

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



عنوان المذكرة  
الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية  
في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذة:  
آقوجيل نبيلة

إعداد الطالبة:  
جفافة غريبة

حتى يمكن تحديد معالم ظاهرة البناء الفوضوي ورسم تضاريسها وإمكانية تمييزها عن بقية الظواهر الاجتماعية الأخرى يجب بالضرورة تتبع مسار نشوئها وانتشارها في عدها الزمني والمكاني، وذلك انطلاقاً من:

- معرفة الأسماء والمصطلحات المتداولة المعبرة عن الظاهرة ومساوئها، والمصورة لتجربة، الإخلال بالقوانين المنظمة للبناء وال عمران ولمخططات التعمير من جهة، وفرز مجموع البناءات المكونة للحضيرة العقارية الوطنية إلى: بنايات نظامية وأخرى فوضوية من جهة ثانية.

- ثم ضبط مدى اندماج الأحياء الفوضوية في النسيج العمراني، واستفادته من منافع المدينة وكذا اهتمامات المسؤولين المحليين ببرمجتها ضمن مختلف مشاريع التنمية الحضرية التي تهدف إلى تهيئتها وتدعمها بالتجهيزات والمرافق العامة التي تقدم خدمات وتسهيلات للسكان مما يساعدهم على الاستقرار أكثر بأحيائهم وعدم التفكير في مغادرتها.

- وعليه، سنتطرق من خلال هذا المبحث التمهيدي إلى ماهية ظاهرة البناءات الفوضوية، حيث نستعرض مختلف جوانبها بشكل تفصيلي على النحو الآتي:

**المطلب الأول: مفهوم البناء الفوضوي.**

**المطلب الثاني: أسباب البناء الفوضوي وآثاره**

## المطلب الأول: مفهوم البناء الفوضوي.

البناء الفوضوي من المصطلحات الحديثة التي ظهرت إلى ساحة الاستعمال والتداول والاستخدام بشكل ملحوظ، ولأجل ضبط مفهوم البناء الفوضوي، من حيث التعريف والأنواع، ثم الخصائص والصور، نتبع النقاط التالية:

### الفرع الأول: تعريف البناء الفوضوي وأنواعه.

يتحدد تعريف البناء الفوضوي، من خلال التطرق على مختلف التسميات التي جاءت معبرة عنه وإلى تعريفات الفقه المتعلقة به وكذلك إلى التعريف الإجرائي ثم تقسيم البناءات الفوضوية على اسكان مدى توافر الشروط التقنية المطلوبة في انجازها إلى بناءات فوضوية صلبة وبناءات فوضوية قصديرية.

### أولاً: تعريف البناء 22 الفوضوي.

نحاول من خلال هذا العنصر التعرف إلى تسميات مفهوم البناء الفوضوي ثم الالمام بالفكرة المقصودة بالبناء الفوضوي من الوجهة الفقهية، لنصل إلى تعريف اجرائي لظاهرة البناء الفوضوي من جانبه القانوني.

#### 1- تسميات البناء الفوضوي:

برزت تسميات عديدة لمفهوم البناء الفوضوي انطلاقاً مما تضمنته لكمة البناء الفوضوي من صفات غير مقبولة وغير حميدة، وأكثر الأسماء استعمالاً هي: البناءات المتدهورة الأحياء القصديرية، الأحياء الفقيرة، المناطق المتخلفة، الأحياء الطفيلية، السكن غير اللائق، الأحياء السرطانية، البناء غير القانوني، السكن الانتقالي، التوسع العمراني غير المنظم.....الخ.

كما أنه تتواجد عدة تسميات مستعملة في اللغة الفرنسية والتي تعبر عن البناء الفوضوي، وهي البناءات غير الشرعية "Constructions illicites" والبناءات غير المنظمة "Constructions irrégulière"، البناءات المهمشة "Constructions marginales"، والبناءات ناقصة الإدماج<sup>(1)</sup> "Constructions sous-intégrées"، والأحياء القصديرية "Bidons".

(1) - بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عين مليلة، 2005، ص.117.

villes"، منطقة الأكوخ " gourbi"<sup>(1)</sup>، والملاحظ أن هذه التسميات، كلها تشير إلى الشيء المذموم وإلى اعتبار أن هذه البناءات غير سوية، ويتطلب الابتعاد عنها.

-وبالرجوع إلى القانون الجزائري، وبالضبط إلى قوانين البناء والتعمير في بعدها الزمني، لا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي بأي تسمية نذكر إلا ما تم ذكره في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في: 26 ذو القعدة 1405 الموافق لـ: 13 أوت سنة 1985 والتي جاءت بعنوان معالجة البناء غير المشروع، والتي تبين مختلف أنماط البناء غير القانوني وآلية تسويته، إذ أنه قد تم توظيف تسمية البناء غير المشروع تعبيراً عن البناء الفوضوي<sup>(2)</sup>.

عرف الباحث الفرنسي George Pierre للبناء الفوضوي بأنه وجد نتيجة تكديس السكان في المدن الكبرى التابعة للمدن الأقل نمواً، هؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق جاؤوا من الضواحي واحتلوا مكاناً لا يستهان به من المدينة وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات، وقد بينت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجالا من أماكن القمامة أو الموائئ أو أماكن التخزين، وهي عبارة عن صفائح من القصدير أو القش، وتفقر تماما إلى أبسط الشروط الصحية، كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها".

يبين هذا التعريف أن تسمية البناء الفوضوي من صنع فرنسي وأن موقع هذه البناءات في أرض غير صالحة للبناء فهي معرضة للأخطار من جهة وأن هذه البناءات تشكل جزء من النسيج البنائي للمدن الكبرى من جهة ثانية، و أن مسألة المواد المستخدمة في البناء تفقر إلى المقاييس والمعايير المعمول بها في مجال البناء.

(1) –Brahim bellaadi : " le bidon ville: histoire d'un concept " revue des sciences humaines,

L'Algérie, novembre 2001, p212.

(2) –كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون

فرع قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة الجزائر، 2008 - 2009، ص.06.

## 2- التعريف الأول:

وهو تعريف يعود إلى الكاتب الجزائري بلعادي ابراهيم، متحصل على دكتوراه في علم الاجتماع حيث جاء في هذا التعريف "إن أصل تسمية الأحياء القصديرية تعود إلى حقبة الاحتلال الفرنسي للمغرب الأقصى، والتي تعبر عن مجموع السكان التي تشكل أحياء قائمة بذاتها والمتواجدة بمحاذاة الدار البيضاء".

- هذا التعريف يعطي فكرة عن الأصل التاريخي لمصطلح البناء الفوضوي والذي يعبر عن نمط معين من السكنات التي تتميز بالهشاشة وعدم النظافة<sup>(1)</sup>.
- المقصود بالبناء الفوضوي: هو ذلك النمط من البناء، الذي ينجز أو أنجز دون احترام القواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، سواء:
- بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء.
- أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال.
- أو بعدم الامكانية القانونية للحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال<sup>(2)</sup>.

هذا التعريف يركز على وسائل قانونية محددة، غداً أن البناءية تصنف على أنها بناءة فوضوية أو لا، بحسب وجود هذه الوسائل من عدمها، وهي: الرخص والشهادات العمرانية المحددة والمعرفة في قوانين التهيئة والتعمير والمراسم التطبيقية لها.

**ثانياً: أنواع البناء الفوضوي.**

من خلال التعريف الإجرائي القانوني للبناء الفوضوي، نستنتج أن الرابط المشترك للبناءات الفوضوية هو مخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعمير، وذلك لكن هذا لا يمنع وجود اختلاف وتمايز بين هذه البناءات الفوضوية، من حيث مدى توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها وعليه تقسم البناءات الفوضوية إلى: بناءات فوضوية صلبة وبناءات فوضوية قصديرية.

(1) – Brahim bellaadi : " le bidon ville : histoire d'un concept" revue des sciences humaines,

L'Algérie, novembre 2001, p.212.

(2) – كمال تكواشت، المرجع السابق، ص12.

## 1- البناءات الفوضوية الصلبة:

يحتل هذا النوع المرتبة الأولى في قائمة البناءات الفوضوية واقتربها من البناءات القانونية، بسبب أن: مادة بناء جدرانها تشكل من مواد صلبة وسقفها من الخرسانة المسلحة أو القرميد<sup>(1)</sup>.

- غير أن هذا النوع من البناءات تختلف فيما بينها بحسب ما إذا انجزت طبقا لمخطط هندسي معد لهذا الغرض أم لا؟

وعلى أساس وجود المخطط الهندسي من عدمه تتفرع البناءات الفوضوية إلى:

## 1-1- البناءات الفوضوية الصلبة المخططة:

هي نوع من البناءات انجزت طبقا لمخططات هندسية أعدت سلفا لهذا الغرض، إلا أنها تختلف من حيث مدى المصادقة على هذه المخططات من قبل المصالح التقنية المختصة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية، وعلى أساس نوع المخطط المتحصل عليه يتفرع هذا النوع من البناءات إلى:

## 1-1-1- البناءات الفوضوية الحائزة على مخططات مصادق عليه:

ويتجسد هذا النوع من البناءات أساسا في البناءات ذات الاستعمال السكني الفردي والجماعي<sup>(2)</sup>.

## أ- البناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي:

تتمثل هذه البناءات في السكنات والشقق المتواجدة في العمارات، فهذه البناءات قد انجزت ولها رخص البناء، إلا أن بعض المستفيدين من هذه الشقق ولأسباب خاصة قاموا بانجاز تغييرات هامة، مست جدران ومنافذ الشقق بأشكال مختلفة دون الحصول المسبق على رخصة، مما يترتب عنه تشويه الواجهات العامة للعمارات<sup>(3)</sup>.

(1) -Brahim Bellaadi, op,cit, p218.

(2) - بوجمعة خلف الله، العمران و المدينة دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص.97.

(3) - المرجع نفسه، ص. 98.

- غير أن هذا النمط من البناءات الجماعية لا يمكن لصاحب الشقة الاستفادة من رخصة البناء ومن المخططات التقنية المصادق عليها بشكل فردي إذ أن كل تغيير أو تعديل يجب أن يتم في إطار جماعي يخدم العمارة بشكل عام.

