بالرقابة على الأنشطة العمرانية بصفة خاصة ، وذلك بغرض المحافظة على تناسق وانسجام المباني وظهورها بمظهر جمالي لائق في إطار ما يعرف بالنظام العام الجمالي، وتظهر هذه التقنيات و الميكانيزمات من خلال الرقابة المسبقة والتي تفرضها الإدارة على مختلف الأنشطة العمرانية في وثائق التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي كضرورة لضمان التسيير الحسن والرقابة الدائمة والمستمرة على العقار، وكذلك في مجموع الرخص والشهادات من أجل مراقبة كيفية استعمال الأراضي العمرانية على نحو يضمن الموازنة بين حق الأفراد في البناء باعتبارها مصلحة مشروعة وحق المجتمع في أن يعمل قدرا من الرقابة على أعمال البناء والتعمير، أما عن الرقابة البعدية التي تتبعها الإدارة في مجال البناء ، أي حتى أثناء وبعد انتهاء مشروع البناء أو التجزئة، الأمر الذي يسمح للإدارة من التأكد أن البناء تم حسب المواصفات القانونية والتنظيمية ومحترما أيضا ما نصت عليه الرخصة الممنوحة له كل ذلك بهدف المحافظة على صحة وسلامة حركة البناء والتعمير وفرض إجراءات الضبط، ومن أجل ذلك أوجد المشرع أجهزة تكفل تلك الأهداف عن طريق إجراء المعاينة كأداة للرقابة الميدانية.

أسباب اختيار الموضوع :

ويرجع أسباب اختيارنا لموضوع ممارسة حق البناء وفق مقتضيات الضبط الإداري إلى مجموعة من الأسباب نذكر أهمها : أسباب موضوعية وأخرى ذاتية.

أسباب موضوعية:

- مكانة وأهمية موضوع حق البناء في المجتمع بصفة عامة، وفي القانون الإداري بصفة خاصة.

- محاولة معرفة طرق الضبط الإداري في معالجة حق البناء.

أسباب ذاتية: الرغبة في معالجة موضوع الضبط الإداري وحق البناء لما يلعبه هذا الأخير من دور وأهمية كبيرة في حياة الأفراد.

إشكالية البحث :

نظرا لسعي الدولة إلى إيجاد جملة من القواعد والأطر في مجال حماية حق البناء، هذا الأخير الذي لم يفهمه أفراد المجتمع فهما سليما ، ومنه جاء ما يعرف بالضبط الإداري من أجل الحد والسيطرة على التجاوزات والانتهاكات والحفاظ على النظام العام ككل ، ولمعالجة موضوع الضبط الإداري وحق البناء ارتأينا طرح الإشكالية الآتية :

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في حماية الحق في البناء وفق أطر الضبط الإداري ؟

المنهج المتبع :

إن طبيعة البحث في موضوع الضبط الإداري لممارسة حق البناء تقتضي استخدام منهج بحث علمي يتماشى مع وضعية الدراسة، ف جاء أولا المنهج الوصفي الذي يناسب الدراسات القانونية التي تهدف إلى معرفة موقف المشرع من بعض المسائل القانونية، أما المنهج الثاني الذي استعملناه في هذه الدراسة فهو المنهج التحليلي من أجل تحليل النصوص القانونية، كما اعتمدنا أيضا على المنهج الاستقرائي لأنه يعتمد على استقراء النصوص القانونية.

خطة الدراسة :

وللإجابة على الإشكالية المطروحة في هذه الدراسة قمنا بتقسيمها إلى مقدمة وفصلين حيث جاء الفصل الأول تحت عنوان الإطار المفاهيمي للضبط الإداري والنظام العام العمراني والذي اشتمل على مبحثين وهما: ماهية الضبط الإداري كمبحث أول، وماهية النظام العام العمراني كمبحث ثاني، أما بالنسبة للفصل الثاني فعنون ب : الرقابة في مجال البناء والتعمير والذي بدوره اشتمل على مبحثين، ف جاء الأول معنون رقابة الإدارة باستعمال أدوات التعمير، أما المبحث الثاني فكان معنون بالرقابة الإدارية باستعمال الرخص و الشهادات، وفي الأخير انتهينا إلى خاتمة تتضمن مجموعة من النتائج و المقترحات.

أهداف البحث:

إن الهدف الرئيسي لبحثنا هذا لم يكن وليد الصدفة وإنما جاء في المقام الأول من أجل توضيح ورفع اللبس للفهم الخاطئ لبعض الأفراد حول حق البناء ، وطالما أنه حق مشروع لكل شخص بناء وامتلاك مسكن ، إلا أن ذلك لا يعني أن الشخص يبني ما يشاء وكيفما يشاء واينما يشاء ، إنما ينبغي عليه أن يفهم أن هناك ضوابط و قوانين تضعها الإدارة من أجل حماية النسق العمراني ومنع انتشار البناءات الفوضوية التي تشوه النسيج العمراني.

الأهمية العلمية لموضوع البحث:

- مدى نجاعة وتجسيد النصوص القانونية المتمثلة في قانون التعمير ومختلف الشهادات و الرخص في ارض الواقع.

الدراسات السابقة:

إن موضوع بحث الضبط الإداري لممارسة حق البناء ليس بالموضوع الجديد وإنما تناوله العديد من الباحثين والأساتذة نظرا لكونه يكتسي أهمية بالغة في تنظيم النسق العمراني للمدينة وجمالها .

الفصل الأول :

الإطار المفاهيمي للضبط الإداري

والنظام العمراني

إن من المتعارف عليه في مجال الدراسات القانونية ، ولتسليط الضوء على موضوع ما، وجب علينا وضع أطرا مفاهيمية له، وباعتبار الضبط الإداري والنظام العام العمراني من أبرز مواضيع القانون الإداري التي اهتم بها المشرع الجزائري، ولهذا كله ارتأينا أن يكون هذا الفصل تحت عنوان الإطار المفاهيمي للضبط الإداري والنظام العمراني والذي اشتمل على مبحثين، فكان المبحث الأول تحت عنوان ماهية الضبط الإداري ، أما الثاني فكان أهداف الضبط الإداري في مجال حماية البيئة والعمران، وبالنسبة للمبحث الثاني فجاء لتقديم ماهية النظام العام العمراني ، والثاني علاقة النظام العام العمراني بأوجه النظام العام الأخرى.

المبحث الأول: ماهية الضبط الإداري.

يعتبر الضبط الإداري واجب من أهم واجبات الإدارة والمتمثل في حماية الحريات الفردية من حيث وضع القيود والحدود عليها بهدف المحافظة على النظام العام في المجتمع، ومنع الإخلال به والوقاية مما يلحق به من اضطراب وهو ما يجسد في الواقع حماية للبيئة من كافة أنواع التلوث، وهذا النوع من الضبط تقرره القوانين المتعلقة بحماية البيئة ؛ وتمارسه سلطات إدارية مختصة في هذا المجال بهدف تحقيق أهداف محددة، ولدراسة ماهية الضبط الإداري في مجال حماية البيئة، فتناولنا في المطلب الأول مفهوم الضبط الإداري في مجال حماية البيئة والعمران و في المطلب الثاني أهداف الضبط الإداري في مجال التعمير.

المطلب الأول : مفهوم الضبط الإداري في مجال حماية البيئة والعمران.

لقد أسند المشرع الجزائري مهمة حماية البيئة و وقاية مشتملاتها للإدارة العامة حيث مكنها من استعمال أسلوب للقيام بهذه المهمة والذي نحن بصدد دراسته والمتمثل في أسلوب الضبط الإداري، فقمنا في الفرع الأول بتعريف الضبط الإداري في مجال حماية البيئة والعمران وفي الفرع الثاني تناولنا فيه خصائص الضبط الإداري في مجال حماية البيئة والعمران.

الفرع الأول:تعريف الضبط الإداري في مجال حماية البيئة والعمران.

لقد اختلف الفقهاء في وضع تعريف للضبط الإداري مع أنه حددت أغراضه، فوضع له تعريفات بحسب الزاوية التي ينظر إليه إذ نجد قسم الفقه الضبط الإداري إلى قسمين، الأول ضبط إداري عام يقصد به مجموع السلطات الممنوحة والمخولة لسلطات الضبط الإداري بقصد المحافظة على النظام العام بعناصره الثلاثة الأمن العام، السكنينة العامة الصحة العامة¹، أما الثاني ضبط إداري خاص نقصد به منح الإدارة سلطات ضبط في حالات خاصة لا تكفي فيها السلطات العامة للضبط الإداري العام، فتعطي صلاحيات ضبط خاص بموجب نصوص قانونية خاصة أقرها المشرع لهذه السلطات بهدف حماية النظام العام ولكن في مجالات محدّدة وخاصة²، ومن بين هذه المجالات موضوع حماية البيئة والعمران الذي يعد من بين أهم مواضيع الضبط الإداري الخاص.

¹ - محمد زغداوي، الرقابة القضائية على تدابير الضبط الإداري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2006-2007، ص 19.

² - مرجع نفسه، ص 19.

ويتجسد ذلك من خلال النصوص القانونية التي تضمنها القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وفي هذا الإطار نتطرق إلى وضع تعريف للضبط الإداري في مجال حماية البيئة وهي كالاتي:

كما عُرّف الضبط الإداري في مجال حماية البيئة بأنه : " تلك القواعد الإجرائية الصادرة بموجب القرارات التي تقتضيها ضرورة المحافظة على النظام العام بمختلف عناصره بتقييد أنماط سلوك الأفراد".¹

يتضح من هذا التعريف أن الضبط الإداري مهمته وقائية تنحصر في المحافظة على النظام العام، أي أنّ الضبط الإداري آلية وقائية قانونية تتمتع بها الإدارة في مجال حماية البيئة. عُرّف أيضا بأنه: وظيفة من وظائف الإدارة، تقوم باتخاذ إجراءات وإصدار قرارات تنظيمية وفردية ووقائية تنظم بموجبها ممارسة الحريات بهدف حماية النظام العام البيئي في المجتمع في حالات وشروط معينة".²

كما عرّف الضبط الإداري في مجال حماية البيئة بأنه : " مجموعة من التدابير الوقائية التي تقوم بها الجهات الإدارية لمنع وقوع جرائم المساس بالبيئة، وذلك من خلال الإجراءات الاحترازية والوسائل اللازمة التي تؤدي إلى منع وقوع تلك الجرائم، وبما يكفل حماية البيئة وصون مواردها ومكافحة أسباب الإضرار بها".³

و أيضا عرّف الضبط الإداري في مجال حماية البيئة بأنه: " القواعد الإجرائية الصادرة بموجب القرارات التي تقتضيها المحافظة على النظام العام باستخدام الإدارة لكافة سلطاتها ووسائلها القانونية

¹ - عفاف لعوامر، دور الضبط الإداري في حماية البيئة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2013/2014، ص 23.

² - إسماعيل نجم الدين زكنه القانون الإداري البيئي (دراسة تحليلية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط1، 2012، ص261.

³ - سمير بوعنق، دور الضبط الإداري في حماية البيئة دراسة في ضوء أحكام التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام تخصص المنازعات الإدارية قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2016، ص 45.

والمادية، قصد تقييد أنماط سلوك الأفراد المؤثرة على البيئة كتنظيم طرق الوقاية من الأمراض والأوبئة من التلوث».¹

يتبين من هذا التعريف أنّ الإدارة لها كامل الحرية في استخدام سلطاتها من خلال فرض القيود والضوابط على ممارسات الأفراد و سلوكياتهم بهدف حماية البيئة.

عُرف أيضا بأنه: السلطة التي تملكها الإدارة للتدخل في ممارسة الأفراد لتصرفاتهم بغرض حماية النظام العام والضبط بنوعيه العام والخاص الغرض منه حماية البيئة».²

من التعاريف كذلك نجد على انه: "مجموع الإجراءات الوقائية التي تقوم بها الجهات الإدارية بموجب إصدار قرارات سواء كانت فردية أو تنظيمية وضبط سلوكيات الأفراد التي قد تؤثر أو تمس بالبيئة ومنع الإضرار بها».³

نستنتج من خلال التعاريف السابقة الذكر أنّ الضبط الإداري في حماية البيئة نوع من أنواع الضبط الإداري الخاص الذي يقتصر على عنصر محدد يستهدف حماية البيئة، من خلال مجموعة من الإجراءات القانونية التي تتخذها السلطات الإدارية والممنوحة لها من طرف المشرع، وذلك بهدف مكافحة التلوث وحماية البيئة والمحافظة عليها باعتبارها أحد المتطلبات الجوهرية لحفظ النظام العام، من خلال فرضها للقيود والحدود على سلوكيات الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، التي قد تؤدي إلى المساس بالبيئة.

الفرع الثاني: خصائص الضبط الإداري في مجال حماية البيئة والعمران.

من خلال التعاريف السابقة الذكر يتضح أنّ للضبط الإداري في مجال حماية البيئة مثله مثل الضبط الإداري، إذ أنّه يتمتع بجملة من الخصائص يمكن حصرها كالآتي:

أولاً: الضبط الإداري البيئي ذو صفة وقائية: يتصف الضبط الإداري في مجال حماية البيئة بالطابع الوقائي، فالإدارة عندما تسعى لحماية النظام العام من خطر الإخلال به تقوم بضبط وتقييد حريات

¹ - لزهرة طرشي ، آليات الضبط الإداري البيئي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2014/2013، ص 27.