ب- البناءات ذات الاستعمال السكني الفردي:

هي مجموع السكنات المنجزة من التجزئات والتعاونيات العقارية المنصوص عليها في الأمر رقم 76-92<sup>(1)</sup> المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، وكذا بموجب القانون رقم 82-02<sup>(2)</sup> المؤرخ في: 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء وكذا بموجب القانون رقم 90-29<sup>(3)</sup> المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث تنص المادة 57 منه على "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

- وطبقا لهذه الاحالة جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176<sup>(4)</sup> المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتقسيم ذلك، ليبين في المواد 07 إلى غاية 25 منه كيفية التحضير والتسليم لرخصة التجزئة.

1-1-2- البناءات الفوضوية الحائزة على مخططات غير مصادق عليها:

وهي تلك البناءات التابعة للإدارة أو نظارة الشؤون الدينية والمنجزة بمخططات غير مصادق عليها من قبل المصالح التقنية المختصة<sup>(5)</sup>.

(1)- الأمر رقم 92/76 ، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري .

(2)- القانون 02/82 ، المؤرخ في 06 فبراير 1982 ، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر، عدد 36، ص.255.

(3)- القانون 29/90 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر ، عدد 52، ص.1658.

(4)- المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج.ر، عدد 26 .

(5)- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص.16.

## أ- البناءات التابعة للإدارة:

وهي تلك البناءات التابعة للقطاع العام بمختلف هيئاته ومؤسساته بم فيهم إدارة البلدية، والتي هي قانونا تعد المسؤولة على الرقابة القبلية والبعد لأشغال البناء، والتي يتم انجازها طبقا لمخططات هندسية معمارية ومدنية معدة من قبل مكاتب دراسات مختصة دون إتمام إجراءات المصادقة عليها لدى المصالح التقنية المعنية بالأخص منها: مديرية البناء والتعمير "DUC" (1). وكذلك دون التقيد بالأحكام القانونية المتعلقة بالرقابة الإدارية، بالرغم من أن القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المذكور آنفا، جاء صريحا في محتواه، بأن البناءات الوحيدة المعفية من الحصول المسبق على رخصة البناء قبل مباشرة الأشغال، هي البناءات التابعة للقطاع العسكري دون غيرها من بنايات القطاعات العمومية الأخرى،

## ب- البناءات التابعة لنظارة الشؤون الدينية:

ينطبق نفس الشيء بالنسبة للأشغال التابعة لهذا القطاع، سواء كانت لانجاز مساجد أو ملحقات تابعة لها أو مدارس قرآنية، فهي الأخرى تتجزأ طبقا لمخططات غير مصادق عليها وذلك اعتقادا بأن بيوت الرحمان معفية من هذا الاجراء القانوني، لكن تتطلب بالضرورة جميع مراحل البناء مهما كان نوعها ووضعيتها وغرضها إلى: رخصة البناء والمخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصلحة التقنية، لأن ذلك يعد كآلية رقابة قبلية على مدى صحة وسلامة المشروع المراد انجازه (2).

## 2- البناءات الفوضوية الصلبة غير المخططة:

وهي البناءات المنجزة ب مواد صلبة سواء في سقفها أو جدرانها ولكن دون مخطط يبين موضع الأساسات وتربط أجزاء الهيكل وكيفية توزيع جدران البناء ونوافذها وأبوابها، وغيرها من المسائل التي تحدد وظيفة البناء، وتتاسقها وسلامتها، مما يصعب عملية المراقبة الميدانية والحرص على صحة وسلامة هذه البناءة.

(1) - DUC= Direction de L'urbanisme et de la construction.

(2) - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص. 17.



- وهذا النوع من البناءات غير المخططة تتفرع إلى نوعين من البناءات:

1-2- البناءات غير المخططة حضريا:

ويتمثل هذا النوع من البناءات أساسا في:

أ- البناءات المنجزة في اطار تجزئات الخواص:

وتنتج بسبب تقسيم أرض ملك خاص ذات مساحة كبيرة إلى قطعتين فأكثر، والمتواجدة داخل المحيط العمراني أو خارجه، دون مراعاة الأحكام والتوجيهات التي تنص عليها أدوات التهيئة والتعمير، والتي تحدد الوظيفة التعميرية وغير التعميرية لمجموع أراضي البلدية، مثال على ذلك: الشروع في بيع القطع الأرضية خفية عن أعين الإدارة بعقود عرفية غير ناقلة للملكية ومن دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة والمخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح المختصة وكذا دفتر الشروط المتعلق بتسيير وإدارة التجزئة، مما ينجر عم هذا التصرف غير القانوني انشاء حي فوضوي غير مهيا إداريا ولا ميدانيا.

ب- بناءات الأحياء الشعبية:

وهي البناءات التي أنجزت دون مراعاة لأحكام قانون التهيئة والتعمير، وذلك بالشروع في الأشغال دون الحصول المسبق على رخصة البناء المرفقة بالمخططات التقنية المصادق عليها، من قبل مديرية البناء والتعمير، طبقا لأحكام المادة 52 من قانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، وهذا قد يكون بسبب عدم توفر لدى صاحب البناية عقد ملكية أو أي سند قانوني آخر، يثبت صحة الملكية طبقا للقوانين المنظمة للشهر العقاري من جهة، وعدم الاستفادة من أحكام التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 المتعلقة بكيفية معالجة البناء غير المشروع من جهة أخرى.

2-2-1- البناءات غير المخططة ريفيا:

تتمثل في البناءات المنجزة خارج المحيط العمراني والمخالفة لأحكام القانون رقم 90-29، لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 ديسمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية، وتتمثل في نوعين من البناءات:

أ- البناءات المنجزة للاستعمال السكني:

دون احترام المساحة القانونية للقطعة الأرضية والمستعملة كقاعدة تشييد فوقها البناءات المنصوص عليها في المادة 05 من القرار الوزاري المشترك السابق الذكر، ودون الحصول المسبق على رخص البناء المرفقة بمخططات تقنية مصادق عليها من قبل الإدارة المختصة.

ب- البناءات المنجزة لغير الاستعمال السكني:

والتي تتمثل في المنشآت التجهيزية "installation d'équipement"، دون احترام المادتين 03،04 من القرار الوزاري السابق الذكر، وكذلك دون الحصول المسبق على رخصة البناء المرفقة بمخططات تقنية مصادق عليها من قبل المصالح التقنية المختصة.

2- البناءات الفوضوية القصدية:

هي تلك البناءات المتواجدة أسفل سلم البناءات الفوضوية المتواجدة في حضيرة البناءات الوطنية، وهذا النوع من البناءات الفوضوية يتميز بجدران وأسقف هياكلها تشكل أساسا من مواد مسترجعة، أهمها: مادة القصدير وهي تنقسم بدورها على نوعين هما:

2-1- الأحياء الفوضوية القصدية المتخلفة:

هذا النوع من الأحياء، عبارة عن أحياء حضرية متخلفة، يمكن وصفها بأنها ذات أمل<sup>(1)</sup>، فهي في طور الانتقال من مناطق متخلفة على مناطق قابلة لأن تكون أكثر تقدما، فهي عبارة عن خليط من البناءات الصلبة والبناءات القصدية والبناءات الصلبة-القصدية، وهذه الأخيرة تشكل النسبة الكبرى من نمط البناءات المتواجدة في هذا النوع من الأحياء، فجدرانها من الصلب وأسقفها من القصدير فإطارها مقبول من حيث نمط البناءات وشكلها الهندسي منتظم، غير أنها تعد متدهورة مورفولوجيا<sup>(2)</sup>.

- تتواجد أغلب هذه الأحياء داخل المدينة، وتشكل جزء لا يتجزأ من نسيجها العمراني<sup>(3)</sup> إلا أنها تعتبر شبه محرومة من منافع المدينة، وذلك لعدم ربطها رسميا بمختلف وأهم الشبكات العامة، والمتمثلة في: قنوات الماء الشروب والغاز الطبيعي وغيرها إلا أنه بالنظر لموقع هذه الأحياء بالنسبة لمجال وحيز الشبكة الحضرية للمدينة فإنها ستأخذ

(1)- أحمد بوزراع، المرجع السابق، ص.46.

(2)- الصادق مزهود، أزمة الشكل في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995، ص. 65-66.

(3)- بوجمعة خلف الله، المرجع السابق، ص. 117.

حتما جزء من انشغالات واهتمامات المسؤولين المحليين فيما يخص الدراسة والبرمجة في مجال التنمية والتهيئة العمرانية<sup>(1)</sup>.

## 2-2- الأحياء الفوضوية القصدية المتخلفة جدا:

إن الأحياء الفوضوية المتخلفة جدا هي: أحياء بائسة، وغير قابلة للتقدم والتطور، فهي تجمعات سكنية منهارة إيكولوجيا فهي أحياء قصدية 100%، إذ أن بعض هذه الأحياء يتواجد داخل المحيط العمراني، وبعضها الآخر يتواجد خارجه، غير أنها كلها محرومة من جميع أنواع مرافق وتجهيزات المدينة وشبكاتها<sup>(2)</sup>.

أن نتائج المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير أو مخططات شغل الأراضي تؤكد حتمية لا مستقبل لهذه الأحياء وإن وضعها يتواجد ضمن المناطق الحضرية المؤقتة التي يجب هدمها وإزالتها خلال جدول زمني محدد وإحلال محلها مشاريع تهيئة مساحات عمومية أو غابات أو منتزهات حرق، وذلك بحسب موقع هذه الأحياء من المدينة ومكان تواجدها من المحيط العمراني، وكذلك بحسب موقع احتياجات المدينة ومتطلباتها في مادة التهيئة الحضرية<sup>(3)</sup>.

(1) - عبد الرزاق أمقران، الفضاء العمراني: فضاء اجتماعي وثائقي، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة الحاج

لخضر، باتنة، الجزائر، العدد 16، جوان 2007، ص.192.

(2) - أحمد بوزراع، المرجع السابق، ص ص.46-47.

(3) - محمد الهادي لعروق، «التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية» ، ملتقى وطني منشور حول: تسيير

الجماعات المحلية، مخبر التهيئة، جامعة منتوري قسنطينة، 09-10 جانفي 2008، ص.34.



## الفرع الثاني: خصائص البناء الفوضوي وصوره.

إن البناء الفوضوي كظاهرة اجتماعية، له علامات ومميزات وخصائص تجعله ينفرد عن غيره من أنماط البناء الأخرى، مما يسهل تحديد معالم مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي وكذا أبعادها، ولإبراز ذلك يستوجب تحديد:

- خصائص البناء الفوضوي.

- صور البناء الفوضوي.

أولاً: خصائص البناء الفوضوي

إن للبناء الفوضوي الصلب غير المخطط والقصدي خصائص سكنية هامة، تؤثر في دراسة وإعداد مختلف مخططات التهيئة والتعمير وشغل الأراضي كما يتحدد على أساس هذه الخصائص مصير البناء، سواء بإدماجها ضمن الشبكة الحضرية للمدينة أو عدم إدماجها وهذه الخصائص تتحدد من خلال الاطار المبني للبناء والاطار غير المبني للبناء.

1- الاطار المبني للبناء:

بنايات الأحياء الفوضوية تتميز بعدم التخطيط والبرمجة، ويرجع ذلك إلى عدة أسباب أهمها: عدم احترام القوانين المتعلقة بالعمران، وكذا حرية السكان في تصميم البناء حسب الأذواق والأهواء<sup>(1)</sup>، ومنه يمكننا التمييز بين هذه البناءات من جانب المواصفات الخارجية والمواصفات الداخلية.

1-1- من جانب المواصفات الخارجية للبناء:

ونقصد بها: تحديد نمط البناء من جهة ثم مادة البناء من جهة ثانية.

أ- نمط البناء: المظهر العام أو الشكل الهندسي الذي يميز الأحياء الفوضوية غير المخططة القصديرية، وهو المسكن الفردي ذو الطابق الأرضي، والذي يتميز بعدم التنظيم في توزيعها وكذا تداخلها.

إن الاختلاف في المظهر الخارجي لمساكن الحي دليل على عدم حصول السكان على رخصة البناء المطلوبة قانوناً، مما يجعلهم غير مهتمين بالناحية الجمالية للمسكن، أي عدم رغبتهم في تحسين المسكن وتطويره وصرف مبالغ مالية عالية تخوفاً من فرض عقوبات من

(1) - الصادق مزهود، المرجع السابق، ص. 143.

طرف السلطات الإدارية المعنية من خلال تنفيذ الاجراءات المصححة بالهدم والإزالة طبقا للعقوبات الردعية لقانون التهيئة والتعمير .

ب- مادة بناء البناية: يعتمد سكان الأحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة أو القصديرية على مواد البناء الأكثر وفرة في السوق والمنخفضة السعر فمواد بناء الجدران تتشكل أساسا من مواد بناء تقليدية، مادة الطوب، أو مواد مسترجعة من القصدير ومن الخشب المضغوط، أما مواد بناء السقف، فتتشكل من صفائح الحديد المموجة أو من مادة "ترنيت" أو من بقايا لهياكل قصديرية مسترجعة.

1-2- من جانب المواصفات الداخلية للبناية:

ويتم ضبط المواصفات الداخلية للبناية من خلال تحديد معدل شغل البناية والتجهيزات الداخلية للبناية.

1-2-1- معدل أشغال البناية: تتميز بنايات الأحياء الفوضوية بأنها متقاربة مكتظة بالسكان، وهذا عكس ما هو الحال بالأحياء النظامية<sup>(1)</sup>، تعرف مساكن الأحياء الفوضوية على أنها صغيرة جدا تتعدم فيها أبسط الشروط الصحية من التهوية والتشميس<sup>(2)</sup>.

أ- معدل شغل المسكن: حيث أن معدل شغل المسكن بالأحياء الفوضوية يتجاوز المعدل الوطني بالنسبة للمساكن المتواجدة بالأحياء المنظمة، والذي يقدر بـ 6 ستة أفراد للمسكن الواحد

1-2-2- التجهيزات الداخلية للمسكن:

هذا الجانب يتعلق بالمكونات الداخلية للمسكن، أي الوضعية أو الحالة الداخلية التي يعيش فيها سكان الأحياء الفوضوية، وتتميز هذه الأحياء بـ:

- الانعدام التام للحمامات في جميع سكنات الأحياء الفوضوية، إذ يستعمل على أحد الغرف لأداء هذه الوظيفة.

- أغلبية المساكن في الأحياء الفوضوية تستعمل احدى غرف النوم بها كمطبخ في النهار، أما إذا توفر مطبخ، فلا تحترم فيه الشروط الصحية كالتهووية.

(1) - أحمد بوزراع، المرجع السابق، ص.25.

(2) - Maouia Saidouni, Élément d'introduction a L'urbanisme, casabah édition, Algérie, 2000,p920.

- نسبة معتبرة من السكنات لها مراحيض بالأحياء الفوضوية، غير أنها غير متصلة بقنوات الصرف الصحي، بل باستعمال الحفر، والتي غالبا ما تكون قريبة من المسكن، مما يؤدي بشكل أو بآخر إلى انتشار الأمراض بين السكان.
- 2- الإطار غير المبني للبناءية:
- الإطار غير المبني للبناءية هو محيط البناءية، والذي يتكون من مجموعة الشبكات وكذا التجهيزات الخدمائية، وسنتناول كل منها على حدا:
- 2-1- من جانب الشبكات:
- دراسة الشبكات مهمة جدا في الدراسة العمرانية لكونها مؤشر جيد لمعرفة الحالة الصحية والاجتماعية للسكان، كما أن تجهيز أو ربط الأحياء بالشبكات يدخل ضمن جانب الاستفادة بمناخ المدينة، وهذه الشبكات تنفرع إلى سبعة شبكات<sup>(1)</sup>.
- أ- شبكات الطرق: الطرق تشمل الاتصال ودام الحركة سواء بين الأحياء أو بين مختلف المنشآت، إلا أن شبكة الطرقات في الأحياء الفوضوية القصديرية والأحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة، تتميز بعدم التنظيم والتخطيط، مما يؤدي إلى عرقلة حركة المرور داخل الأحياء وعرقلة الإدارة في تقديم المساعدة لسكان هذه الأحياء بتهيئة مناسبة، حيث لن يتم ذلك إلا بعد الشروع بالهدم الجزئي لبعض اقسام البناءات حتى تتمكن من الوصول إلى نشاء شوارع ذات أبعاد هندسية منتظمة.
- ب- شبكة مياه الشروب: الماء الصالح للشرب أكثر المشاكل حدة التي تواجهها الأحياء الفوضوية، إذ أن سكانها يعتمدون على الأحياء المجاورة، كما قد يشتررون المياه من خارج وبأثمان أقل ما يقال عنها أنها مرتفعة مقارنة بالأسعار العادية.
- ج- شبكة مياه الصرف الصحي: أغلب الأحياء الفوضوية المتخلفة لا تحتوي على أي شبكة لصرف المياه القذرة، مما يؤدي إلى تلوث المحيط وانتشار الأمراض.
- د- شبكة الكهرباء: أغلب المساكن في الأحياء الفوضوية القصديرية أو الصلبة غير المخططة تستفيد من الكهرباء عن طريق توصيل أسلاك وكذا وجود معظمها على الأرض مباشرة، كما أن بعض المساكن لا زالت لحد الآن تستعمل الشموع والفوانيس للإنارة المنزلية.

<sup>1</sup>- دراسة هذه الوثائق الحضرية المهمة تتم على مستوى مخططات التهيئة الاقليمية والتهيئة العمرانية ومخططات التجزئة.

- هـ - شبكة الغاز الطبيعي: تتميز الأحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة والقصديرية، بعدم استقامة الممرات والتواءها وضيقها الشديد مما يصعب من عملية تمديد قنوات الغاز الطبيعي بهذه الأحياء كإعاقة تقنية، وعليه فعملية ايصالها وربطها بشبكة الغاز الطبيعي يتوقف على نتائج مخططات التهيئة والتعمير شغل الأراضي.
- و- شبكة الانارة العمومية: رغم أهميتها، إلا أن هذه الشبكة غائبة تماما، ظلام دامس على مدار السنة.

## 2-2- من جانب التجهيزات الخدمائية:

تساهم التجهيزات بشكل كبير وملحوس في رفع مستوى المعيشة للفرد والمجتمع، وذلك من خلال توفير الحاجيات والمتطلبات الضرورية للحياة، كما تعتبر جزءا لا يتجزأ من المجال العمراني، وهي تنفرع إلى ما يلي:

- أ- الخدمات الصحية: لا يوجد أي مرفق صحي بالأحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة والأحياء الفوضوية القصديرية، مما يفرض على السكان التنقل على أماكن العلاج، سواء بوسط المدينة أو في الأحياء المجاورة.
- ب- الخدمات الإدارية: يحصل سكان الأحياء الفوضوية على وثائقهم الإدارية بصفة كلية، غما من مركز المدينة أو من أقرب المصالح الإدارية للأحياء.
- ج- الخدمات التعليمية: ينعلم في هذه الأحياء المتخلفة جميع المرافق التعليمية، سواء: الثانويات أو الإكماليات أو المدارس الابتدائية، فالتلاميذ يزولون دراستهم في: الأحياء المجاورة، كما قد يوقف أغلبيتهم دراسته، لتتنوع الأسباب وتعددها بين الظروف المادية أو بعد المدرسة عن الحي.

## ثانيا: صور البناء الفوضوي

لقد ارتبطت مختلف أشكال ونماذج البناء الفوضوي التي شهدتها الساحة العقارية الوطنية بمجموعة من الصور، والتي تم من خلالها الخروج عن الأطر التي اهتم المشرع الجزائري بالعمران، ولتبيان ذلك نتطرق إلى:

### 1- صور عدم احترام أحكام رخصة البناء:

تخص جميع أنواع البناء الفوضوي ولتوضيح ذلك نتطرق إلى أنواع: صور مخالفة احكام رخصة البناء وصور مخالفة قرار البناء من حيث التحفظات والآجال.



## 1-1- أنواع صور مخالفة احكام رخصة البناء:

حسب المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، فإن صور مخالفة أحكام رخصة البناء متضمنة في فئتين من الصور:

أ- فئة البناء غير المطابق لرخصة البناء<sup>(1)</sup>:

حيث يقوم بالبناء أو التمديد أو التعديل، ولكن بطريقة مخالفة لمقتضيات رخصة البناء.