² - مرجع نفسه، ص 28.

³ - سمير بوعنق، مرجع سابق، ص 45.

ونشاط الأفراد المختلفة¹، وتظهر هذه الخاصية بصورة أكثر فعالية من خلال ما يمنح للإدارة من سلطات في هذا المجال باتخاذها لإجراءات، سواء بواسطة منحها للتراخيص كمنحها لرخصة الصيد أو رخصة البناء، وفي نفس الوقت لها سلطة سحب هذه التراخيص في حالة ما إذا كانت تشكل خطرا أو تهديدا على البيئة، ومن هنا يتضح هدف الضبط الإداري في منع وقوع الاضطرابات والمخاطر باتخاذ الإجراءات الضرورية مسبقا وقبل الإخلال بالنظام العام.²

إن الحكمة من وراء فرض نظام التراخيص هو تمكين سلطات الضبط الإداري من التدخل مسبقا في الأنشطة الفردية واتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية المجتمع من الأخطار التي قد تنجم عن ممارسة النشاط الفردي بشكل غير آمن والذي يقدر المشرع خطورته على البيئة، وقد تضمن التشريع الجزائري الإشارة إلى العديد من التراخيص في مجال الضبط الإداري المتعلقة بحماية البيئة ومن أهمها : رخصة البناء، رخصة استغلال المنشآت المصنفة رخصة الصب أو التصريف.. إلخ.³

ثانيا: الضبط الإداري البيئي ذو صفة تقديرية : يقصد بالصفة التقديرية ان مهمة الضبط الإداري تعطي للإدارة سلطات تقديرية في إصدار الأوامر بهدف حماية البيئة، فعندما تقدر السلطات الإدارة أن عملا ما سينتج عنه خطر يتعين عليها التدخل قبل وقوعه بغرض المحافظة على النظام العام، فيكون لها كامل الحرية في التصرف عندما تمارس اختصاصاتها القانونية، وعند إصدارها للأوامر بشرط ألا يكون هناك نص يمنع إصدار الأوامر الفردية كالأمر بإزالة النفايات في الأماكن العامة وغيرها⁴ ، فالضبط الإداري في مجال حماية البيئة يتميز بخاصية الحيطة وتقدير المخاطر، التي تؤكد على أن عدم توفر التقنيات واليقين العلمي لا يجب أن يكون سببا في تأخير اتخاذ التدابير الفعلية والمناسبة للوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المضررة بالبيئة، كما أن السلطة الإدارية إن

¹ - إسماعيل نجم الدين زنكته ، مرجع السابق، ص 261.

² - محمد العربي ، الضبط البيئي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه ، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية عالية الحقوق جامعة الجزائر ، 2012/2011، ص 16.

³ - ابتسام بوتقواس ، الإجراءات الإدارية الكفيلة بحماية البيئة، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الوطني الموسوم دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في كل قانوني البلدية والولاية الجديدين، المنعقد بجامعة 08 ماي 1945، قالمة يومي 03 و 04 ديسمبر 2012، ص 03 .

⁴ - كمال مهروست ، أحمد ناوي ، آليات تدخل الجماعات الإقليمية في حماية البيئة"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الهيئات الإقليمية قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2013/2012، ص 44.

قدرت عدم منح رخصة لنشاط معين فلا شك أنها رأت أنّ هناك مخاطر تنتج عن هذا النشاط أو اعتبرت هذا العمل بالذات خطرا مهددا للبيئة والنظام البيئي.¹

ثالثا: الضبط الإداري البيئي ذو صفة انفرادية : يقصد بالصفة الانفرادية للضبط الإداري البيئي أنّ هذا الأخير في معظم الحالات إجراء تباشره السلطات الإدارية بمفردها، حيث تقوم بإصدار الأوامر والقرارات سواء كانت قرارات فردية أو قرارات تنظيمية بغرض مراقبة التوازن البيئي، كما تلجأ إلى العديد من الوسائل كوسيلة الحظر لمنع إتيان بعض التصرفات بسبب الخطورة التي تتجم عنها، ونظام الإلزام، وقف النشاط، دراسة التأثير، وباستعمالها لأساليب مناسبة وفقا للقانون حفاظا على الحقوق والحريات التي يتمتع بها الأفراد.²

المطلب الثاني: أهداف الضبط الإداري العام في مجال التعمير.

يستخلص من تعريف الضبط الإداري أنه يعمل على إقامة النظام العام عن طريق وضع التنظيمات اللازمة، ومن هذه الإجراءات ما يتصل بالنظام العام فيما يتعلق ببعض المجالات الخاصة.

إن الغرض أو الهدف المتوخى من وظيفة الضبط الإداري هو حماية النظام العام في المجتمع، وبالتالي لا يمكن لسلطات الضبط الإداري استخدام سلطاتها لتحقيق أغراض شخصية أو أهداف أخرى غير تحقيق المصلحة العامة.

فأهداف الضبط الإداري هي أهداف مخصصة ليس للإدارة حق تجاوزها أو استعمالها

كستار لتحقيق أهداف أخرى عملا بتطبيق قاعدة تخصيص الأهداف.³

الفرع الأول: أهداف الضبط الإداري العام في مجال البناء والتعمير.

يمثل النظام العام المبدأ الأساسي الذي يسند عليه المجتمع، مما يتعين حمايته والمحافظة عليه، فهو يعد مبررا لتدخل سلطات الضبط الإداري لوقاية المجتمع، لذلك أن فكرة النظام العام مرنة ومتطورة ونسبية وغير ثابتة لأنها تتغير من مجتمع لآخر باعتبار أن النظام العام يحمي جوانب عديدة منها

¹ - المادة 03 من قانون 03-10، المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

² - كمال مهروست ، أحمد ناوي ، مرجع سابق، ص 44.

³ - جميلة جبار، دروس في القانون الإداري، منشورات كليك، ط 1 ، الجزائر، 2014 ، ص 149 .

سياسية، اجتماعية، اقتصادية وثقافية وأدبية، مما يجعلها تتحول من الدولة الحارسة إلى الدولة المتدخلة، فازدادت بذلك وظيفة سلطة الضبط الإداري وتوسعت بعدما كانت مقتصرة على الأمن والصحة والسكينة العامة.

01- الأمن العام : وهو يعني تحقيق الأمن والاستقرار والنظام، وحماية المواطنين في أنفسهم وأموالهم من خطر الجرائم والاعتداءات، وكذلك حماية المواطنين في مواجهة أخطار الكوارث الطبيعية مثلا: الزلازل والفيضانات والعواصف والحرائق وانهيارات المباني. ويقصد به أيضا اطمئنان الأفراد على أنفسهم وعلى ما لهم من خطر الاعتداءات التي يمكن أن تقع عليهم في الطرق والأماكن العامة، التي قد تكون من فعل الحيوان أو من فعل الأشخاص، ومن أجل المحافظة على الأمن العام يجب اتخاذ جميع الإجراءات والتدابير الإدارية لمنع وقوع أي اعتداء يمكن أن يلحق ضررا، وذلك محافظة على سلامة المواطنين في أعراضهم وحياتهم وأموالهم فكل اعتداء يحتمل وقوعه كالسرقة، أو السطو أو القتل أو هتك العرض والاعتصاب هو من الأمن العام.¹

02-الصحة العامة : يراد بها اتخاذ السلطة العمومية الإجراءات اللازمة لوقاية المجتمع من أخطار الأمراض المعدية والأوبئة الفتاكة أيا كان مصدرها الحيوان أو الإنسان² ، مثل التلقيح في مختلف أطوار الطفولة والعمل بتطهير مياه الشرب وتنقيتها من الجراثيم كمرقبة مدى سلامة أنابيب نقل المياه وتنظيم المجاري العامة لصرف المياه بعيدا عن التجمعات السكنية، كما يتضمن هذا العنصر مراقبة مخازن المواد الاستهلاكية والمطاعم والمقاهي والأكشاك العمومية ومنع تنقل الحيوانات المريضة، كالحقن المتشردة والكلاب المسعورة.

أي أن الأمن العام هو العمل على المحافظة على صحة المواطن، وذلك باتخاذ جميع التدابير والإجراءات الكفيلة للوقاية من الأمراض بأنواعها، والمنع من انتشارها.

03-السكينة العامة: ويقصد بالسكينة العامة منع مظاهر الإزعاج والمضايقات العادية للحياة الاجتماعية سواء داخل المناطق السكنية، أو في الطرقات العامة وذلك باتخاذ جميع الإجراءات

¹ - عوادي عمار، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، ابن عكنون ، الجزائر، 1998 ، ص 78.

² - ماجد راغب الطلو، قانون حماية البيئة على ضوء الشريعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2013، ص 477.

اللازمة¹، ويقع على سلطة الضبط الإداري مسؤولية القضاء على الضوضاء سواء كانت صادرة من الأفراد، أو من مختلف أشغال البناء التي تقام أمام القاطنين (الساكين بالقرب من أعمال البناء)، أو من الضجيج الذي يصدر من مختلف المصانع.

الفرع الثاني: أهداف الضبط الإداري الخاص في مجال البناء والتعمير.

تزداد وظيفة الضبط الإداري أهمية في حالة تدخلها في جميع جوانب الحياة للأفراد حيث يمكن وصف هذا التدخل بالتناوب الطردي في المجالات الاقتصادية والسياسية وجمال المدن ورونقها ، التي أصبح الحفاظ عليها يتم من خلال زاويتين:

- اتخاذ سلطات الضبط الإداري قرارات خاصة بشأنها.
- ميل سلطة الضبط الإداري إضافة إلى الأمن والصحة والسكينة العامة، إلى حماية مجال البناء والتعمير .

- الأهداف الحديثة للضبط الإداري في مجال النظام العام الجمالي : إن من الأهداف الحديثة لسلطات الضبط الإداري المحافظة على المجال العمراني وهذا من خلال اتخاذ جميع الإجراءات الضرورية لحماية النظام العام الجمالي، وأن الجمال يعد من الصالح العام شأنه في ذلك شأن الثقافة والفن، خاصة مع تزايد احتياجات المواطنين لمختلف متطلبات العيش المريح والجميل، لذلك فكل مساس به قد يحدث إخلالا في النظام العام، ومنه لا بد من المحافظة على الجمال خاصة في مجال البناء والتعمير، وإن النظام العام الجمالي يعتبر من الأهداف الحديثة لسلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، ولقد تم تدريجيا حماية الجانب الجمالي في القانون، بحيث لم يكن لسلطات الضبط الإداري أية سلطة أو صلاحية لحماية النظام العام الجمالي، إلا بعد صدور نصوص قانونية صريحة مكنت من خلالها لهيئات الضبط الإداري وقاية الناحية الجمالية.

والنظام العام الجمالي هو النظام الذي يهدف إلى حماية جمال المدن ورونقها حفاظا على السكينة النفسية للأفراد المقيمين في هذه المدينة أو الزائرين لها.

إن من أهداف المشرع الأساسية في المجال العمراني هو أن تتفق أعمال البناء المراد إقامته مع القواعد والمواصفات العمرانية العامة، وأيضا مدى مساهمتها للتطور العمراني توافقه مع ثقافتنا،

¹ - طعيمة الجرف ، القانون الإداري، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، مصر، 1979، ص216.

وأيضاً مدى انسجام أعمال البناء مع محيطنا العمراني، ومدى جماليته من خلال توافر جميع الإجراءات من الدراسة والتخطيط واحترام معايير العمران لأنه العبرة ليس بكم عدد السكنات المبنية بل بنوع السكنات المشيدة، وهل أقيمت على أسس سليمة، وقانونية؟

لذلك وضع المشرع قوانين خاصة وعامة يبين فيها الإجراءات المتعلقة بكل عملية بناء والخطوات الواجب إتباعها من قبل طالب الرخصة (التجزئة أو البناء...)، مع التوفيق بين الاعتبارات الهندسية والإدارية والاقتصادية في تنفيذ السياسة العامة التي تنتهجها الدولة في مجال البناء والاستثمار فيه، لأن دور الدولة يجب أن يقتصر على ما يلي:

- أن تضع الدولة سياسة ثابتة لاستخدام الأراضي وتحديد الأراضي المعدة للبناء ومدتها بالمرافق الأساسية.
- تشجيع حرية التعامل في سوق الإسكان، وذلك بتبسيط الإجراءات وخلق فرص للقطاع الخاص في هذا المجال.
- ربط قطاع الإسكان بقطاع البنوك والمؤسسات التمويلية الأخرى.
- تعمل على تشجيع وتطوير قطاع التشييد والبناء من خلال إعادة الاعتبار للشركات الخاصة والعامة وخلق جو المنافسة فيما بينها في مجال البناء والتعمير لأن الدولة لا تستطيع الاستمرار بالقيام بتنفيذ المشاريع الكثيرة خاصة في مجال الإسكان وتمويلها وصيانتها وإدارتها لوحدها، لذلك يجب أن تترك هذه المسؤولية للقطاع الخاص للمساهمة في حركة البناء والتعمير؛
- إعطاء صلاحية كاملة وواسعة للجماعات المحلية بالإشراف على ميدان السكن من خلال رقابة المباني المقامة داخل إقليمها، مع مراقبة الإدارة لهذا المجال باستمرار وانتظام استجابة لاحتياجات المواطنين من جهة، والمحافظة على متانة البناء وجماله وسلامته من جهة أخرى.