ب- فئة البناء المنجز دون رخصة البناء: وهي تتمثل في:

- تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملاك العمومية الوطنية<sup>(2)</sup>.

- تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملاك الخاصة.

- تشييد بناية دون رخصة على أرض ملكية خاصة للغير.

ت- فئة البناء المخالفة لقرار رخصة البناء من حيث التحفظات والآجال: قد يصدر قرار

رخصة البناء من الإدارة المعنية، وتتضمنه مجموعة من التحفظات أو الالتزامات، وكل

مخالفة لهذه التحفظات أو لهذه الالتزامات والآجال، يعد بناء فوضوي يستحق الهدم

والإزالة<sup>(3)</sup>.

## 2- صور عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتمثل هذه الصور في مجموعة البناءات الفوضوية التي انجزت بطريقة مخالفة لقواعد أحكام

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهي كالاتي:

## 1-2- تغيير موقع المشروع:

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد انجازه " plan de

situation"، وذلك بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال الإقليمي وهذا يتنافى

مع مخطط المشروع، وأن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة، فكل اخلال بالموقع يعني

احتمال المساس بالأراضي المحمية، التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير "ZNU"<sup>(4)</sup>.

## 2-2- الإخلال بالارتفاعات: وتنقسم بدورها إلى ارتفاعات عامة وأخرى خاصة:

## 2-2-1- الارتفاعات العامة: وتنقسم بدورها إلى ارتفاعات صناعية وارتفاعات طبيعية:

(1) - محمد حسن منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999، ص.17.

(2) - حامد الشريف، المرجع السابق، ص.159.

(3) - المرجع نفسه، ص.87.

(4) - كمال تكوشت، المرجع السابق، ص.30.

## أ- الارتفاقات الصناعية:

وتتجسد أساسا في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي، وقنوات مياه الشرب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكات الكهرباء،

## ب- الارتفاقات الطبيعية: (1)

وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل ونوع كان، ويعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني او خارجه.

## 2-2-2- الارتفاقات الخاصة:

وهي كل الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى غاية 881 منه، والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 إلى 712 من نفس القانون، والتي تنص على اجبارية المالك في مراعاة استعمال حقه ما تقصد به التشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة المصلحة الخاصة.

## 3- صور عدم احترام مخططات شغل الأراضي (2)

تختلف صور عدم احترام مخططات شغل الراضي بالبناء الفوضوي باختلاف اطار الذي تمت فيه المخالفة، فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني.

## 3-1- تجاوزات الإطار غير المبني:

وهي تأخذ صور التواجد المستمر الأحياء القصديرية وصورة الاستيلاء على المساحات الحرة والربط السيء لشبكات التهيئة (3).

## 3-2- تجاوزات الإطار المبني:

تتبلور مخالفات البناء الفوضوي طبقا للمعالم أو المقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي، في التشوهات التي تتعرض لها العمارات والتوزيع العشوائي غير المخطط.

(1) - Djillali et Bernard Drobeuko, op. cit.p70.

(2) - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص.31.

(3) - الصادق مزهود، المرجع السابق، ص.145.

## 3-2-1- صورة العمارات المشوهة:

ويمس أو يشمل ذلك العمارات التي تتكون من مجموعة من الطوابق، قد تصل إلى عشر طوابق فأكثر، مما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات تمثلت في:

أ- التغيير على مستوى الواجهات:

وذلك بفتح منافذ جديدة أو بناء الشرفات كليا بغرض توسيع المساكن، وهذه التعديلات أدت إلى تشويه مظهر العمارات التي أصبحت تبدو مرقعة.

ب- بالاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات:

سواء من خلال احتلال أقبية العمارة وسطوحها أو تلك المتعلقة بالمساحات العمومية التابعة للعمارات، بتسييجها وغرسها أو ببناء مآرب خاصة

## 3-2-2- صور التوزيع العشوائي للبنىات:

إن الأحياء غير المخططة والتابعة للخواص، تتميز بمخالفات تتجسد في:

أ- ممرات الراجلين: الاخلال بقاعدة التصفيف وكذا إلى تحويل وجعل مسالك الحي عبارة

عن ممرات خاصة بالراجلين فقط، أو ممرات صماء، مما يجعل من هذه الأحياء كتل

كبيرة من السكنات المكدسة ذات كثافة عالية جدا، غير معرضة للتهوية أو الشمس،

فيزيد بالتالي من عوامل انتشار الجراثيم وتقشي الأمراض المعدية<sup>(1)</sup>.

a. ممارسة أنشطة مزعجة: لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للأحياء: الحدادة أو التلحيم

أو النجارة أو ميكانيك السيارات وغيرها من الحرف المزعجة والملوثة للمحيط، تأخذ

صورة الاستيلاء على الرصيف واعتباره امتداد للمحل التجاري من خلال وضع

مختلف المنتجات والسلع عليه<sup>(2)</sup>.

## 4- صور عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية:

هذه الصورة خاصة بالبنىات المخططة في جزئها المتعلق بالتجزئة المعتمدة إداريا إذ هذه

الأخيرة تعاني من عدة تجاوزات قانونية ذكرتها المادة 50 من المرسوم رقم 94-07 المتعلق

بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وهذه التجاوزات تشكل في مجملها

صور تشييد بناية لا تطابق المواصفات المنصوص عليها في مخططات الهندسة المعمارية:

(1)- الصادق مزهود، المرجع السابق، ص.147.

(2)- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص.32.

- كعدم عدم احترام مخطط الكتلة.
  - التعدي على الرصيف وعلى ملكية الغير.
  - المساس بخط التنظيم.
  - الاخلال بأماكن توقف السيارات.
- ومن التجاوزات على مخططات الهندسة المعمارية:
- عدم احترام مخطط الواجهات:
  - أ- سواء بعدم احترام العلو المسموح به.
  - ب- التغيير في منافذ الواجهات.
  - وأيضا عدم احترام مخططات التوزيع الداخلي.
  - أ- بتجاوز في معامل الاستيلاء على الأرض "C.E.S"<sup>(1)</sup>:
- يبين هذا المعامل الأجزاء من القطعة الأرضية التي يجب بناؤها وتلك التي لا يجب بناؤها.
- ب- تجاوز معامل شغل الأرض "C.O.S"<sup>(2)</sup>:
- ويرتبط معامل شغل الأرض "C.O.S" بمعامل الاستيلاء على الأرض "C.E.S" وعلو البناية.
- 5- صور عدم احترام مخططات الهندسة المدنية والمخططات الأخرى:
- تتجلى هذه الصور في عدم احترام مخططات الهيكل والأساسات للبناية وتجهيزاتها وهذه التجاوزات تتعلق بالبنايات الفوضوية الصلبة المخططة وبالأخص منها التجزئات فلا يتم:
- احترام مخططات الهيكل والأساسات
  - الغش لمواد البناء
  - الاخلال بالقياسات في مقاطع العوارض والأعمدة.
- المطلب الثاني: أسباب البناء الفوضوي وآثاره:**
- إن البناء الفوضوي، كظاهرة خطيرة سريعة الانتشار والتفشي، لها أسباب عامة وأخرى خاصة تتحكم في تطورها وعدوى انتشارها، كما افرر البناء الفوضوي آثار وخيمة مست بالمصلحة العامة في جوانب مختلفة ومتعددة، نتطرق إليها من خلا لما يلي:
- أسباب البناء الفوضوي.

(1) - عبد الوهاب عرفة، المرجع السابق، ص.78.

(2) - C. E. S= Coefficient d'occupation du sol.

- آثار البناء الفوضوي.

### الفرع الأول: أسباب البناء الفوضوي

البناء الفوضوي آفة خطيرة جدا، تميزت بسرعة انتشارها اتساع رقعتها وذلك ليس وليد، بل تحكمت فيه أسباب عامة وأخرى خاصة، وهي كالاتي:

#### أولا: الأسباب العامة للبناء الفوضوي:

تعتبر من الأسباب غير المباشرة لتنامي ظاهرة البناء الفوضوي في مختلف مدن الجزائر، وهي تتشكل من:

\* قصور سياسة التنمية المتبعة.

\* أزمة السكن والتراخي الإداري.

#### 1- قصور سياسة التنمية المتبعة:

تبنت الجزائر المنهج الاشتراكي، فكان التخطيط المركزي هو الآلية للخروج منغلقة التخلف، مما سارع في ظاهرة التحضر وتشعب المدن بالسكان.

#### 1-1- ظاهرة تشعب المدن الكبرى:

ظاهرة الهجرة الريفية نحو المدن، أدت إلى سوء التوازن بين التزايد السريع لعدد السكان في المدن وجمود حظيرة السكن الحضري<sup>(1)</sup>، مما أدى على ظاهرة الأحياء القصديرية، وانتشارها بشكل سريع حول المدن الكبرى، وفق معدل نمو يقدر بحوالي 10% سنويا، بينما معدل النمو الحضري للمدن فيقدر حوالي 5% على أعلى تقدير<sup>(2)</sup>.

#### 1-2- ظاهرة تشعب المدن المتوسطة والصغرى:

نتيجة الهجرة والنزوح الريفي، أصبحت المدن المتوسطة والصغيرة تتوسع بطريقة فوضوية على حساب الراضي الفلاحية، لتغطية احتياجاتها في السكن والخدمات والتجهيزات والمرافق العمومية.

(1) - بشير التيجاني ، المرجع السابق، ص.73.

(2) - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص.47.

## 1-3- فشل مخططات التعمير المعتمدة:

فشلت هذه المخططات<sup>(1)</sup> من حيث الوجود الذي يشمل الوجود النظري والوجود الميداني لهذه المخططات، كما فشلت من حيث الفعالية، وذلك من خلال قصر المدى وأحادية البعد وكذا اللاتشاور.

## 2- أزمة السكن والتراخي الإداري:

تعد من أهم الأسباب العامة التي تساهم بفعالية في تحريك مختلف أنواع البناء الفوضوي:

2-1- أزمة السكن: أزمة السكن هي نتيجة لعدم التوازن بين العرض والطلب، وهذا الأخير هو بدوره نتيجة لسبب ارتفاع الطلب على السكن ولسبب نقص في العرض السكني<sup>(2)</sup>.