المبحث الثاني: ماهية النظام العام العمراني.

تعد فكرة النظام العام من المفاهيم الغامضة والفضفاضة بحيث اختلف كثيرا في تعريفها وتحديد مضمونها، وذلك بسبب عمومية هذه الفكرة وتجريدها وسرعة تطورها من جهة ، حتى أن أحد الفقهاء قال " إن تعريف النظام العام يعني المغامرة على رمال متحركة. ويسبب نسبية هذه الفكرة ومرونتها فقد تطورت لتشمل عناصر جديدة وهي النظام العام العمراني بهدف حماية المصلحة العامة العمرانية من جهة أخرى، وعليه نتطرق الى مفهوم النظام العمراني في المطلب الأول وعلاقته بالنظام العام العمراني بأوجه النظام العام الأخرى في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم النظام العام العمراني.

تقتضي هذه الدراسة التأصيلية ومن باب أولى محاولة تعريف النظام العام العمراني من خلال تحديد مفهومه اللغوي ، ثم تحديد مفهومه الاصطلاحي .

الفرع الأول: التعريف اللغوي: يتكون مصطلح النظام العام العمراني من كلمتين الأولى النظام العام، والثانية العمراني، فمصطلح العمران مصطلح حديث النشأة نوعا ما، غير أن أصل كلمة "urbs" كلمة لاتينية ويقصد بها "المدينة" هو فن تنظيم المدينة، إلا أن هناك اختلاف بين الباحثين حول أصل استعمال هذا المصطلح، فالبعض ينسبه للمهندس الاسباني " Défoncecerdan " الذي استعمله في كتاباته حول نظرية التعمير سنة 1867. في حين اعتبر المفكرين العرب أن أول من استعمل المصطلح هو ابن خلدون في كتابه "المقدمة". غير أن المصطلح عرف رواجا كبيرا منذ مطلع القرن العشرين باعتباره علم ينظم المحيط الذي يعيش فيه الإنسان.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي: يعيد مفهوم جمال المدن وروائها من المفاهيم المبتكر للغاية، لم يترسخ مفهومه في القانون الإداري إلا حديثا، فلم يكتمل تكوينه بعد¹، وذلك لارتباط ظهوره بقوانين المباني والتعمير والتي تعد فرعا حديثا من فروع القانون الإداري يسمى القانون الإداري العمراني²، بحيث تتضمن مجموعة من القواعد القانونية الآمرة والمتعلقة بتنظيم استخدام الأراضي والحيز المكاني في إقليم الدولة بهدف حماية الصالح العام.

¹ - محمد جمال عثمان جبريل ، الترخيص الإداري دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 1992 ، ص 102.

² - محمد الأمين كمال ، دروس في قانون التهيئة والتعمير ، د.ط ، دار بلقيس ، الجزائر ، 2017 ، ص 12.

وهذا ما جعل البعض ينكر وجوده ويعتبر أن وجود بعض القوانين التي تتضمن حماية الطبيعة التاريخية لمنطقة ما لا يعد سوى من باب الأهمية الأثرية و التاريخية والاقتصادية لتلك المناطق.¹

في حين اعتبره الدكتور محمد مصطفى الوكيل مجرد توسيع في مدلول السكنية العامة لتشمل السكنية النفسية التي يوفرها الارتياح النفسي من تذوق الجمال البيئي في مجرى الحياة اليومية. وقد أدت حداثة المفهوم إلى الاختلاف حتى في التسمية، فقد دأب الفقه الحديث على تسميته بجمال الرونق والرواء ، في حين ذهب جانب الفقه المعاصر إلى ربط جمال المدن بمجال حماية البيئة والاصطلاح عليه ب" النظام العام الجمالي للبيئة".

غير أن البعض انتقد مصطلح "جمال الرونق والرواء" واعتبره مصطلح قاصر وغير دقيق لأن لكل من مصطلح "الجمال" و"الرواء" و"الرونق" معنى لغوي واحد إلا لم نقل نفس المعنى وهو : حسن المنظر والبهاء والإشراق، فجمال المدن أو رونق المدن أو روائها تعنى مفهوما واحدا وهو : حسن منظر المدن وبهائها ورونقها، لذا اعتمد هذا الجانب من مفهوما واحد لبهاء المدن وروائها وهو مصطلح "عنصر الجمال العام واستبعد مصطلح الرونق والرواء لتقاربهما مع نفس معنى الجمال.

ولعل الصواب في هذه المسألة استعمال مصطلح النظام العام العمراني، لأن معنى الجمال قد ينصرف إلى جمال المعمار وبهائه دون اشتماله على ضرورة احترام المقاييس الهندسة والتقنية. فقد يكون البناء جميلا من الناحية الفنية والبنائية، غير أنه لا يحترم الشروط الإدارية المسبقة كضرورة حصول الباني على تراخيص بالبناء أو التجزئة أو الهدم، كما يمكن أن يكون البناء جميلا فنيا وهندسيا غير أنه مشيد على أرض معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات أو الزلازل، أو مشيد على ضفاف الأودية والأنهار، أو لا يراعي الاعتبارات البيئية باعتبار أن مفهوم حماية البيئة مفهوم أعم وأشمل من مفهوم جمالية المدن.

وبالتالي فجمال البناء لا يعنى بالضرورة أن المشيد (الباني) قد احترم كل الشروط العامة والخاصة للبناء القانوني. فإلى جانب مراعاة عنصر الجمال الظاهري للمبنى باعتباره يمثل الجانب المعنوي أو الروحي لفكرة النظام العام، يجب مراعاة شروط السلامة والأمن والسكنية العمرانية عند

¹ - محمد جمال عثمان جبريل ، مرجع سابق ، ص 102.

القيام بأشغال البناء والتعمير باعتبارها عناصر مادية للنظام العام. فالمرخص له بالبناء ملزم بضرورة احترام الشروط والتنظيمات الخاصة بالعمران والمحددة لحركة البناء وتشبيد المدن.

وعليه فالضوابط الجمالية للمباني تعد أحد الزوايا التي يمكن من خلالها حماية النظام العام العمراني، باعتبار أن المعايير الجمالية للمباني من بين أهم أبعاد وعناصر النظام العام العمراني. مما سبق نلاحظ أن النظام العام العمراني مصطلح أعم وأشمل من مصطلح جمال الرونق والرواء، فهذا الأخير لا يمثل إلا جانبا أو بعدا جماليا لفكرة النظام العام العمراني التي تضم إلى جانب الاعتبارات الجمالية للمباني، التخطيط العمراني أو ما يعرف بأدوات التهيئة والتعمير تهيئة الأراضي وتوفيق بين مختلف استعمالات الأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة حماية البيئة والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والمعماري والتاريخي، الاستدامة الحضرية الإسكان والتعمير إلى جانب إقامة مباني آمنة وصحية وهادئة تراعي فيها الجوانب الصحية والجمالية.¹

لذا فقد دأب الفقه في الجزائر على تسميته بالنظام العام العمراني، بحيث يقول الدكتور بوزيان عليان " أن النظام العام العمراني ليس مجرد قواعد قانونية ضابطة لممارسة نشاط عمراني بناء وتشبيدا أو ترميم وإِ وإنما هو أبعد من ذلك بكثير يشهد ذلك جسامة الآثار التي يخلفها العمران في حالة عدم أخذ الاحتياطات اللازمة المتعلقة بطبيعة الأرض محل البناء ومدى ربطها بشبكات الصرف الصحي فضلا عن احترام قوانين التهيئة و التعمير"².. ليعرفه "بأنه مجموعة القواعد التي تعد قيادا على الحق في بناء سكن حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء وأن يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر".

وفي هذا الشأن يرى الدكتور محمد الأمين كمال أن النظام العام العمراني شرط لازم للقيام بأعمال البناء وإنجازها التقيد بمواصفاتها القانونية واحترام الأصول الفنية والتقنية عند تنفيذها إلى جانب مراعاة سلامتها، مع ضرورة تغليب المصلحة العامة العمرانية على المصلحة الخاصة فيما يخص تشبيد مبان أو منشآت تراعي ضرورة الحفاظ على الأمن والصحة السكنية العامة من منظور

¹ - صافية أولد رباح إقلولي، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية ووسائل قانونية ، ط3، دار ،هومة، الجزائر 2017، ص ص 24-26.

² - بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ضل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04 ، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والأفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، الجزائر، ص07.

عمراني باعتبارهم أهم عناصر النظام العام العمراني ، معتبرا في نفس الوقت أن الحفاظ على الجانب الجمالي للمدينة "جمال ورونق المدينة" يعد أحد أهداف قانون التهيئة والتعمير¹.

أما الدكتور أعمار جلطي فعرفه بأنه " مجموعة من قواعد قائمة لأجل حماية البيئة الاصطناعية التي أوجدها الإنسان، وتقيد نشاط التعمير وفق أسس اجتماعية وتنظيمية بما يكفل حماية جمالية وتناسق العمران" كما اعتبر الدكتور بلقاسم دايم عنصر الجمال العام " هو الاهتمام بحماية جماليات الشوارع ورونقها، حتى لا يصاب عابر السبيل بتقزز في العين لسوء المنظر كما عرف أنه " اتخاذ كل الإجراءات المتعلقة بحماية المعالم الطبيعية، والآثار التاريخية ومراعاة القواعد الهندسية المعمارية ومخططات العمران، بما يسمح بالمحافظة على المنظر العام للمدن وشوارعها ومراعاة عادات المجتمع وقيمه في إنشاء المباني، بحيث لا يشوه المحيط، والذوق العام الجمالي للمدينة ".

أما بخصوص تعريفه في الفقه المقارن، فقد عرفه الدكتور عدنان الزنكة بأنه الإبقاء على جمال المدينة المتمثل في تنسيق أحيائها وشوارعها وأزقتها باستحضار مواصفات معينة للمباني السكنية والعمارات، والعمل على زراعة الميادين وتقاطعات الطرق، وحماية المباني الأثرية والتراثية وإشاعة أجواء من النظافة والتنسيق مما يولد المتعة بجمال المدينة وبهائها، لان الجمال الفني لا يتحقق بدون الاستفادة من التطور المعماري وتوفير السكنية والارتياح النفسي.

ويعتبر الدكتور إسماعيل نجم الدين زنكنه أن النظام العام الجمالي يعني " المظهر الجمالي للشارع العام والأحياء السكنية التي يستمتع المارة رؤيتها المسرة للنظر، والتي يجب المحافظة عليها من خلال ممارسات ترميم المباني القديمة، تزيين الطرق، الاهتمام بزراعة الميادين والطرق الاهتمام المتزايد في نشر أكبر عدد من الحدائق، وكذلك من خلال البناء والتشييد وإبقائه نظيفة لتحقيق عنصر الرونق والرواء"

¹ - محمد الأمين كمال ، دروس في قانون التهيئة والتعمير ، مرجع سابق، ص28.

المطلب الثاني: علاقة النظام العام العمراني بأوجه النظام العام الأخرى.

للنظام العام العمراني علاقة بكل عناصر النظام العام، وهي في الوقت نفسه تعتبر أهداف يسعى الضبط الإداري للمحافظة عليها، لحماية النظام العام العمراني، كما تقوم هذه العناصر بدورها في التأثير على النظام العام العمراني.

بحيث إذا تمت حماية هذه العناصر ومراعاتها، فإنه وبالنتيجة يكون النظام العام العمراني محفوظاً ومصاناً، وفي الحالة العكسية يتعرض هذا الأخير للانحيار والزوال، وللنظام العام العمراني علاقة بكل من:

الفرع الأول: علاقة الأمن العام بالنظام العام العمراني : مما لا شك فيه أن استتباب الأمن العام، يعد الشرط الأساسي والضروري لأي حياة جماعية، لذا كان ولا يزال من أول مهام الدولة قديماً وحديثاً ومستقبلاً، فالأمن العام يقصد به طمأنينة أفراد الجمهور على أشخاصهم وأموالهم من خطر أي عدوان يمكن أن يقع عليهم¹، وفي هذا الصدد نص التعديل الدستوري الجزائري الأخير لعام 2020 على أن : " الدولة مسؤولة عن أمن الأشخاص والممتلكات"².

والأمن العام هو تحقيق المصلحة الإنسانية العليا، وذلك بالتخطيط لمستقبل إنساني آمن، والقضاء على الفوضى والخوف وإزالة الصراعات، ووضع المواثيق والمعاهدات³، ويقصد به أيضاً المحافظة على حياة المواطنين وأموالهم وأعراضهم ، وحمايتهم من خطر الاعتداء عليها ويشمل ذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية الأفراد من الأخطار التي تهددهم سواء أكان مصدرها الإنسان كسطو المجرمين والسرقة والمظاهرات العنيفة وعبث المجرمين وحوادث السيارات، أو كانت من الأخطار الطبيعية كالزلازل والفيضانات وانحيار المباني القديمة الآيلة للسقوط، والمباني الحديثة المخالفة للمواصفات العمرانية والهندسية، ولتحقيق هذا الهدف لا بد على سلطات الضبط في مجال التعمير أن

¹ - السعيد سليمان، ظاهرة اللجوء إلى الجزائر وانعكاساتها على النظام العام، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل الجزائر، ع06، جوان 2018، ص 97.

² - المادة 28 من التعديل الدستوري الأخير لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج.ر.، ع82، الصادرة في 30 ديسمبر 2020.