2-2- التراخي الإداري: يعد التراخي الإداري هو الآخر من الأسباب العامة التي شجعت وأدت بطريقة غير مباشرة إلى توالد وتكاثر تجاوزات البناء الفوضوي بشكل سرطاني، خاصة الأكواخ القصديرية والبناء الفوضوي غير المخطط، ويتجسد هذا التراخي في: ضعف الرقابة الإدارية وعدم قدرتها على التصدي على انتشار ظاهرة البناء الفوضوي.

## ثانيا: الأسباب الخاصة للبناء الفوضوي

- تولدت الأسباب الخاصة بنشوء البناء الفوضوي، نتيجة جملة عوامل تعود بعضها إلى أسباب ظهور البناء الفوضوي القصديري، وأخرى ساهمت بشكل كبير في انتشار البناء الفوضوي غير المخطط، كما أثرت بوضوح أسباب أخرى في بروز البناء الفوضوي المخطط، سوف نتناولها:

## 1- الأسباب الخاصة للبناء الفوضوي القصديري:

نتيجة عدم تنمية المناطق الريفية والتجمعات السكانية الصغيرة والمدن الداخلية، من حيث التجهيزات السياسية، والخدمات المتنوعة التي يحتاجها بالخص الفرد في حياته اليومية، أدى إلى نشوء اختلال بين الريف والمدينة، وبين التجمعات السكانية، ومقرات الولايات، وبين المدن

(1)- بشير التيجاني، المرجع السابق، ص.26.

(2)- المرجع نفسه، ص.63.

الداخلية والمدن الساحلية، تولدت عنها أسباب خاصة بنشوء البناء الفوضوي القصديري، والتي تتمثل في:

### 1-1- الهجرة من الريف إلى المدينة:

ظهرت هذه الهجرة لأسباب تاريخية واقتصادية وأخرى أمنية.

### 1-2- الهجرة من التجمعات السكانية إلى مقر الولايات<sup>(1)</sup>:

جاءت هذه الهجرة لأسباب ترقية ولأسباب اقتصادية وذلك لتحسين ظروفها المعيشية من خلال محاولة إيجاد فرص عمل ولو على حساب الايواء والإقامة بأحياء قصديرية والتي تعتبر كمحطة انتقالية بالنسبة لهؤلاء المهاجرين إلى غاية تسوية وضعيتهم من خلال الاستفادة بسكن اجتماعي أو سكن ترقوي أو قطعة أرض تمكنهم من البناء الذاتي<sup>(2)</sup>.

كما إن ظهور قوانين الاستثمار في القطاع الوطني الخاص، أدى إلى ظهور عدد كبير من الوحدات الصناعية الخاصة في المناطق الصناعية لمقر الولايات، وتبين أن حوالي 75%<sup>(3)</sup> من الأيدي العاملة المستغلة في القطاع أصلها الجغرافي من الجهات الشبه ريفية.

### 2- الهجرة من المدن الداخلية إلى المدن الساحلية:

ولها جذور تاريخية وعوامل تنموية.

### 2- الأسباب الخاصة بالبناء الفوضوي الصلب غير المخطط:

البناء الفوضوي الصلب غير المخطط تعود أسبابه على كل من: قانون الاحتياطات العقارية ونظام الشهر العقاري المتبع وكذلك تقاوم أزمة العقار.

### 2-1- قانون الاحتياطات العقارية: يتمثل قانون الاحتياطات العقارية في:

### 2-1-1 مفهوم الاحتياطات العقارية: ويتم تحديد المحيط العمراني عن طريق مخطط

عمراني من إعداد رئيس البلدية طبقاً لأحكام المادة: 156 من قانون البلدية رقم 67-

24 المؤرخ في 18 يناير 1967.

ومع إن الاحتكار التام للجماعات المحلية لسوق العقار، أدى بالأفراد وعلى رأسهم ملاك

للأراضي المتواجدة داخل المحيط العمراني والمخصص للاحتياطات العقارية للبلدية إلى رد

(1)- بشير التيجاني، المرجع السابق، ص.51.

(2)- المرجع نفسه، ص.49.

(3)- المرجع نفسه، ص.50.

فعل، تمثل في التمرد على أحكام الأمر رقم 74-26 بإبرام صفقات عقارية مشبوهة في سوق عقاري موازي "Marché noir"، تقوم أساسا على التعامل بعقود عرفية كوسيلة غير شرعية لنقل الملكية بين الأفراد، وذلك بعد إنشاء تجزئات غير مخططة، وما ينجر عنها بالضرورة نشوء وانتشار ظاهرة البناء الفوضوي، داخل المحيط العمراني في شكل أحياء سكنية غير منتظمة.

## 2-2- النظام الشهر العقاري:

### 2-2-1- مفهوم النظام الشهر العقاري العيني:

يرتكز هذا النظام في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها، فالعقار هو محل التصرف<sup>(1)</sup>.

### 2-2-2- موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العقاري:

نظام الشهر العقاري العيني، لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، حيث أن القيد في السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من الاجراءات والقواعد القانونية التقنية التي تهدف إلى اعلام الجمهور بكل التصرفات المنصبة على العقارات، سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، نافذة أو مزيلة، فإن هذه الاجراءات والقواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيم إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها<sup>(2)</sup>.

## 3- أزمة العقار:

القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، يمكن الأفراد من امكانية البيع والشراء، بكل حرية في الأراضي الداخلة في المحيط العمراني، سواء في القطاعات العامرة أو القطاعات القابلة للتعمير، بشرط احترام أحكام القانون المدني وقانون التوجيه العقاري، وكذا أحكام أدوات التهيئة والتعمير، غير أن النتائج في كثير من الأحيان لا تتماشى مع رغبات ومصالح ملاك الأراضي المتواجدة في المحيط العمراني، كأن تكون أراضي أحد الخواص المتواجدة في المحيط العمراني والمخصصة حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية لانجاز ذا منفعة عامة.

(1) - زروق ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص.41.

(2) - المديرية العامة للأماكن الوطنية، سير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، الجزائر، التعلية رقم 16 المؤرخة في



مما جعل هذا الشخص يندفع إلى تقسيم أراضيه بطريقة عشوائية وبدون تخطيط وبيعها لأفراد بطريقة فوضوية، ويعقود عرفية مخالفة بذلك لأحكام قانون الشهر العقاري، وهذا بسبب تخوفهم من عملية الاستيلاء عليها من قبل الإدارة في اطار ممارسة حقها في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو حقها في الشفعة<sup>(1)</sup> طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري، والذي تنص المادة 71 منه: "ينشأ في حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية..."

### 3- الأسباب الخاصة بالبناء الفوضوي الصلب المخطط

إن أسباب هذا النوع من البناء الفوضوي، تنفرع إلى أسباب خاصة:

بالتجزئات وأسباب خاصة بالعقارات

3-1- أسباب خاصة بالتجزئات:

وتتمثل في:

- عدم الدراية الكافية لطالب رخصة البناء بأحكام الرخصة، بسبب نقص الاعلام والإشهار اللازمين.
- أخطاء في التصاميم المتكررة، ومما يؤدي ذلك إلى رفض طلب الرخصة من طرف الإدارة المعنية وضياع الوقت، وارتفاع الأسعار وتدني قيمة العملة وإتلاف مواد البناء، مع زيادة حاجة وأزمة المعني لرخصة البناء في تجسيد مشروعه الخاص بالبناء، سواء ببناء جديد أو توسيعه.
- عدم مقدرة المهندس المصمم على نقل طموح ورغبات طالب رخصة البناء فيما يخص البناء، من حيث: النمط والشكل والجمال... الخ
- ضعف قدرة المهندس على اقناع طالب رخصة البناء بتصاميمه الهندسية وبعدها الجمالي وجوانبها الوظيفية والعملية.

(1) - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة الجزائر 2000، ص.88.

## 3-2-أسباب خاصة بالعمارات:

إن السكن في شقة بعمارة كوجه عام، ما هو إلا تخفيف السكن أو حل جزئي لها<sup>(1)</sup> لأن السكن الحقيقي، هو الذي يؤثر للأسرة الراحة، حيث ان بعض هذه المساكن لا تستجيب لشروط الرفاهية الاجتماعية، كما هو الحال بالنسبة للمساكن المسبقة الصنع بحكم استجابتها المحدودة من حيث: الكم والنوع<sup>(2)</sup>.

- فالتوزيع العشوائي للمساكن الذي لا يجعل من حجم الأسرة مقياسا، يوزع بموجبه السكن، حيث أن العديد من الأسر ذات الأحجام الكبيرة قد يكون نصيبها مساكن ذات أحجام صغيرة.

## الفرع الثاني: آثار البناء الفوضوي.

أفرزت آفة البناء الفوضوي بحكم تواجدها السريع وانتشارها الخطير، جملة من الآثار، والتداعيات السلبية الكثيرة، والمتمثلة في:

- الآثار العمرانية والبيئية.
- الآثار الاقتصادية.
- الآثار الاجتماعية.

## أولا: الآثار العمرانية والبيئية

- إن حركات البناء غير المنظمة والفوضوية، بكل أنواعها: الصلبة والقصديرية التي لا تغير للمصلحة العامة العمرانية أي اهتمام، وذلك بتغليب المصلحة الخاصة من جهة، وفقدانها لعوامل ومقومات الذوق والحس الحضري للمدينة من جهة أخرى، يترتب عنها ضرر مادي معتبر للنسيج العمراني، يتمثل في المساس بالجمال الطبيعي والهندسي وأخطار التمتع السيئ للبنىات، وكذا التلوث الصناعي والصحي.

## 1- المساس بالجمال الطبيعي والهندسي:

إن البناء العشوائي القائم على المصلحة الخاصة المجردة، يترتب عنه بالضرورة فوضى عمرانية، تؤدي إلى الاعتداء على المساحات الخضراء.

<sup>1</sup> - الصادق مزهود، المرجع السابق، ص.69.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه ، ص ص. 244،245.

## 1-1- فوضى هندسية:

إن معظم المدن الجزائرية بدأت تفقد ملامحها، التي تميزها مع بداية ظهور نوع جديد من البناءات الفوضوية، التي تخلو من أي ذوق هندسي سليم<sup>(1)</sup>، والتي هي في الحقيقة عبارة عن مكعبات اسمنتية متطاولة في السماء، والتي تسمى جوازا "فيلات"، رغم أن هندستها لا تمت بصلة لشيء مثل هذا.

1-2- التعدي على المساحات الخضراء:<sup>(2)</sup>

إن عمليات التعدي على المساحات الخضراء وبنائها فوضويا بالاسمنت المسلح، وما ينجر عن ذلك من اخلال بالوظيفة الجمالية والبيئية للمحيط المبني وغير المبني للنسيج العمراني للمدينة، حيث ان المجال المخصص للمساحات الخضراء حاليا في الجزائر قديقلص، وأصبح لا يمثل سواء 1م<sup>2</sup> للساكن، بينما المقاييس الدولية تتطلب 10م<sup>2</sup><sup>(3)</sup>.

## 2- أخطار التمتع السيء للبنىات:

إذ تنص المادة 03 من المرسوم 91-175 والمحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.  
- ويترتب عن هذا التمتع السيئ للبنىات، أضرار وخسائر جسيمة بسبب الفيضانات، كما هو الحال بالنسبة لفيضانات 10 نوفمبر 2001<sup>(4)</sup>.

اضافة إلى أخطار شبكة الكهرباء ومخازن الغاز وأنايب النفط

## 3- التلوث الصناعي والصحي:

ينتج على البناء الفوضوي آثار سلبية، ذات انعكاسات خطيرة على المحيط والسكان على حد سواء.

(1) - بشير التيجاني، المرجع السابق، ص.68.

(2) - أحمد زقاري، أزيد من 100 ألف سكن هش و فوضوي بالجزائر، جريدة الشروق العدد 2442، 29 أكتوبر 2008.

(3) - Ministère de l'urbanisme et de la construction, Aménagement des lotissements, OPU, 1989, Algérie.

(4) - الزين عزري، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة، 2005، ص.05.

## 3-1- التلوث الصناعي:

قد أدى التوطن الكثيف والسيئ للمصانع والمنشآت الملوثة، بالأخص تلك المتخصصة في إنتاج مواد التطهير والتنظيف والزنك، إلى اتلاف تربة المحيط الزراعي في جهات مختلفة من الوطن، خاصة الساحلية منها<sup>(1)</sup>.

## 3-2- التلوث الصحي:

تعاني الأحياء القصديرية والأحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة من وجود أوضاع بيئية خطيرة، تتذر بحدوث كوارث صحية تهدد سلامتهم.

## ثانيا: الآثار الاقتصادية

آفة البناء الفوضوي في بعدها: الزماني والمكاني، خلفت آثارا مست بالمصلحة العامة الاقتصادية:

## 1- التدهور في مستوى تجهيز المدن بالمرافق والخدمات:

جميع المؤشرات توضح تدهور مستوى المرافق، والخدمات في المدن الجزائرية، التي أصبحت طاقتها محدودة، لمواجهة تزايد عدد السكان الحضر الناتج عن النمو الديمغرافي والهجرة المكثفة على المدن الداخلية، لذا يستلزم وضع تخطيط وضع توفير الهياكل القاعدية الضرورية لشبكة النقل الحضري كما ينبغي اتخاذ اجراءات ضرورية مسبقة لتفادي أزمة حركة المرور الخانقة في المدن الكبرى<sup>(2)</sup>.

## 2- تناقض كمية المياه الصالحة للشرب في المدن:

قد أصبح من الصعب تعبئة المياه الضرورية لمواجهة النمو الحضري السريع المتمثل ليس فقط في توسع المدن وزيادة عدد سكانها، بل وإلى الاستهلاك الواسع للمياه في الصناعة وبالخصوص في المناطق والأقطاب الصناعية<sup>(3)</sup>.

(1) - زين العابدين جبارة، "مادة الأميونت تؤدي إلى الاصابة بسرطان الرئة"، جريدة الشروق، العدد 2240، 04 مارس 2008.

(2) - بشير التيجاني، المرجع السابق، ص.58.

(3) - المرجع نفسه، ص.59.

### 3- اكتساح التوسع العمراني الفوضوي للأراضي الزراعية:<sup>(1)</sup>

قدرت مساحة الأراضي الزراعية التي اكتسحتها التوسع العمراني في الجزائر منذ 1962 لغاية 1992 بحوالي 150.000 هكتار<sup>(2)</sup>، وجهت لانجاز المناطق السكنية الجديدة، أو لإنجاز المناطق الصناعية والمنشآت الاقتصادية الكبرى، وتوسيع شبكة الطرق والمواصلات، أو انتشرت فوقها الأحياء الفوضوية ... الخ.

- وفيما يخص انجاز البرنامج الحكومي، المتمثل في مليون سكن، وذلك خلال الفترة الممتدة ما بين 2005 إلى 2009، فقد تطلب مساحة لا تقل عن 40000 هكتار، كلها مقتطعة من الأراضي الزراعية.

### ثالثا: الآثار الاجتماعية:

تبرز آثار البناء الفوضوي غير المخطط خاصة القصديري في انخفاض مستوى التعليم وانتشار الأمية و ارتفاع معدل الجريمة والسلوك المنحرف.

#### 1- انخفاض مستوى التعليم و انتشار الأمية:

تختلف نظرة الطفل للمدرسة في الأحياء الفوضوية القصديرية عن نظرة أطفال الأحياء النظامية المخططة إذ يعتبر هذا الأخير أن المديرية هي السبيل الوحيد لتقدمه، و يزداد هذا الشعور تدريجا بتقدم الأمر حتى يصل إلى المراحل العليا من الدراسة، لكن طموح الطفل في مجال الدراسة في الأحياء القصديرية يتضاءل بصورة تدريجية لأنه يدرك أنه سوف يتوقف عند مستوى معين من التعليم، وأنه سيحصل على أدنى رتبة في درجات السلم الوظيفي<sup>(3)</sup>.

والواقع أن لهذا الشعور أثرا كبيرا على مستقبل أولئك باعتبار أن جميع ظروف الحياة الاجتماعية والاقتصادية والثقافية في مثل تلك المناطق المتخلفة تشعر الطفل ليلا و نهارا بأنه لا قيمة له.

(1) - المرجع نفسه، ص.59.

(2) - المرجع نفسه، ص.60.

(3) - كمال تكواشت ، المرجع السابق، ص.61.

كما تجدر الإشارة إلى أن هذه الحياء تتميز بخاصية عدم تدريس البنات وعدم عطائها فرصة للتكوين أو التمهين في المراكز المختصة، مما يجعل في نهاية المطاف أغلب بنات و أطفال الأحياء القصديرية عالية على المجتمع، و بنائي البيوت القصديرية، حاملي مشعلا مستقبلا<sup>(1)</sup>.

2- الجريمة و السلوك المنحرف:

- إن ظاهرة اضطرار الأفراد والأسر الفقيرة إلى الإقامة في الأحياء الفوضوية القصديرية تؤدي بهم إلى إكساب عوامل تساعد على ظهور الجريمة وذلك نتيجة احتكاكهم بالمجرمين والاختلاط بهم<sup>(2)</sup>.

-ومنه فإن الأحياء القصديرية تتميز بضعف في الروابط الأسرية و الضوابط الاجتماعية وصعوبة احلال القوانين الرسمية داخل نظامها بالتالي تصبح الجريمة ظاهرة من الظواهر الملازمة للمدن ومناطقها الحضرية المتخلفة<sup>(3)</sup>.

(1) - إسماعيل بن السعدي، " الخصائص الاجتماعية للمناطق المحيطة بالمدن، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة

باتنة، الجزائر، العدد السادس عشر جوان 2007، ص.16.

(2) - أحمد بوذراع، المرجع السابق، ص.38.

(3) - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص.62.

للرقابة العمرانية الإدارية القبلية في مجال التعمير والبناء دور مهم في تنظيم النشاط العمراني، سواء تعلق هذا النشاط بشخص طبيعي أو معنوي. لأن الخضوع للرقابة العمرانية الإدارية القبلية من شأنه أن يضع البناءات المقامة وفق أسس عصرية مدروسة، تجنبها شكل البناء الفوضوي، التي تسبب للبيئة والطبيعة، وبمنحها التنظيم والانسجام لتعطى في النهاية نشاط عمراني منسق ومنسجم.

وتتجسد الرقابة العمرانية الإدارية القبلية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في المباحث

الآتية:

المبحث الأول: مخططات أدوات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

المبحث الثاني: الرقابة العمرانية الإدارية القبلية بواسطة أدوات التعمير.

المبحث الثالث: الرقابة الإدارية القبلية باستعمال الرخص والشهادات العمرانية.

## المبحث الأول: مخططات أدوات تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة.

تتبنى الجزائر إستراتيجية تقوم على استباق حل المشاكل العمرانية و البيئة ، و الوقاية من كل ظواهر الإختلالات الناتجة عن اللاتوازن في مجال السوسيو - اقتصادي، وقد تم إفراغ هذه الإستراتيجية في سياسة وطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ، والتي تعد كآلية تعمل على الحد من ظاهرة البناء الفوضوي ، و الهجرة الداخلية للسكان.

- و هذه السياسة الوطنية تتجسد و تتبلور في مجموعة مخططات، ذات خصائص تميزها عن باقي المخططات.

- و عليه فإن دراسة أدوات تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة تتم بالتطرق إلى النقاط الآتية:

❖ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة.

❖ أنواع مخططات تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة وخصائصها.

## المطلب الأول: السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة.

لتمتكن الدولة من تسيير برامجها لا بد لها من برنامج مدروس من طرف أهل الإختصاص، يعمل على تنظيم سير كل القطاعات وفق خطة متوازنة و منسقة فيما بينها، ولذا عمد المشروع إلى إنتاج السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ، التي تعمل على بسط التوازن الجهوي بين الأقاليم، وإدخال العصرية، و الحدثة للنشاط العمراني، وهذه السياسة تتحدد من خلال ضبط أهدافها من جهة و مقوماتها من جهة أخرى.

الفرع الأول: أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة.

من أهم أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، ما يلي:

أولاً: التوازن الجهوي.