³ - عمر إسماعيل آل حكيم، دور الجمعيات والتنظيمات المدنية في خدمة الأمن العام والسلم الاجتماعي على نظام الحسبة في الإسلام، ط1، دار نزهة الألباب، غرداية، الجزائر، 2008، ص 05.

تتخذ مجموعة من الإجراءات كتنظيم المرور في الشوارع لمنع الحوادث، واتخاذ التدابير لمواجهة الكوارث المتوقعة وفرض رقابة على تشييد المباني، وكذا ترميم المباني والعمارات القديمة وهدم البنايات الآيلة للسقوط.

لذلك تهدف سلطات الضبط الإداري إلى حماية الأمن العام لأفراد المجتمع عن طريق التأكد من مطابقة البنايات والمنشآت للأصول الفنية الصحيحة والقواعد السليمة في البناء والتعمير، حتى لا تنهار تلك المباني، حسبما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي -91-175، على أنه إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، فيمكن رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة من أجل البناء.

ومنه يلاحظ أن الأمن العام هو الركيزة الأولى لكل نظام، فالنظام العام العمراني يقوم على الأمن العام الذي يحفظ هذا النظام بكل مكوناته من بنايات وأفراد وممتلكات من الانهيار، فإذا ساد الأمن ساد الاستقرار داخل المجتمع وتطور وازدهر النظام العام العمراني، وبالتالي يؤثر الأمن العام على تماسك النظام العام العمراني، ويعمل على حمايته من خلال توفير وضمان أمن الأشخاص والممتلكات ومراقبة مطابقة البنايات واحترام مقاييس الأمن والأمان.

الفرع الثاني: علاقة الصحة العامة بالنظام العام العمراني: ويقصد بها المحافظة على صحة المواطنين، وذلك باتخاذ التدابير الضرورية للوقاية من الإصابة بالأمراض المعدية والأوبئة ومنع انتشارها، وذلك بالمحافظة على نظافة الأماكن العامة والتأكد من توفر الشروط الصحية في المصانع والمطاعم وسلامة مياه الشرب والمواد الغذائية، حيث أشار قانون البلدية في المادة 94 على مجموعة من الإجراءات التي يُكلف بها رئيس المجلس الشعبي البلدي من بينها: السهر على نظافة العمارات وسلامة المواد الغذائية، واتخاذ التدابير لمكافحة الأمراض المتنقلة أو المعدية والوقاية منها. كما تتولى مكاتب حفظ الصحة الموضوعة تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب المرسوم 87-146 المنشئ لهذه المكاتب، القيام باقتراح وتطبيق أي تدبير في مجال حماية صحة الجماعة المحلية لاسيما في مجال مكافحة الأمراض المتنقلة، كما تراقب نوعية المياه والمواد الغذائية، وتدرس جميع التدابير لضمان حفظ الصحة والنقاوة في جميع أنواع المؤسسات والأماكن العمومية¹، وتطبيقاً

¹ - المادة 02 من المرسوم رقم 87-146 المؤرخ في 30 جوان 1987، يتضمن انشاء مكاتب لحفظ الصحة العمومية، ج.ر، ع 27، الصادرة في 01 جويلية 1987.

للمادة 94 من قانون البلدية، نص المرسوم 81-1267 المتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق والنقاوة العمومية، على أنه يسهر هذا الأخير على تنفيذ التنظيم الصحي واتخاذ كل الإجراءات التي تخص النقاوة وحفظ الصحة ونظافة المساكن والعمارات والمؤسسات والطرق¹.

يلاحظ أن المشرع والمنظم الجزائريان، اهتما بمجال الصحة العمومية، باعتبارها ركيزة أساسية يقوم عليها المجتمع، بحيث يشمل موضوع الصحة جميع المجالات ولا يوجد مجال معين إلا ونظم وأكد على حماية الصحة العامة، لذا فالنظام العمراني يركز على الصحة العامة، فبتوافر الشروط الصحية في المباني والسكنات تتحقق جملة من الفوائد ويصان هذا النظام العمراني، ولا بد على سلطات الضبط الإداري بمختلف مستوياتها العمل على تحقيق ذلك من خلال الصلاحيات التي تتمتع بها من رقابة ومعاينات وفرض شروط وضوابط وتوقيع عقوبات على المخالفين. ويلاحظ أن المشرع والتنظيم نصا على ضرورة احترام وعدم المساس بالصحة العامة أثناء إنجاز المباني لما لها من أهمية كبيرة، وأوجب على سلطات الضبط الإداري عدم الترخيص بالبناء إذا لم يتم احترام قواعد الصحة.

الفرع الثالث: علاقة السكنية العامة بالنظام العام العمراني : يقصد بالسكنية العامة، توفير الهدوء ومنع كل مظاهر الإزعاج والمضايقات في الطرق العمومية ومكافحة الضوضاء الناشئة عن مكبرات الصوت وأبواق السيارات وأصوات الآلات في الورشات والمصانع بإخراجها عن المناطق السكنية وغيرها² وعرفها قانون الحفاظ على المظهر العام والصحة والسكنية العامة في إمارة "أبو ظبي" أنها: "حالة الهدوء والسكون في الطرق والأماكن العامة والسكنية التي تكفل الراحة التامة للعامة من أي فعل يؤدي إلى ضوضاء أو إزعاج بأي صورة كانت"³.

¹ - المادة 07 من المرسوم رقم 81-267، مؤرخ في 10 أكتوبر 1981، يتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق والنقاوة والطمأنينة العمومية، ج.ر، ع 41، الصادرة في 13 أكتوبر 1981.

² - سعيد بوعلوي وآخرون، القانون الإداري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، ط2، 2016، ص 251.

³ - المادة 01 من القانون رقم (02) لسنة 2012، مؤرخ في 15 أوت 2012، بشأن الحفاظ على المظهر العام والصحة والسكنية العامة في إمارة أبو ظبي، ج.ر، ع 06، 2012، ص 04.

كما تُعرّف على أنها مجموعة التدابير والاحتياطات للقضاء على مصادر الإزعاج التي تهدد الراحة العامة¹ ولأجل ذلك تسعى سلطات الضبط الإداري المختصة بتوفير الحد الأدنى من الهدوء والسكون والراحة العامة.²

ويهدف الضبط الإداري في مجال التعمير إلى حماية السكنية العامة عن طريق مراعاة مسافة بين المنشآت وتصميمها بشكل معين يمنع وصول الضوضاء إلى الجيران³، إذ لا يمكن منح رخصة بناء تُخصّص للسكن نظراً لمتطلبات طمأنينة السكان إذا كان بعدها عن الطرق يقل عن المسافات المحددة في المرسوم التنفيذي المتعلق القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت البناءات نظراً لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص، كما تتوقف رخصة بناء مؤسسات صناعية على اشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج.⁴

والغاية من وجود الضبط الإداري هو تحقيق المحافظة على السكنية العمومية وباقي العناصر الأخرى المكونة للنظام العام، ونظراً لأهمية السكنية فقد تم تكريس المحافظة عليها في القوانين والمراسيم كما سبق ذكره، من طرف سلطات الضبط خصوصاً على المستوى المحلي، لكن رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون مقيداً بإشراف الوالي عند اتخاذ تدابير الضبط وهو ما قد يعيق عمله، لذا يجب دعم استقلاليته في اتخاذ تدابير الضبط بصفة عامة باعتباره أقرب إلى الشأن المحلي، ويلامس حاجات السكان اليومية.⁵

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري ج2 النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ط4 ، 2007 ، ص 32.

² - عارف صالح مخلف ، الإدارة البيئية ، دار البازوري ، عمان ، الأردن ، 2009 ، ص 238.

³ - شهرزاد عوابد ، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة 01 ، الجزائر ، ع 08 ، 2016 ، ص 304.

⁴ - المواد 04 و 10 و 18 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

⁵ - إسماعيل جابوري، اختصاصات الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في المحافظة على السكنية العمومية كأحد أهداف الضبط الإداري في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر ، ع 17 ، جوان 2017، ص 149.

وبالتالي تمثل السكنية العامة عنصراً أساسياً من عناصر النظام العام، من خلال حرص المشرع الجزائري والتنظيم، على احترام هذا العنصر في مجال التعمير، وإمكانية رفض رخصة البناء، إذا كان البناء يمكن أن يتعرض لأضرار الضجيج، أو كانت البناية نفسها تسبب ضجيجاً يفوق المستويات المحددة قانوناً، وهذا من شأنه أن يضمن راحة وهدوء المواطنين داخل التجمعات السكنية.

الفرع الرابع: علاقة الآداب العامة بالنظام العام العمراني : أصبح النظام العام لا يقتصر على الجانب المادي الخارجي في مفهومه التقليدي المتمثل في الصحة والسكنية والأمن بل شمل الجانب الأدبي الخلفي وهو الآداب العامة، حيث تمثل العنصر هذه الأخيرة المعنوي للنظام العام ويقصد بالآداب العامة المحافظة على القيم والأخلاق ومنع ما يؤدي إلى الإخلال بتلك الآداب والقيم، وكان القضاء الفرنسي سباقاً في الفصل في اعتبار أن الآداب العامة من النظام العام، وذلك في قضية "Lutetia"، حيث قضى مجلس الدولة الفرنسي بأن الآداب العامة جزء من النظام العام ويدخل في نشاط الضبط الإداري.

وقد سار المشرع اللبناني بنفس اتجاه القضاء الفرنسي، فأعطى لرئيس السلطة التنفيذية في البلديات صلاحية الاهتمام بكل ما يختص بالآداب والحشمة العمومية، كما أقر قانون العقوبات اللبناني في الفصل (02) الثاني من الباب (12) الثاني عشر منه تحت عنوان "في المخالفات ضد الآداب العامة والراحة العامة" على معاقبة كل من استحم على مرأى من المارة بوضع مغاير للحشمة... ومن طبع أو باع نقوشاً أو صوراً أو رسوماً تعطي عن اللبنانيين فكرة غير صحيحة من شأنها أن تتال من كرامتهم أو اعتبارهم.¹

أما فيما يخص المشرع الجزائري فقد صدر أمر يتعلق بحماية أخلاق الشباب في سنة 1975، يمنح للوالي إمكانية منع دخول الأحداث الذين لم يتجاوزوا سن 18 سنة إلى أي مؤسسة تقدم تسلية أو عروض لها تأثير ضار بأخلاق الشباب، كما يمكن للوالي غلق المؤسسة لمدة 06 أشهر في حالة خرق هذا المنع، وذلك قصد المحافظة على النظام والصحة والآداب العامة²، وقد أقر القانون المتعلق

¹ - فوزي حبش القانون الإداري العام، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط1، بيروت، لبنان، 2011، ص 185.

² - المادتين 01 و 02 من الأمر رقم 75-65، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلق بحماية أخلاق الشباب، ج.ر، ع81، الصادرة في 10 أكتوبر 1975.

بالاجتماعات والمظاهرات العمومية المعدل والمتمم، حماية الآداب العامة، حيث نصت المادة 09 على أنه: "يُمنع في أي اجتماع أو مظاهرة ... كل مساس بالنظام العام والآداب العامة".

وجاء في قانون العقوبات في الجزء الثاني في الباب الثاني في الفصل الثاني تحت عنوان "الجنایات والجنح ضد الأسرة والآداب العامة"، "، في قسمه السادس المعنون بـ «انتهاك الآداب» أنه: "يعاقب كل من ارتكب فعلاً علنياً مخالفاً بالحياء وكذا المادة 333 مكرر على: "يعاقب كل من صنع أو حاز أو استورد أو لصق أو أقام معرضاً أو وزّع أو شرع في توزيع كل مطبوع أو رسم أو صور أو أنتج أي شيء مخل بالحياء".¹

وبالنسبة لمؤسسات التسلية والترفيه والتي تستقبل الجمهور وتقدم خدمات لغرض الترويح والتسلية كقاعة اللعب ونادي الانترنت ومؤسسات الترفيه كقاعات الحفلات والمسرح والسينما وغيرها، والتي تخضع لرخصة من الوالي بعد دراسة طلب الرخصة إلى عدة مصالح من بينها مصالح التعمير والبناء والبيئة والصحة... إلخ وبعد إجراء تحقيق عمومي، والذي يهدف إلى تقدير آثار استغلال هذا النوع من المؤسسات على الجوانب المتعلقة بالسكينة والآداب والنظافة والنقاوة العمومية للجوار²، كما أشار إلى الآداب العامة في القانون المدني المعدل والمتمم، في المادة 97 منه، حيث نصت على: " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب العامة كان العقد باطلاً."

ويتضح أن الفقه والقضاء والمشرع، تبنا وجود عنصر معنوي للنظام العام إلى جانب العنصر المادي بعناصره الثلاث، ويتمثل في الآداب العامة والتي تعتبر لصيقة بالنظام العام ولا يمكن فصلها، ففي حماية النظام العام حماية للآداب العامة والعكس صحيح، حيث كل ما يذكر النظام العام إلا وذكرت الآداب العامة. وبالنسبة للنظام العام العمراني، فإن الآداب العامة تجد نفسها عنصراً مكوناً لهذا النظام، باعتبار أن هذا الأخير لا يكتمل دون وجود آداب تضبط سلوك المواطنين داخل المجمعات السكنية، بحيث يدفع الجانب الأدبي والأخلاقي للسكان إلى الحفاظ أكثر على رقي التعمير

¹ - المادة 333 من الأمر 15666، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج. ر. ، ع 49، الصادرة في 11 جوان 1966.