لقد تسبب عدم التوازن الجهوي في نشأة اختلالات عديدة، تمثلت أساسا في تسريع ظاهرة الهجرة المكثفة نحو الساحل في ظل الاقتصاد الموجه ، وكذا ظاهرة النزوح الريفي ، جراء عدم وجود مرافق ضرورية في الريف، هذا ناتج عن افتقار الدولة إلى سياسة رشيدة تعمل على توازن توزيع عادل للسكان في كافة المدن ،لما ظهرت السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، هدف الوصول



إلى تصحيح الإختلالات، و إزالة الأسباب الهيكلية لعدم التوازن الجهوي بإعادة التوزيع الأمثل للمشاريع، و التجهيزات الكبرى و البنى التحتية الأساسية بين مختلف الأقاليم و المناطق من الوطن وذلك عن طريق :

1. إعادة توزيع أقاليم الساحل: وذلك من خلال الحد أو فرملة الشريط الساحلي، بالإبعاد عن الكم والاهتمام أكثر بالتعمير القائم على النوع باختيار المشاريع الإنمائية الأقل تلوثا والأقل استهلاكا للأراضي الزراعية<sup>(1)</sup>، خاصة وأن معظم الأراضي التي تقع على الشريط الساحلي تصنف ضمن الأراضي الخصبة جدا لذلك ينبغي الاهتمام بها وتوجيهها إلى الاستثمار الفلاحي.
2. إعادة التوازن لأقاليم الهضاب العليا: وذلك بإعداد برنامج ومخطط مدروس لتعمير هذه الأقاليم، و جعلها مدن تتكيف و الموقع الذي تحتله هذه المدن.
3. إعادة التوازن لأقاليم الجنوب: تصل نسبة المساحة المخصصة لمدن الجنوب في الجزائر بـ 87%، كما تعد الغنية بثرواتها الطبيعية الباطنية و التي يقوم عليها الاقتصاد الوطني الجزائري حاليا رغم طبيعتها القاسية ، ألا أنه يمكن للدولة أن تقدم تحفيزا لتثبيت السكان فيها ومنه الوصول به إلى إقليم حيوي يضاهي غيره من الأقاليم، وهو ما تقوم به السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم.
4. تنمية مناطق الحدود: لفرض سياسة توازنه بيت مختلف جهات الوطن، يجب إعادة الاعتبار للمناطق الحدودية وذلك لما لها من قيمة في ترسيم الحدود بفضل آلية التهيئة الإقليمية لتتمكن الدولة من تعمير هذه المناطق.
5. إعادة الاعتبار للأرياف: أولت الدولة أهمية بالغة للأرياف بعد الهجرة التي شهدتها، جزاء الأزمة الأمنية، حيث قامت بتقديم الدعم للفلاحين في الأرياف وكذلك تشجيع سياسة توزيع السكن الريفي<sup>(2)</sup> لتثبيت المواطن في الريف و منحه فرصة أكبر لاستغلال وخدمة الأرض ، لأن الدولة تقطن المدخول الذي تساهم به في الزراعة في الاقتصاد الوطني ، و تعد هذه المشاريع كحواجز كبيرة تحرك لا محالة الهجرة العكسية

(1) مصالح رئيس الحكومة، برنامج الحكومة الموافق عليه من طرف المجلس الشعبي الوطني، يوم 28 جوان 2007، الجزائر، ص. 102.

(2) زهيرة ذبيح، "أزمة البناءات التشريعية وطرق معالجتها"، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2000، ص. 78.

من المدينة إلى الريف، و الاستقرار بها و تعميرها ، و بالأخص مع الانتشار الواسع لوسائل الاتصال و الإعلام و التكنولوجيا الحديثة ، التي يمكن أن يشغلها أبناء الريف في التعلم عن بعد باستخدام التعليم الإلكتروني<sup>(1)</sup>

ثانيا: التسيير الحديث لشبكة العمران.

يعكس النسيج العمراني مدى التحضر الذي وصلت إليه الدولة، ففي الدول المتقدمة يظهر لنا النسيج العمراني المتناسق والمدروس وفق قوانين العمران الحديثة، وفي الجزائر نجد مشكل البناء الفوضوي تفاقم بشكل كبير، ولذلك أصبح من الضروري اتخاذ التدابير لاستعمال أفضل الوسائل والنهوض بالتنمية العقارية، أن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة تهدف إلى توفير آليات حسن التسيير إدارة النشاط العمراني ببلدنا وذلك من خلال سن قوانين تتعلق بالعمران، و لو أنها حديثة النشأة، واستخدام التكنولوجيا كآلية مساعدة مثل : نظم المعلومات الجغرافية S.I.G<sup>(2)</sup>

المطبق في معظم المدن العالمية فيما يتعلق باتخاذ القرارات و التطبيقات العمرانية.

ثالثا: التأطير لحركة البناء والتعمير.

من أهم أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، التخطيط لوضع برنامج مستقبلي مدروس، وذلك بتحديث التوسعة العمرانية بالمدن القائمة وإنشاء مدن جديدة كآلية مكملة للمدن القائمة<sup>(3)</sup>

هذا التخطيط من شأنه أن يقضي على البناء الفوضوي التي خلقت مشاكل كبرى، وفوضى في العمران خاصة في المدن الكبرى<sup>(4)</sup> ويتم ذلك من خلال إحصاء الأراضي التي يمكن

(1): مصالحي رئيس الحكومة، المرجع السابق، ص. 101. 103.

(2): محمد الهادي لعروق، "المدينة الجزائرية ورهانات العولمة"، مجلة التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر ، العدد الرابع، 2005، ص. 21.

(3): المادة 21 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر، عدد 77، ص.

154.

(4): المدن الكبرى: هي تجمع حضري يشمل على الأقل مائة ألف (100,000) نسمة.

التوسيع فيها عمرانياً بإنشاء مدن جديدة و توسعة المدن الحالية لغرض استقبال مشاريع تنموية، والبنى التحتية الوطنية الكبرى.

- لذا فان السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة تهدف إلى التأطير العلمي والقانوني لحركة البناء والتعمير من خلال الوصول إلى انجاز الخيارات التالية:

1\* وقاية شبكة جميع المدن والتجمعات السكنية من المخاطر الكبرى المتمثلة في:

أ- الأخطار الطبيعية الجيولوجية من زلازل و انزلاقات التربة.

ب- المخاطر الصناعية والطاقوية والمخاطر الإشعاعية والنووية وكل المخاطر ذات التأثير على صحة الإنسان والتلوث البيئي بكل إبعاده الجوي والأرضي والبحري، وخير دليل على ذلك: مدينة حاسي مسعود بورقلة، حيث كانت الإحياء الهشة و القصديرية تقع في أماكن غنية بالبترول، و هي مهددة في أي وقت من الأوقات لأحداث كارثة، لولا تدخل الدولة مؤخراً و استدراك ما كان يجب القيام به، و قامت بترحيل السكان إلى أماكن بعيدة، و هو إجراء وقائي قامت به السلطة لحماية السكان من المخاطر التي قد تتجم عن منابع الطاقة من التلوث البيئي و الحرائق و الانفجارات المحتملة.

2\* جعل المدينة الجزائرية سواء كانت صغيرة أو متوسطة أو تجمع حضري (1) وحدات عمرانية ذات نوعية، تمكنها من الاستجابة لاحتياجات سكانها، وعلى المساهمة في ترقية الثقافة العالمية للإبداع الفني المعماري من جهة أخرى.

3\* جعل من المدن الكبرى للوطن موطن للتنافس و بيئة للتنمية، للعمل على تطوير الثقافة العمرانية و توسيعها، وعليه وجب على الدولة وضع استراتيجيات تتماشى و المقاييس العالمية لجعل هذه المدن الكبرى نقاط نشاط و منافسة تتواكب و العواصم العالمية.

4\* إنشاء مدن جديدة كآلية حديثة لفك الخناق والضغطات على المدن الكبرى.

**الفرع الثاني: مقومات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة.**

(1): المدينة المتوسطة: هي تجمع حضري شمل ما بين خمسين ألف (50,000) ومائة ألف (100,000) نسمة.

- المدينة الصغيرة: هي تجمع حضري يشمل ما بين عشرين ألف (20,000) وخمسين ألف (50,000) نسمة.

- التجمع الحضري: هو فضاء حضري يشمل على الأقل (5000) نسمة.

تقوم السياسة الوطنية بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة على مجموعة من المقومات، تعتبر كمبادئ أساسية لوجود هذه السياسة، ومن هذه المقومات .

أولاً: آلية المخططات.

تنص المادة الأولى من القانون رقم 01-20<sup>(1)</sup> على أن >> تحدد أحكام هذا القانون، التوجيهات و الأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة<<.

- اعتمد المشروع على خطة محكمة لضمان تنمية الفضاء الوطني و تجسيدها مبدئياً وفق إطار زمني و مكاني مدروس، وذلك من باب منهجية التسيير، ولعل ما جاء به هذا القانون هو آلية المخططات، التي تعد كركيزة أساسية تعتمد عليها هذه السياسة الوطنية لان جوهر التخطيط ، هو وضع الأهداف و تحديد الوسائل اللازمة لتحقيقها، فالتخطيط عكس الفوضى و الارتجالية<sup>(2)</sup>، ومن اجل ضبط مخططات تهيئة الإقليم ، يجب التطرق إلى هذه المخططات قبل وبعد سنة 1987 كآلاتي:

#### 1-مخططات التهيئة الإقليمية قبل سنة 1987:

أن هذا النوع من المخططات، ذات البعد الوطني ، كانت غير موجودة خلال هذه الحقبة الزمنية، إذ كان يعتمد آنذاك على نوعين من المخططات هما:

أ) المخططات الاقتصادية البحتة:

تهدف هذه المخططات إلى تحقيق تنمية شاملة و سريعة في مختلف المجالات الاقتصادية من منطق ومن رؤية استبعاد كل ما قد يعرقل تجسيد و بلورة مشاريع الدولة التنموية على ارض الواقع<sup>(3)</sup>، و التي قد تعتبر مخططات التهيئة من ضمن هذه المعوقات ، فكان عمل التهيئة في ذلك الوقت يتم على أساس التدخل الانفرادي لمختلف الهيئات الإدارية المشرقة على قطاع التهيئة و التعمير وفق آلية محاضر اختيار الأراضي " PV de

(1): القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج.ر، العدد 77،

(2): موسوعة الإدارة العربية الإسلامية، بدعم من سمو الشيخ حمدان بن راشد آل مكتوم، المجلد الخامس، ص. 148-149.