² - المواد 07 و 10 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 05-207، يحدد شروط و كفاءات فتح واستغلال مؤسسات التسلية والترفيه، المعدل والمتمم.

والمدينة، وذلك باحترام قواعد التهيئة والتعمير خصوصاً ما تعلق بالنظافة، لأن الأخلاق تفرض أن يكون المواطنين على وعي بضرورة المحافظة على نظافة بناياتهم والتزام الهدوء لمنع إزعاج الجيران، وهذه الأخلاق دعت إليها الشريعة الإسلامية في القرآن والسنة النبوية. ومن المظاهر التي تثير حفيظة المجتمع إقامة نصب تذكاري لشخصية تثير استياء المجتمع، كمجرم حرب أو يهين كرامة الإنسان أو له تمثيل سيء للذاكرة الوطنية، فوضعه في الفضاء العام يسيء للآداب العامة، أو إقامة محلات حلقة أو قاعة حفلات أو ملعب أمام مسجد أو زاوية، فهذا لا يليق بهيبة المكان المقدس، ويؤدي إلى استفزاز لهذا التواجد العمراني.

وبالتالي تلعب الأخلاق دوراً في ضبط سلوك الأفراد، لذا فإن سنّها في نصوص قانونية يجعلها قاعدة أدبية وقانونية فتصبح أكثر إلزاماً، وفرض عقوبات لمن يخالفها، وإحالة ذلك لسلطات الضبط التي تعمل على الحفاظ على هذه الآداب بهدف حماية النظام العمراني، ويظهر اهتمام المشرع بالآداب العامة من خلال تأسيس هيئات مكلفة بمراقبة أخلاق الموظفين في العديد من القطاعات، بحيث ينشأ لكل قطاع قواعد وأخلاقيات للمهنة كأخلاقيات مهنة الصحفيين والأطباء والمحامين وغيرهم لهذا وحتى يستقيم المجتمع والنظام العمراني لا بد من الاهتمام بهذا الجانب، لأن الحضارات والأمم لا تزدهر إلا بتمسكها بالأخلاق التي تدفعها للأمام في شتى المجالات ومن بينها جانب التعمير.

الفصل الثاني:

الرقابة في مجال البناء والتعمير

بعد الانتهاء من محاولة لوضع الإطار المفاهيمي للضبط الإداري والنظام العام العمراني في الفصل الأول، سنحاول من خلال هذا الفصل معرفة الآليات والطرق التي وضعها المشرع الجزائري في مجال البناء والتعمير، ومنه جاء الفصل معنون بالرقابة في مجال التهيئة والتعمير من خلال مبحثين ، المبحث الأول ليتكلم عن رقابة الإدارة باستعمال أدوات التعمير، أما المبحث الثاني فكان الرقابة الإدارية باستعمال الرخص والشهادات.

المبحث الأول : رقابة الإدارة باستعمال أدوات التعمير.

إن الرقابة الإدارية في مجال البناء تعتبر أولى الركائز الأساسية، التي اعتمد عليها المشرع الجزائري في الحفاظ على النظام العام العمراني ، ولذلك قمنا بتخصيص هذا المبحث للرقابة الإدارية في مجال البناء ، وقمنا بتقسيمه إلى مطلبين جاء المطلب الأول لتقديم رقابة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) أما المطلب الثاني فكان لرقابة مخطط شغل الأراضي (POS).

المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).

باعتبار التخطيط من الوسائل الأساسية للتحكم وتنظيم مجال العمران والتي تمكن الدولة من فرض توجهاتها مهما يكن النظام الاقتصادي الذي تتبعه¹، كما أن سير حركة البناء وتشيد المدن يكون وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة وعدم تركها لأهواء الأفراد حفاظا على جمال وتنسيق المباني.

وهذا من خلال المخططات العمرانية وهي الأدوات التي تمثل صورة للتنمية الحضرية، باعتبارها تنطلق من الواقع المعاش، بما يملك من طاقات وإمكانات، لتضع تصور لمستقبل التعمير المقرر على مساحة الإقليم التي تغطيه كلما يتطلب ذلك من إمكانات وكفاءات وقدرة على التقدير والتخطيط.²

وهذا ما نظمته المشرع الجزائري من خلال القانون 90-29³، من خلال الضمانات الذي جاء بها حيث قنن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير وفي غياب هذه الأدوات حدد القواعد العامة للتعمير وتتمثل أدوات التعمير بالإضافة إلى القواعد العامة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأرض (POS).

و يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المخططات العمرانية والأدوات التي ألزم المشرع كل بلدية أن تتزود بها ضمنا لتحقيق أهداف العمران إذ يمثل هذا المخطط صورة للتنمية الحضرية،

¹ - اقلوني ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 45 .

² - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 4

³ - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01-12-1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر ، ع 52 صادر في 02-12-1990، معدل وتمتم بموجب قانون رقم 04-05 في 14-08-2004، ج ر ، ع 51، الصادر في 2004.

باعتباره ينطلق من الواقع المعاش بما مما يتيح من طاقات وإمكانيات، لتضع تصور التعمير المقرر على مساحة الإقليم الذي تغطيه مما يعطي القدرة على التقدير والتخطيط.¹

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وإجراءات إعداده.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نص عليه القانون 90-29 وضبط كفايات إعداده والمصادقة عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-177² المؤرخ في 08 ماي 1991.

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عرفت المادة 16 من القانون 90-29 ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على النحو التالي: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو أداة وتخطيط وتسيير لل عمران تحدد فيه التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

نستج من مضمون المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط الجمالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات تجمعها عوامل مشتركة كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري والعمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية.³

كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية. ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأرض ويحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا. ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.⁴

كما أن المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعيه، يوضع لمدة 20 سنة، وهو قابل للمعارضة من قبل الغير (المادة 10/1 من القانون رقم 90-29، فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد

¹ - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص3.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر ، ع 26، 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005 ، ج ر ، ع 62 الصادر في 01-06-2005 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28-03-2012 ، ج ر ، ع 19، صادر بتاريخ 01-04-2012 .

³ - التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص10.

⁴ - منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص24.

شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى أفاق 20 سنة، وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث يتكون من تقرير تقني وخرائط وإحصائيات، وهو مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات وقد نصت على ذلك المادة 24 من القانون 90-22.¹

ثانيا: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه: تضمن القانون رقم 90-25 والقانون رقم 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-177 لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إتباع قواعد وإجراءات معينة ومراحل لا يمكن تجاوزها والمتمثلة في:

أ- مرحلة التحضير والإعداد: يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس البلدي الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة أو عدة بلديات.²

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

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية وكيفية تنميتها.
- كفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

بالإضافة إلى إيراد قائمة التجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون 90-29.³

وبعد صدور المداولة، يتم تبليغها للوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.⁴

¹ - إقلوني ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص ص 62-63.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السالف الذكر

³ - المادة 13 من القانون 90-29 .

⁴ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 .

أما صدور قرار المداولة فيكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أما إذا كانت المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية من نفس الولاية فيصدر قرار المداولة من طرف والي الولاية، أما إذا كان المخطط يشمل عدة بلديات من ولايات مختلفة، فصدور قرار هذه المداولة يكون من اختصاص الوزيرين المكلفين بالتعمير والجامعات الإقليمية.¹

كما يمكن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذه الحالة تكون عندما يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلديتين أو أكثر، إذ يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-177 السالف الذكر.²

لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية.³

وعند قرار الإعداد يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة باطلاع غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتمنح لهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتعمير أم لا وفي حالة الإيجاب فهم ملزمون بتعيين ممثليهم في ذلك⁴، ليتمكنوا رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انتهاء هذه المهلة من إصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى المصالح المستشارة إجباريا وهي: المديرية المكلفة بالتعمير والفلاحة والري والنقل والأشغال العمومية والبريد والمواصلات والبيئة والتهيئة العمرانية والسياحة والثقافة والصناعة والطاقة وترقية الاستثمارات وكذلك المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة وتوزيع المياه والضبط العقاري. ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية

¹ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

² - إقلاوني أولاد رايح صافية، مرجع سابق ، ص 73 .

³ - المادة 2/6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

⁴ - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

المعنية مع تبليغه لمختلف المصالح المعنية والراغبة في المشاركة وإبداء رأيها وملاحظاتها حول المخطط التوجيهي وهذا خلال مدة 60 يوما وإذ لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعتبر سكوتها بمثابة موافقة ضمنية للمشروع.¹

ب- مرحلة الاستقصاء العمومي: بعد انتهاء المدة المذكورة أعلاه، يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى الاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بهذا الصدد، على أن يتضمن القرار مجموعة من الشروط حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178.²

ينشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة إلى الوالي المختص إقليميا.³

ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما ومؤشرا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية الذي تدون كل الملاحظات التي ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.⁴

بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانونا (45) يوما ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون⁵، الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

ج- مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: بعد الإجراءات التحضيرية للمخطط التوجيهي يتم تكوين ملف يسمى بملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويشمل الوثائق التالية:

¹ - قلووني ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص ص75-76.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

³ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 .

⁴ - إقلووني ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص73.

⁵ - المادة 1/13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 .

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.¹

يرسل هذا الملف مرفقا بالمخطط إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا خلال 15 يوما التالية لتاريخ استلام الملف. وبعدها يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عملا بنص المادة 27 من القانون 90-29.²

- قرار من الوالي بالنسبة للبلدية أو مجموعة البلديات التي يقل سكانها عن 200 ألف نسمة.
- قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنية في الولايات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن.
- مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنية وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف وأكثر.

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه للجهات المعنية.³ ويتم نشر المخطط التوجيهي للتعمير المصادق عليه باستمرار في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة حتى يتسنى للجمهور الاطلاع عليه.⁴

الفرع الثاني: محتوى وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أولاً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقاً للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني والمكونات التالية :

¹ - اقلوني ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص ص74-77.

² - القانون 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18ماية سنة 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وبالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004.

³ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 .

⁴ - المادة 14 من القانون 90-29 .

- أ- **تقرير توجيهي** : يقدم هذا التقرير، تحليل عن الوضع القائم، والاحتمالات الرئيسية للتنمية، بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني، كما يقدم قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجهات في مجال التهيئة العمرانية.¹
- ب- **نظام القواعد المطبقة**²: يحدد هذا النظام، القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات، طبقا لما هو وارد في المادة 20 إلى المادة 23 من القانون 92-90، والمشمولة على:
- جهة التخصيص الغالبة للأراضي، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة.
 - الكثافة الناجمة عن معامل شغل الأراضي.
 - الارتفاعات المطلوب الإبقاء أو تعديلها أو إنشاءها.
 - المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي.
 - تحديد مواضيع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها، وشروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب، كالساحل والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والجيد.
 - المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية.
 - المناطق الزلزالية، وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.
 - الأخطار الكبرى، المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة بالتدخل.
- ج- **الوثائق البيانية**: تشتمل هذه الوثائق على المخططات الآتية:
- مخطط الوضع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلف
 - مخطط التهيئة بين الحدود الآتية:
 - القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل والغير القابلة للتعمير، كما هو محدد في قانون 90-29.¹

¹ - قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، 2012-2013، ص 17.

² - اسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 175.

- بعض أجزاء الأرض : الساحل الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة والجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال مياه الشرب والتطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومرافق المنفعة العامة.
- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية ومخططات التدخل.²

ثانيا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : بما أن هذا المخطط هو مرجعية تطبيقية لأشغال لتعمير على مستوى الإقليم الذي يغطيه، فإنه يهدف أساسا إلى ضمان تجسيد أهداف العمران، من خلال ضبط توقعات العمران وقواعده. ويحدد على وجه الخصوص الشروط التي تمكن من ترشيد استعمال المساحات، والمحافظة على النشاطات الفلاحية، وحماية المساحات ذات الحساسية والمواقع والمناظر.³

ويمكن إيجاز أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:

- دراسة تحليلية للوضع العام التنموي و الديموغرافي والاقتصادي للجهة المعنية، وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توقعية مستقبلية.
- تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة انجازها.
- دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل.
- تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسيع النسيج العمراني و كفاءات الهيكل العمرانية.

¹ - اقلوني ولد رابح صافية، مرجع سابق ، ص67.

² - المادة 17 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-317 المؤرخ 10-09-2005 المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28-03-2012 ، ج ر ، ع 19 الصادر بتاريخ 01-04-2012 .

³ - عيسى مهزول، مرجع سابق ،ص67.

- تحديد الفضاءات والوسائل الشاغرة للجهة المدروسة وتحديد كفاءات حمايتها.
- تحديد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها وترقيتها.
- تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية أو الطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها.
- تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.
- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا.¹
- التنظيم الشامل لشبكة المياه الصالحة للشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته.
- التنظيم الشامل لشبكة التطهير حاضرا ومستقبلا.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (P.O.S).

مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير تحدد فيه بصفة مفصلة، وفي إطار القواعد العامة التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ يعتبر أداة حديثة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري حيث ظهر بموجب قانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 هذا ما سنتناوله بالتفصيل:

الفرع الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي.

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي: مخطط شغل الأرض كما عرفته المادة 31 من القانون رقم 90-29 هو: المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء. فهو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.²

ويحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي ويحدد الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد الارتفاقات، ويحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية، والمواقع الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها وتحدد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية. فمخطط شغل الأراضي

¹ - إقلاوني ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 70.

² - التجاني بشير، مرجع سابق، ص 69

يحدد بصفة مفصلة كفايات تنظيم وتنفيذ عمليات استعمال الأراضي وطرق تعميمها ومعايير البناء بها وكفايات توزيع الطرقات والارتفاقات على كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية.¹

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

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

- مخطط شغل مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية.

- مخطط شغل الأراضي مثله مثل مخطط التهيئة والتعمير قابل للاحتجاج به أمام الغير وفق المادة 10 من القانون 29-90 المعدل والمتمم.²

- يغطي مخطط شغل الأراضي كل الأراضي أو جزء منها فقط وهو ما نصت عليه المادة 34 من القانون 29-90 التي جاء فيها: "يجب أن تغطي كل البلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي.... أما المخطط التوجيهي والتعمير فيغطي كل البلدية وهو ما أكدته المادة 24 من القانون 29-90.

ثالثا: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي : لإعداد مخطط شغل الأراضي يشترط المرسوم التنفيذي 178-91³ المعدل والمتمم إتباع إجراءات معينة ومراحل أساسية لا يمكن تجاوزها وهي ثلاثة مراحل:

المرحلة الأولى : مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي، وتستند عملية إعداد مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية وتحت مسؤوليته عن طريق المداولة. على أن تتضمن هذه المداولة وجوبا ما يلي:

¹ - إقلاوني اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 81.

² - المادة 10 من القانون 29-90 .

³ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91.

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

- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي. وبعدها يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر هذا المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل.¹

وبالنسبة لترسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون 90-29 ، يجب أن يحدد بموجب قرار من الوالي إذا كان التراب المعني لولاية واحدة، ويكون بموجب قرار من الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.²

وعند صدور المقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية باطلاع غرف الفلاحة والتجارة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية للمترفين كتابيا .

وتمنح لهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي. وعند انتهاء المهلة (15يوما) يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار بين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي رغم أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي 05-18³، تلزم أن تستشار وجوبا.

أ- المديرية الولائية المكلفة بالتعمير الفلاحة التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات البيئية، التهيئة العمرانية، السياحة.

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

² - إقلوني ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 89.

³ - المادة 2/7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 12-166 في المادة 02 منه والتي تنتم النقطتين (ا) و (ب) من المادة 08.

ب- المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة وتوزيع الماء والضبط العقاري¹.

وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والجمعيات والمصالح التابعة للدولة. ولهذه الجهات مدة 60 يوما للإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذ لم تجب خلال هذه المهلة أعتبر سكوتها وموافقة ضمنية للمشروع.²

المرحلة الثانية : مرحلة الاستقصاء العمومي: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مشروع مخطط شغل الأراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي مدته 60 يوما، لينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا.³

وفي هذا الإطار، يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص، وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو أن يعرب عنها مباشرة إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، أو أن يرسل كتابيا له أو لهم.

وبانتهاء المهلة المحددة، يقفل سجل الاستقصاء ، ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون حيث يقومون خلال 15 يوما المالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته طبقا لنص لمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.⁴

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 71-178

² - إقلوني أولد رايح صافية، المرجع نفسه، ص92.

³ - المادة 10 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، المادة 36/1 من القانون 90-29.

⁴ - قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، 2012-2013 ص21.

المرحلة الثالثة : المصادقة على مخطط شغل الأراضي : بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي واكتمال محتواه، يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى بقاء رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما من تاريخ استلامه لملف المصادقة وإذا انتهت هذه المهلة (30يوما) ولم يبد الوالي ملاحظاته حول المشروع، أعتبر رأيه موافقا. وبعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي مع الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي¹. وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتم تبليغه للهيئات التي حددتها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المذكور أعلاه.

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأرض.

حسب المادة 32 من القانون 90-29 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 من لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة من الوثائق والمستندات المرجعية وهي كالتالي:

- لائحة التنظيم: تشمل مذكرة إثبات تلاءم أحكام مخطط شغل الأرض مع الإطار المرجعي لها وهو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إضافة إلى القواعد المحددة والخاصة بكل منطقة متجانسة، وكذلك شروط استخدام الأرض مع التكفل بالإجراءات المنصوص عليها في قوانين التعمير². بالإضافة إلى نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض، مع جميع الارتفاقات المحتملة، كما يحدد ما يؤخذ من الأرض. وكذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية، وكذا مواقعها مع تحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، أو التي تتحملها الجماعات المحلية بالإضافة إلى أجال انجازها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³.

- الوثائق والمستندات البيانية وتتألف هذه الوثائق من :

¹ - المادة 14 و 13 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

² - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص74.

³ - اسماعيل شامة ، مرجع سابق ، ص ص 184-185

أ. مخطط بيان الموقع (plan de situation)

ب. مخطط طوبوغرافي.

ت. خريطة، تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية متصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية. كما تحدد الخريطة المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات التقنية للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي. كما تحدد مساحات الحماية أو الارتفاعات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية.

ث. مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.

ج. مخطط تهيئة عامة يحدد ما يأتي:

-المناطق القانونية المتجانسة.

-موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية

-خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله الجماعات المحلية من جهة ثانية وفق قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

-المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها .

ح. مخطط التركيب العمراني المتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ منها مصحوبا بمخطط يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المحددة في المناطق القانونية المتجانسة.¹

الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي : يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية كما نصت على ذلك المادة 31 من القانون 29-90 والمتمثلة في ما يلي:

-يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

¹ - إقلاوني اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص ص 85-86.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
 - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
 - يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
 - يحدد الارتفاعات.
 - يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديدتها وإصلاحها.
 - يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.¹
- المبحث الثاني: الرقابة الإدارية باستعمال الرخص والشهادات.**

حيث تتولنا في المطلب الأول الرقابة باستعمال الرخص، في حين تطرقنا في المطلب الثاني إلى الرقابة باستعمال الشهادات المتخصصة في مجال التعمير.

إن تدخل السلطة الإدارية أصبح أمراً ضرورياً في ظل الدولة الحديثة من أجل حماية النظام العام في المجتمع وهو ما يقتضي فرض بعض الضوابط على الحقوق والحريات العامة في مختلف المجالات، وهذا هو جوهر نظرية الضبط الإداري التي تهدف إلى خلق توازن بين الحرية والسلطة، فمن بين تلك المجالات مجال التعمير والبناء الذي أضفى عليه المشرع أدوات وضوابط عدة للرقابة عليه والمجسدة في مختلف الرخص والشهادات الإدارية المكرسة في هذا المجال، وتمنح الإدارة من أجل تنظيم وحماية المجال العمراني وحماية العقار عدة رخص متمثلة: رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، فالغرض من هذه الرخص وضع العمران في إطاره القانوني.

المطلب الأول: الرقابة باستعمال الرخص.

¹ - المادة 31 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07. وبالقانون 04-05

لقد نص قانون 90-29 عن الرقابة بواسطة الشهادات والرخص ، حيث تمكن الإدارة على الاطلاع وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية كما لا بد الحصول عليها قبل البدء في أي بناء أو إحداث تغيير أو هدمه .

الفرع الأول: الرقابة عن طريق رخص البناء.

تعتبر الرخص من بين أهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة بحيث تمكنها من الاطلاع بمهامها وكذا الإشراف والتوجيه .

- حيث جعل المشرع من رخصة البناء أداة للرقابة والتنظيم ، مما يجب التعريف برخصة البناء وبيان إجراءات إعدادها.

اشتراط القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الحصول مسبقا على رخصة البناء من الإدارة ، قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الإحاطة أو ترميم أو تعديل يدخل على بناء موجود يمس بالمظهر الخارجي أو الحيطان الصلبة.

إستثني الحصول على هذه الرخصة ، البناءات و المشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني فرخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري ، يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبها الحق في إنجاز مشروعه بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذلك المخططات الخاصة ، والبيئة والمناطق المحمية. وهكذا تكون رخصة البناء، نوع من القيد على حق البناء، الذي يتمتع به المالك طبقا لأحكام القانون المدني.

أولاً: إجراءات و إعداد منح رخصة البناء: بين قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له شروط طلب رخصة البناء¹ ومحتوى الملف وإجراءات الإعداد و التسليم.²

¹ - بناصر يوسف رخصة البناء وحماية البيئة ، مجلة العمران، كلية الحقوق عنابة، جوان 2000، ص35.

² - المادة 72 من القانون المدني التي تنص على " يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة، بما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك" .

ثانياً: شروط الحصول على رخصة البناء : تتمثل شروط الحصول على رخصة البناء في شروط تتعلق بطالبيها و شروط متعلقة ووضعية البناء.

أ- الشروط المتعلقة بطلب الرخصة : نصت المادة 5 من القانون 90-25 المتعلقة بالتهيئة والتعمير على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، والتي بينت صفة طالب رخصة البناء وهم: المالك الوكيل، المستأجر لديه المرخص له قانوناً، الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناء.

- المالك: تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة لترجم بعقد الملكية أو شهادة الحياة، وصاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليها المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176.

- الوكيل وتكون هذه الوكالة حسب أحكام القانون المدني، ومادام الحصول على رخصة البناء يدخل شذن أعمال الإدارة فإن الوكالة المطلوبة هنا هي وكالة عامة وليست خاصة.¹

- المستأجر لديه المرخص له قانوناً : صفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة، يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء.

- المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية : يقصد بها هنا المؤسسات والهيئات العمومية كما يقصد جما الهيئات المسيرة للأموال الوقفية، لأنها لا تعتبر مالكة، ذلك وحسب هذه المادة بإمكانها الحصول على رخصة البناء، إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الموقوفة.

- فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية. فقد تلجأ الهيئات الإدارية إلى هدم البنايات التي أقيمت دون الحصول على رخصة البناء أو التي تم بناؤها دون احترام الشروط المنصوص عليها في رخصة البناء.²

كما أن رخصة البناء تكون معبرة على أن طالبيها قد اختار نمطا معيناً من البناء تتوافر فيه المواصفات التقنية والهندسية والقانونية والذي على أساسه منحت الرخصة. وبالتالي على هذا الأخير

¹ - المادة 492 من القانون المدني " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغيير دون إذن من المؤجر".

² - المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها والتي جاءت كصورة معبرة، ويترتب على هذا التمسك والاحترام لرخصة البناء والمخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال أو افتتاحها عبارة عن بناية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني للمدينة ككل.

فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية. فقد تلجأ الهيئات الإدارية إلى هدم البناءات التي أقيمت دون الحصول على رخصة البناء أو التي تم بناءها دون احترام الشروط المنصوص عليها في رخصة البناء.¹

كما أن رخصة البناء تكون معبرة على أن طالبها قد اختار نمطا معيناً من البناء تتوافر فيه المواصفات التقنية والهندسية والقانونية، وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران والذي على أساسه منحت الرخصة. وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها والتي جاءت كصورة معبرة عن أفكاره ورغباته.

الفرع الثاني: رخصة التجزئة.

نظراً لأهمية هذه الرخصة نتطرق إلى تعريفها وإجراءات إعدادها ومنحها والمنازعات المترتبة عنها

أولاً: التعريف برخصة التجزئة : هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة. ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية فبهذا يتمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقاً لقواعد وأدوات التعمير ، تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار أو الترميمات ماعدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني. فهذه الرخصة تتميز عن شهادة التقسيم ويظهر ذلك من خلال ما يأتي:

- أن شهادة التقسيم تخصا لملكية العقارية المبنية، بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة قطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.

¹ - المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 09-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

- أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء.

ثانياً: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة : يتعين على من يرغب الحصول على رخصة التجزئة أن يقدم طلب ويثبت صفته كما له أن بتقديم نسخة من عقد الملكية أو يقدم الطلب من موكله، ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح بيانا لقطعة تعين مساحتها والمواصفات الظاهرية والتقنية لها كما يرفق مذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة، وهل من شأن التجزئة التأثير على الملكيات المجاورة ويقدم الملف في خمس نسخ إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي، ويكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير من أجل التحقيق في الملف، والبحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة مع مخطط شغل الأراضي وفي حالة غياب هي كون المطابقة مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير¹ وتدرس مدى تأثير التجزئة على البيئة وعلى المصالح ذات المنفعة العمومية، وفي حالة تحقيقها يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأيها بالتماس إجراء تحقيق عمومي² لانتهاه من دراسة الملف نميز بين حالتين:

1- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية: في هذه الحالة يرسل الرئيس، الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الملف تقوم المصلحة بدراسة وتبدي رأيها حول التجزئة، وبعده وخلال أجل ثلاث أشهر الموالية لتقديم الطلب، تسلم رخصة التجزئة.³

2- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة: في هذه الحالة يرسل الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في (04) أربع نسخ في أجل 08 أيام من إيداع الطلب مرفوق برأي رئيسا لبلدية، وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيسا لبلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال أجل 4 أشهر.

¹ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 176

² - المادة 12 الأخيرة من المرسوم التنفيذي 91-176 ، أشارت إلى أن التحقيق يتم حسب أحكام قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

³ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 176 .

ثالثاً: الآثار المرتبطة عن رخصة التجزئة : تنشأ عن رخصة التجزئة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي (1) ومنها ما يختص بما القضاء الإداري.

1- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي: تنشأ هذه المنازعات لما يتنازل صاحب الأرض اجزئة لجزء منها للغير بعد الحصول على شهادة إدارية ترخص بذلك ويثبت التنازل أن المالك لم يتم بتنفيذ الالتزامات المترتبة عن الرخصة حسب ما جاء في المادة 25 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 فإن القرار الإداري المتضمن منح رخصة التجزئة ، قد يرفق الرخصة ببعض الالتزامات على صاحبها أين يكون ملزم بتنفيذها ونتيجة لذلك يكون المتنازل لها للمتضرر أن يرفع دعوى الإبطال عقد التنازل مع التعويض وفقاً للمسؤولية المدنية.

2- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في حالة صدور قرار رفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صريح أو في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها القانون في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار الصريح بالرفض أو القرار الضمني بالرفض في حالة السكوت وفي حالة إلغاءه فإن القرار القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة، بل أنه يكون فقط بإمكان المعني إعادة طلبه من جديد.

الفرع الثالث: رخصة الهدم.

هي من أدوات التهيئة والتعمير ومن ميكانيزمات الرقابة لذلك يتعين التعريف بها وإجراءات إعدادها ومنحها وكذا المنازعات المترتبة عنها .

أولاً: التعريف برخصة الهدم : هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه 2 فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبنانية دون حصوله مسبقاً على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون هذه البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البنائة الأيلة للهدم سند لبنائيات محاورة هذا إن كانت رخصة الهدم قم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء، لما يكون للعقار المعني بالهدم أهمية إستراتيجية أكيدة كأن يكون في وسط المدينة بحي تجاري فهدم البنائة يكون له أثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار.

ثانيا: إجراءات إعداد ومنح رخصة الهدم:تسليم رخصة الهدم لصاحب البناية الآلية للسقوط - للانهياءر - بعدما يقدم طلب باسمه أو من طرف موكله كما يمكن أن يقدم الطلب من الهيئة العمومية المختصة التي تعين البناءات المهددة بالانهياءر¹، ويرفق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة يرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية ، مقابل وصل إيداع وتقوم مصالح العمران للبلدية المعنية بتحضير الرخصة² وترسل نسخة من الطلب خلال 08 أيام من إيداعه إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية التي تكون لديه شهر لتقديم رأيها ، ويتم تحضير هذه الشهادات خلال أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب بعد أخذ رأي كل المصالح والجهات التي يهملها الأمر ولما يكون الأمر يتعلق بمبنى يقع في منطقة التوسع السياحي فإن إخطار وزارة السياحة أمر إلزامي وبعد الانتهاء من دراسة الطلب يقوم رئيس البلدية.

ثالثا: الآثار المترتبة عن رخصة الهدم: تترتب عن هذا الرخصة منازعات منها ما يخص بها القضاء العادي (14) ومنها ما يختص بها القضاء الإداري.

01- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي: ويتعلق الأمر بالنزاع الذي يثار بين صاحب الرخصة وأشخاص تابعين للقانون الخاص أي مع الذي يرى نفسه يلحق به ضرر من القيام بعملية الهدم، كذلك البناية المجاورة للبناية محل الهدم في هذا الحالة المنازعة يختص بها القضاء العادي شرط عدم مناقشة شرعية الرخصة ذاتها

02- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري: للمعني حق رفع دعوى ضد الإداري لإلغاء قررها في حالتين:

الحالة الأولى: حالة رفض منح الرخصة : هذا الرفض قد يكون صريحا قرار إداري وقد يكون ضمنيا ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية المحلية وبثير عدم مشروعية القرار المتخذ أما في حالة السكوت، فإنه يقدم تظلم أمام رئيسا لبلدية ويعد مرور 300 يوم دون الرد يرفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها الضمني فإن كان غير القرار مشروع فإنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغاء أن يأمر لإدارة بتسليم رخصة الهدم.

¹ - المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 .

² - المادة 63 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 .

الحالة الثانية: حالة منح الرخصة : يكون للغير المتضرر من المنازعات فالرخصة بالاعتراض عليها أولاً أمام الجهة الإدارية في الآجال المخصصة للأعراض.¹

المطلب الثاني: الرقابة باستعمال الشهادات المتخصصة في مجال التعمير.

نظم المشرع الجزائري الحركة العمرانية عن طريق الرخص السابقة الذكر في كل من القانون 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 لكنه لم يكتف بذلك بل منح المالك العقاري إمكانية الحصول على بعض الشهادات لضبط العمليات العمرانية أكثر كشهادة التعمير التي توضح حقوقهم في البناء وكذا شهادة التقسيم إذا أراد المعني تقسيم عقاره إلى قسمين فأكثر وأخيراً شهادة المطابقة للتأكد من مدى مطابقة هذا العمل مع رخصة البناء المتحصل عليها²، وبالتالي هذه الشهادات تمثل أداة للرقابة على الأفراد هذا من جانب ومن جانب آخر تكون الإدارة المختصة خاضعة للرقابة عن طريق هذه الشهادات .

الفرع الأول: شهادة التعمير

أسس القانون لهذه الشهادة التي لم تكن من قبل³ وذلك في إطار عملية اشتراك المواطنين لتنفيذ سياسة التعمير، حيث مكن لكل صاحب حق في البناء من التعرف على وضعية عقاره لتنفيذ سياسة التعمير، حيث مكن لكل صاحب حق في البناء من التعرف على وضعية عقاره غير مبني عن طريق هذه الشهادة لذلك سوف نتطرق إلى تعريف هذه الشهادة ثم إجراءات تسليمها .

أولاً: تعريف شهادة التعمير وتطبيقها:

- التعريف التشريعي : عرف المشرع الجزائري شهادة التعمير على عكس ما فعل في الرخص وذلك في نص المادة 02 من المرسوم 15-19 : شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من

¹ - المادة 70 من المرسوم التنفيذي 91-176.

² - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، بحث مقدم لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، 2004-2005 ، ص 63.

³ - ذكرت شهادة التعمير لأول مرة في القانون التوجيهي العقاري 90-29 ثم في قانون التهيئة والتعمير 90-29.

كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية¹.

تشكل منفعة تطبيقية وعملية مهمة يطلبها المعني من أجل معرفة حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها.²

ثانيا: إجراءات وإعداد تسليمها: اشترط المشرع الحصول على هذه الشهادة إتباع إجراءات محددة فبداية يقدم الطلب للجنة المختصة ثم دراسة هذا الطلب وأخيرا البت في طلب شهادة المطابقة.

أ - تقديم طلب شهادة التعمير: حتى يتمكن المعني بالأمر من تقديم الطلب وجب أن تتوفر مجموعة من الشروط بداية بشروط تتعلق بصفة مطالب الشهادة ثم شروط طلب الشهادة.

1- شروط تتعلق بصفة طالب الشهادة: بالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 حددت طالب هذه الشهادة في المالك ثم وكيل المالك وأخيرا أي شخص معني وبالتالي المشرع بداية حدد شخصين هما المالك وهو الذي يملك ذلك العقار ثم وكيله إذا تعذر على المالك طلب هذه الشهادة له الحق في توكيل غيره دون تحديد نوع الوكالة، لكنه جاء في الفقرة الأخيرة ووسع في الأشخاص الذين لهم هذا الحق بقوله (أو كل شخص معني وباعتبار أن هذه الشهادة تعين حقوق البناء والارتفاقات للقطعة الأرضية وبالتالي يقصد بكل شخص معني على أنه كل من له صفة طلب رخصة البناء يمكنه طلب شهادة التعمير.

2- شروط تتعلق بطلب الشهادة: ألا يقدم المعني بالأمر بتقديم الطلب متضمنا البيانات التالية، وهذا حسب المادة 03 من المرسوم 15-19:³

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.

- اسم مالك الأرض.

- تصميمات حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.¹

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

² - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق ، ص ص 127 - 128.

³ - قلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 130.

الفرع الثاني: شهادة القسمة.

أولاً: تعريف شهادة القسمة: بالرجوع للمادة 59 من القانون 90-29 على أن تسلم هذه الشهادة لمالك عقار مبني ويطلب منه عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، وتطبيقاً لنص هذه المادة أقرت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه تعتبر شهادة التقسيم مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام. وكذلك عرفها الفقهاء منها هذين التعريفين:

01- هي وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية.²

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

ومن خلال هذه التعاريف وجب أن نميز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة³: شهادة التقسيم تقسم ملكية عقارية مبنية أما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة قطعة أرضية إلى قطعتين أو أكثر غير مبنية. وشهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار بينما رخصة التجزئة تجزئ الملكية إلى جزئين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة عليها. وبالتالي فشهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبني نفسه و إنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء وبالتالي لا تمس أصل الحق و إنما تغير في البناء فقط.⁴

ثانياً: نطاق تطبيقها :

- النطاق الموضوعي لتطبيق شهادة التقسيم: بالرجوع للمادة 59 من القانون 90-29 على أنه تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، كذلك نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكرها على أنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية ومنه نطاق هذه الشهادة هي تقسيم ملكية عقارية مبنية إلا ما استثناهما المشرع

¹ - منصورى نورة قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، (د.ط)، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010، ص 62.

² - عزري الزين، مرجع سابق، ص 68.

³ - دكتور عزري الزين، مرجع سابق، ص 70.

⁴ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 214.

وتتمثل في وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.¹

- النطاق الشخصي لتطبيق شهادة التقسيم: بالرجوع للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي تتمثل في شخصين وهما المالك أو وكيله.

ثالثاً: إجراءات و إعداد تسليمها: وسوف ندرسه على 03 مراحل تقديم الطلب ثم دراسة الطلب وأخيرا البت فيه.

- تقديم طلب شهادة التقسيم: اشترط المشرع لتسليم هذه الشهادة أن يقدم المعني مجموعة من الوثائق لذلك وجب معرفة من له الحق في طلب هذه الشهادة ثم مكونات الطلب.

- صفة طالب الشهادة: حصر المشرع طالب الشهادة في المالك بشرط أن يرفق طلبه بسند الملكية، أو أن يوكل شخص آخر بشرط أن تكون هناك وكالة رسمية دون ذكر نوعها ، وهذا حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- شروط طلب الشهادة: يتضمن هذا الطلب نوعين من الوثائق: وثائق إدارية تثبت صفة طالب الشهادة وهي: إما نسخة من عقد الملكية. أو توكيل

- تحديد مضمون شهادة التقسيم : ويكون مضمون هذه الشهادة إما بالقبول أو الرفض.

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

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

* سكوت الجهة المختصة رغم فوات الآجال : إذا لم ترد السلطة المختصة في غضون شهر من تاريخ إيداع الطلب يمكن للمعني اللجوء إلى الطعن الإداري لدى الولاية وتسلم هذه الشهادة أو ترفض خلال أجل 15 يوم من تاريخ تقديمه الطلب، وإذا انتهت هذه المدة ولم تصدر الجهة المختصة قرارها

¹ - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 102 .

يمكن لطالب هذه الشهادة أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران هذه الأخيرة تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد على الطلب إما الموافقة أو الرفض وفي حالة الرفض يجب أن يكون مسبب في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.¹

الفرع الثالث: شهادة المطابقة.

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

أولاً: تعريف شهادة المطابقة: وبالرجوع للمادة 75 من القانون 90-29 التي ذكرت أن شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فعلى طالب رخصة البناء بعدما يتحصل عليها وينجز بناءه يتقدم ويطلب هذه الشهادة التي يسلمها إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي. وزير المكلف بالتعمير، إذا كان الوالي هو المختص بإصدار الشهادة، ويكون أمام السلطة المطعون أمامها أجل شهر للرد وفي حالة سكوتها فإنه يفهم منه قرار ضمني لمنح شهادة المطابقة.²

ثانياً: إجراءات إعداد تسليمها : تثير شهادة المطابقة منازعات منها ما تختص بما القاضي الجزائري (1) وآخر يختص بها القاضي الإداري (2)

ثالثاً: منازعات شهادة المطابقة: إذا برزت عملية المراقبة من اللجنة المختصة بعدم مطابقة البناء للرخصة والتصاميم، فإنه تعلم الإدارة صاحب رخصة البناء ، بأنه عليها لقيام بإجراء المطابقة ، البناء للرخصة، وإذا المقيم بذلك فإنه يكون محل متابعة، وهذا الفعل يعتبر جنحة يعاقب عليه بالغرامة من 3000 دج إلى 300000 دج وفي حالة العود تصل العقوبة إلى الحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر.

- كما يمكن للقاضي الجزائري أن يأمر بمطابقة المواقع والمنشآت لرخصة البناء وإما بدمها أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

¹ - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19

² - المادة 60 من المرسوم التنفيذي 91-176.

خاتمة

خاتمة:

وفي الأخير توصلنا إلى نتائج هامة تتمثل في الاهتمام الكبير للمشرع الجزائري وتعدد محاولاته لإيجاد حماية قانونية لحق البناء وذلك بغية القضاء على مخالفات التعمير على المدى البعيد والتخفيف منها على المدى القريب، وعليه قام المشرع الجزائري بوضع العديد من النصوص القانونية، وتسخير مجموعة من الأجهزة والهيئات كوسيلة رقابية وضبطية لحق البناء، ولعل أبرز الأدوات التي يعتمد عليها المشرع الجزائري في هذا المجال ما يعرف بأدوات التهيئة والتعمير مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأراضي (P.O.S)، إضافة إلى مجموعة من الشهادات والرخص التي تتمثل في رخصة البناء، رخصة الهدم، رخصة التجزئة و شهادات كشهادة التعمير و شهادة القسمة و شهادة المطابقة.

إلا أن تدخل الدولة في فرض سلطاتها على الأفراد ليس مطلقا، وإنما بدائرة قانونية مرسومة سلفا من قبل المشرع تطبيقا لمبدأ المشروعية وسيادة القانون، فالقضاء بدوره يتدخل من أجل التوفيق بين هيئات الضبط الإداري لما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة وبين الأفراد محاولا حماية هؤلاء من تعسف الإدارة وإبطال تصرفاتها وإقرار مسؤوليتها الإدارية، وذلك عن طريق تحريك آليات الرقابة القضائية والتي تتمثل أساسا في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض، وبالتالي يمكن القول بأن الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير تعد بحد ذاتها ضمانا قانونية لحماية حقوق الأفراد وحررياتهم في استغلال ملكياتهم العقارية.

كما توصلنا إلى مجموعة من التوصيات نذكر منها:

- 01- تفعيل أكثر لأجهزة المراقبة التقنية قبل وأثناء وبعد انجاز البناءات.
- 02- تشديد الحماية على أراضي الدولة والأراضي المسترجعة في البلديات لاسيما الأوعية العقارية التي تسترجع من عمليات الترحيل المختلفة.
- 03- مراجعة قانون التعمير وفق مخطط عمراني حقيقي للقضاء على مظاهر الفوضى جذريا حتى كل عمليات البناء والتشييد مستقبلا خاضعة لتأطير قانوني ومضبوطة بصرامة وبالأخص في المدن.

- 04- استحداث شرطة العمران ضمن مشروع مراجعة قانون التعمير لتعزيز حماية أراضي الدولة.
- 05- تسليط أقصى العقوبات على حالات التواطؤ وكل من يثبت تقاعسه أو تساهله من المسؤولين على كل المستويات في استمرار تشويه البناء والتعمير.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

القوانين والمراسيم :

1. القانون 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18ماية سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وبالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004.
2. المرسوم رقم 81-267، مؤرخ في 10 أكتوبر 1981، يتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق والنقاوة والطمأنينة العمومية، ج.ر، ع 41 الصادرة في 13 أكتوبر 1981.
3. المرسوم رقم 87-146 المؤرخ في 30 جوان 1987، يتضمن إنشاء مكاتب لحفظ الصحة العمومية، ج.ر، ع 27، الصادرة في 01 جويلية 1987.
4. المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، ج.ر، ع 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07-01-06، ج.ر، ع 01، والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22-09-2009، ج.ر، ع 55 سنة 2009.
5. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، ع 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005، ج.ر، ع 62 الصادر في 01-06-2005 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28-03-2012، ج.ر، ع 19، صادر بتاريخ 01-04-2012.
6. المرسوم التنفيذي 91-177، المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، ع 26 لسنة 1991.

7. المرسوم التنفيذي 91-178 ، المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج.ر ، ع 26 لسنة 1991.
8. المرسوم التنفيذي رقم 05-207 ، يحدد شروط وكيفيات فتح واستغلال مؤسسات التسلية والترفيه، المعدل والمتمم.
9. المرسوم التنفيذي رقم 06-317 المؤرخ 10-09-2005 المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28-03-2012 ، ج ر ، ع 19 الصادر بتاريخ 01-04-2012 .
10. المرسوم التنفيذي 15-19 ، المؤرخ في 25/01/2015 ، المتضمن تحديد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج.ر، ع 7.

الكتب :

1. اسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2012.
2. إسماعيل نجم الدين زنكنه، القانون الإداري البيئي (دراسة تحليلية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط1، 2012.
3. اقلوني ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة، الجزائر، 2014 .
4. بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دار الهدى للنشر ، الجزائر 2001.
5. التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
6. جميلة جبار، دروس في القانون الإداري، منشورات كليك، ط 1 ، الجزائر، 2014 .
7. حسام مرسي، سلطة الإدارة في مجال الضبط الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية ، مصر ، 2001.
8. سعيد بوعلي وآخرون، القانون الإداري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر ، ط 2 ، 2016.

9. صافية أولاد رباح إقلولي، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية ووسائل قانونية ، ط3، دار ،هومة، الجزائر 2017.
10. طعيمة الجرف، القانون الإداري، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، مصر، 1979.
11. عارف صالح مخلف ، الإدارة البيئية ، دار اليازوري ، عمان ، الأردن ، 2009 .
12. عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ط1 ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة.
13. عمار بوضياف ، الوسيط في قضاء الإلغاء ، ط1 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2011.
14. عمار عوابدي، القانون الإداري ج2 النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ط4، 2007.
15. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ، ط1 ، دار هومة ، الجزائر .
16. عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، ابن عكنون ، الجزائر ، 1998.
17. عمر إسماعيل آل حكيم دور الجمعيات والتنظيمات المدنية في خدمة الأمن العام والسلم الاجتماعي على نظام الحسبة في الإسلام، ط1، دار نزهة الألباب، غرداية، الجزائر ، 2008.
18. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
19. فوزي حبيش القانون الإداري العام، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط1، بيروت، لبنان، 2011.
20. ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة على ضوء الشريعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2013.
21. محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، د.ط ، دار بلقيس، الجزائر، 2017 .

22. مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الهيئات والإجراءات أمامها، ط3 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005.
23. منصور نور ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د.ط، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010.
24. وليد بوجملين، قانون الضبط الاقتصادي في الجزائر ، دار بلقيس ، الدار البيضاء ، الجزائر ، د. س. ن.

الرسائل الجامعية :

1. امحمد العربي ، الضبط البيئي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه ، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية عالية الحقوق جامعة الجزائر 101 دفعة 2011/2012.
2. سمير بوعنق، دور الضبط الإداري في حماية البيئة دراسة في ضوء أحكام التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام تخصص المنازعات الإدارية قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2016.
3. شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016.
4. عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، بحث مقدم لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، 2004-2005.
5. عطوي و داد، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2012.
6. عفاف لعوامر ، دور الضبط الإداري في حماية البيئة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2013/2014.

7. قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان ، 2012-2013.
8. قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، 2012-2013.
9. قروف جمال ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة باجي مختار ، عنابة 2006.
10. كمال مهروست ، أحمد ناوي ، آليات تدخل الجماعات الإقليمية في حماية البيئة"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الهيئات الإقليمية قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2013/2012.
11. لزهو طرشي ، آليات الضبط الإداري البيئي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2013/2014.
12. محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس، مصر، 1992.
13. محمد زغداوي، الرقابة القضائية على تدابير الضبط الإداري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة 2006-2007.
14. محمد كمال الأمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة تلمسان ، 2016.

المجلات والدوريات :

1. ابتسام بوتقواس ، الإجراءات الإدارية الكفيلة بحماية البيئة، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الوطني الموسوم دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في كل قانوني

1. البلدية والولاية الجديدين، المنعقد بجامعة 08 ماي 1945، قالمة يومي 03 و 04 ديسمبر 2012.
2. إسماعيل جابوري، اختصاصات الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في المحافظة على السكينة العمومية كأحد أهداف الضبط الإداري في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر، ع 17، جوان 2017.
3. بناصر يوسف رخصة البناء وحماية البيئة، مجلة العمران، كلية الحقوق عنابة، جوان 2000.
4. بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والأفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر.
5. السعيد سليمان، ظاهرة اللجوء إلى الجزائر وانعكاساتها على النظام العام، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل الجزائر، ع 06، جوان 2018.
6. شهرزاد عوابد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 01، الجزائر، ع 08، 2016.
7. عادل بوراس، دعوى إلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مقال منشور بمجلس الفقه والقانون، ع 03، 2013.
8. عبد الرحمن البكويري، وثائق التعمير بين اختصاص الدولة والجماعات المحلية، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، ع 1، ديسمبر 1992.
9. عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة. جوان 2002.
10. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة الهدم والبناء، مجلة الفقه والقانون، ع 03، يناير 2013.

فهرس الموضوعات :

الصفحة	
	شكر وتقدير
	الإهداء
	قائمة المختصرات
أ-ب-ج	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للضبط الإداري والنظام العام العمراني.	
01	تمهيد
02	المبحث الأول: ماهية الضبط الإداري
03	المطلب الأول : مفهوم الضبط الإداري في مجال حماية البيئة والعمران
03	الفرع الأول: تعريف الضبط الإداري في مجال حماية البيئة والعمران
04	الفرع الثاني: خصائص الضبط الإداري في مجال حماية البيئة
06	المطلب الثاني : أهداف الضبط الإداري العام في مجال البناء والتعمير
06	الفرع الأول: أهداف الضبط الإداري العام في مجال البناء والتعمير
08	الفرع الثاني: أهداف الضبط الإداري الخاص في مجال البناء والتعمير.
10	المبحث الثاني: ماهية النظام العام العمراني.
10	المطلب الأول: مفهوم النظام العام العمراني.
10	الفرع الأول: التعريف اللغوي
10	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي
14	المطلب الثاني: علاقة النظام العام العمراني بأوجه النظام العام الأخرى.
14	الفرع الأول: علاقة الأمن العام بالنظام العام العمراني
15	الفرع الثاني:علاقة الصحة العامة بالنظام العام العمراني

16	الفرع الثالث: علاقة السكنية العامة بالنظام العام العمراني
18	الفرع الرابع: علاقة الآداب العامة بالنظام العام العمراني
الفصل الثاني: الرقابة في مجال التعمير البناء	
21	تمهيد
22	المبحث الأول : رقابة الإدارة باستعمال أدوات التعمير .
22	المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).
23	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وإجراءات إعدادة.
28	الفرع الثاني: محتوى وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
30	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (P.O.S).
30	الفرع الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي .
30	أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي
31	ثانياً: خصائص مخطط شغل الأراضي
31	ثالثاً: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي .
34	الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأرض
36	الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي
36	المبحث الثاني: الرقابة الإدارية باستعمال الرخص والشهادات
37	المطلب الأول: الرقابة باستعمال الرخص
37	الفرع الأول: الرقابة عن طريق رخص البناء
37	أولاً: إجراءات و إعداد منح رخصة البناء
38	ثانياً: شروط الحصول على رخصة البناء
39	الفرع الثاني: رخصة التجزئة
39	أولاً: التعريف برخصة التجزئة

40	ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة
41	ثالثا: الآثار المرتبطة عن رخصة التجزئة
41	الفرع الثالث: رخصة الهدم
41	أولا: التعريف برخصة الهدم
42	ثانيا: إجراءات إعداد ومنح رخصة الهدم
42	ثالثا: الآثار المرتبة عن رخصة الهدم
43	المطلب الثاني: الرقابة باستعمال الشهادات المتخصصة في مجال التعمير
43	الفرع الأول: شهادة التعمير
43	أولا: تعريف شهادة التعمير وتطبيقها:
44	ثانيا: إجراءات وإعداد تسليمها
45	الفرع الثاني: شهادة القسمة
45	أولا: تعريف شهادة القسمة
45	ثانيا: نطاق تطبيقها
46	ثالثا: إجراءات و إعداد تسليمها
47	الفرع الثالث: شهادة المطابقة
47	أولا: تعريف شهادة المطابقة
47	ثانيا: إجراءات إعداد تسليمها
47	ثالثا: منازعات شهادة المطابقة
48	خاتمة
51	قائمة المصادر والمراجع
57	فهرس الموضوعات

ملخص :

إن ممارسة حق البناء والتعمير ذو أهمية بالغة ولهذا نجد المشرع الجزائري أهتم به نظرا لأهميته البالغة ، ولهذا نجده أعطى للإدارة سلطة واسعة في فرض القواعد العمرانية ، ولكي لا يكون هناك نوع من التعسف في مجال إصدار القرار الإداري ، فقد أوجد لها نوعين من الرقابة رقابة إدارية والمتمثلة في الرقابة عن طريق أدوات التهيئة والتعمير والرقابة باستعمال الرخص والشهادات ، والرقابة القضائية والمتمثلة في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض.

الكلمات المفتاحية : الضبط الإداري، حق البناء – أدوات التهيئة والتعمير – الرخص والشهادات – الرقابة الإدارية - الرقابة القضائية، التعمير.

Abstract :

The exercise of the right to building and reconstruction is of great importance, and for this we find the Algerian legislator cared for it due to its extreme importance, and for this we find that he gave the administration a wide authority in imposing the urban rules, and in order that there would be no kind of arbitrariness in the field of issuing the administrative decision, he created for it two types of control: administrative control Which is represented in the control through the tools of preparation, reconstruction and control using licenses and certificates, and the judicial control, which is represented in the annulment lawsuit and the compensation claim.

Keywords: administrative control, building right - preparation and construction tools - licenses and certificates - administrative control - judicial control, reconstruction.