(3): يحي وناس، "التخطيط البيئي في الجزائر": التطورات الراهنة والإشكاليات القانونية والمادية التي يثيرها، مجلة الحقيقة،

جامعة أدرار، العدد السادس، (ماي 2005)، الجزائر، ص.151.

"choix de terrains" لتوطين مختلف مشاريع التنمية الاقتصادية و بالأخص منها المركبات الصناعية و لواحقها.

- وكان هذا النوع من العمران عمل معزول و محدود يدخل ضمن التعمير المتسرع و غير المتبصر، فهو يدخل ضمن خانة التعمير الفوضوي.

حيث أن : غياب المخططات تعمير فوضوي بناء فوضوي .

ب) مخططات التعمير الرئيسية "P.U.D" (1) ومخططات التعمير المؤقتة "P.UP" (2)

أهم ما يميز هذين المخططين، أنهما لا يتجاوزان حدود إقليم المدينة الواحدة، و بالتالي فهما قاصرين و عاجزين من حيث طول المدى ، ويفتقران الى نظرة وطنية شاملة لتصور الرؤية المستقبلية، وقد نتج عن هذا الوضع غياب سياسة وطنية لتهيئة الإقليم و آلياتها، و المتمثلة في المخططات ذات البعد الوطني و الجهوي، والتي تعمل على تنظيم مختلف منشآت المدن و تجهيزاتها و القضاء على الارتجالية و الفوضوية في التخطيط.

وذلك بغرض المحافظة على العقارات من التوسع العمراني غير المخطط ، و الذي يكون عادة في شكل توسع أفقي مستهلك للمساحات الشاسعة من الأراضي الفلاحية الخصبة جدا ، ما يؤدي كضرورة حتمية الى تنامي ظاهرة البناء الفوضوي و ما يلحقها من أضرار على المجتمع بصفة عامة ، إلا أن المشروع تظن لهذه السلبيات، و سن قوانين منها: رقم 87-03 المؤرخ في 1987/02/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

## 2- مخططات التهيئة الإقليمية بعد سنة 1987:

لغرض وضع حد لنقائص المخططات الاقتصادية، و تجاوز سلبيات المخططات الرئيسية للتعمير "PUD" (3) و ترويض للفوضى العارمة في مجال البناء و التعمير على المستوى الوطني، تبنت الحكومة الجزائرية سياسة جديدة تتمثل في السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية و التي نصت عليها المادة الأولى " يحدد أحكام هذا القانون الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية الواردة الميثاق الوطني "، و يتولد عن هذه السياسة أدوات للتهيئة العمرانية

(1) :P.U.D : Plan d'urbanisme directeur.

(2) : P.U.P : Plan d'urbanisme provisoir.

(3) :Aicha Djeghar, « aperçu historique sur l'aménagement du territoire », **revue idara**, n° 22, janvier, 2001.

تتمثل في الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية و التي تحكمها و تنظمها المواد من 37 إلى 44 من نفس القانون، حيث تنص المادة 25 " تعكس الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني، بالنظر إلى إستراتيجية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية على المدى الطويل"، و الخطط الجهوية للتهيئة العمرانية المحددة و الموضحة بالمواد من 37 إلى 45 من نفس القانون، حيث تنص المادة 38 " تقوم الخطط الجهوية بتبسيط و تكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية قصد القضاء على التدريجي على الاختلافات و التفاوتات الجهوية و تشجيع التنمية و التكامل بين الجهات"، فهذه المخططات تعد ذات بعد وطني و إقليمي لها جوانب قانونية و تقنية تستقل بذاتها عن المخططات الاقتصادية.

غير ان وجود تخطيط عمراني إقليمي لا يعني هجر أسلوب التخطيط الاقتصادي و عدم فعاليته، بل يبقى هذا الأسلوب مكملا للأسلوب الجديد<sup>(1)</sup> و تقوم هذه المخططات على التحديد المسبق لاستعمالات المجال على المستوى الوطني، وذلك بمعرفة نقاط القوة و نقاط الضعف و المؤهلات، ز المقومات المادية و غير المادية لكل منطقة من الوطن و كذلك معرفة مسارات حركة الهجرة و النزوح الريفي و الأسباب المباشرة و غير المباشرة الدافعة اليه، وما يترتب عنها من اختلالات مجالية و سكانية ذات اثر اقتصادي و اجتماعي مع اقتراح المشاريع الكبرى في مختلف القطاعات الجديدة و البديلة التي تتضمن كثيرا من الحوافز و يهدف أساسا الى إثراء و تثمين المناطق الداخلية بالطريقة التي تشجع الهجرة العكسية للسكان بإعادة اعمار الهضاب العليا و الصحراء و الريف.

ويمكن القول:

وجود مخططات وجود تعيير منظم وجود بناء منظم.

- ولكن بشرط أن يكون تخطيط جيّد وأكثر فعالية وواقعية، يتقبل الجديد ويتكيف مع المستجدات، وكل ما يحدث من تقلبات في الساحة العمرانية، إلّا أنه إذا كانت المخططات ضرورية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، فهي تعد غير كافية، فيجب أن تكون مدعمة بآلية

(1): يحي وناس، المرجع السابق، ص.157.

التشاور، وهذه الأخيرة تجعلها أكثر فاعلية<sup>(1)</sup>، مما يؤدي بالضرورة إلى وضوح الأفكار والخيارات وتبني مشروع من قبل الجميع، فهو يمثل خطوة هامة ومصيرية لحسن الأداء ونجاح المخططات، إذ تنص المادة 02 من القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة "التنسيق والتشاور: اللذان بموجبهما ساهم مختلف القطاعات الفاعلين المعنيين من تحقيق سياسة المدينة بصفة منسجمة وناجحة، انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك"

ثانيا: مبدأ التنمية المستدامة:

لقد أخذت الجزائر بفكرة التنمية الجزئية لمدن الساحل، فكانت تنمية مدن الساحل على حساب المدن الداخلية، ثم اعتمدت فكرة التنمية الشاملة من أجل تنظيم حركة العمران و القضاء على الفوضى التي كانت تعيشها البلاد، فترتب عنها فوضى عمرانية عارمة<sup>(2)</sup>، ثم تبنت الدولة فكرة تهيئة وتنمية مستدامة تقوم على أساس سياسة وطنية للتهيئة الإقليمية المجسدة في العديد من المخططات القائمة على أساس دراسة مستقبلية للبلاد التي في مجملها تهدف إلى القضاء على الفوضى العمرانية و الاستيلاء غير الشرعي للأراضي.

و كذا حماية الطبيعة و المناطق الأثرية السياحية ومنه كان التحول من التنمية الجزئية إلى التنمية المستدامة، فالمشروع أصبح يولي اهتماما كبيرا لمشاكل العمران و البيئة معا<sup>(3)</sup> وذلك من خلال المخططات التي سيتم التطرق إليها لاحقا و التي تهدف إلى التوفيق بين النمو العمراني من جهة و حماية البيئة من جهة أخرى حيث نص المشرع في المادة الأولى من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 و المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على أن:

" تحدد أحكام هذا القانون التوجيهات و الأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة على أساس:

(1) يحي وناس، المرجع السابق، ص. 157.

(2) بشير التيجاني، المرجع السابق، ص. 86.

(3) يحي وناس، المرجع السابق، ص. 148 - 149.

\* الاختيارات الإستراتيجية التي تقتضيها تنمية من هذا النوع.

\* السياسات التي تساعد على تحقيق هذه الاختيارات.

\* تدرج أدوات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.

كما جاء تعريف التنمية المستدامة في المّادة:02 من القانون رقم:06/06 المؤرّخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة أنّ:

" التنمية المستدامة هي التي بموجبها تساهم سياسة المدينة في التنمية التي تلبي الحاجات الآتية دون رهن حاجات الأجيال القادمة.....".

وبالتالي تكون التنمية مستدامة متى أخذت بالشروط التالية و إلا عدت تنمية منقوصة غير مستدامة<sup>(1)</sup>:

- عدم التّبذير في استخدام الموارد النّابضة .
- الالتزام في استخدام الموارد المتجدّدة.

إنّه من حقّ كلّ مجتمع أن يحدّد أهدافه التنموية و الإستراتيجية وخطط لتحقيق الأهداف الموجودة وهي الحفاظ على تنمية دائمة و متواصلة للأجيال القادمة.

ثالثا: مبدأ الوحدة و توزيع المسؤولية.

تنص المّادة :05 من القانون رقم20/01 المتعلّق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة على أنّ:" تساهم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في إرساء دعائم الوحدة الوطنية، و تدمج بالإضافة إلى الأهداف التنموية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية متطلبات السيادة الوطنيّة لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة المجسّدة في شكل مخطّطات مختلفة و متنوعة و متكاملة تعمل على تعزيز مبدأ الوحدة الوطنية إقليميا، بإرساء شبكة عمرانية متناسقة و منسجمة على كامل التراب الوطني.<sup>(2)</sup>

(1) :Ali Sedjari, Aménagement du territoire et développement durable, édition l'hamallon, France, 1999, p. 96.

(2) : Bergeal Jean Louis et autres, Traite de droit CIVIL, France, Paris édition Delta,2000, p. 44.



تعمل على إدماج السكان في المستقبل في الحياة الحضرية و الريفية بدون تمييز<sup>(1)</sup> على تسيير الأراضي بكيفية اقتصادية ،بدون تمييز مع ضمان حماية المناظر الطبيعية و المواقع ذات الميزة<sup>(2)</sup>، وبهذا التسيير الذي عليه السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم تكون الدولة قد ساهمت في الحفاظ على التوازن الجهوي و الإقليمي من خلال تخفيف الضغط على مناطق الساحل و ترقية مناطق الجنوب، وكذا التوظيف العقلاني للموارد التراثية و الطبيعية و الثقافية، وحفظها للأجيال القادمة، و تبقى الدولة هي الحارسة للمصلح الوطنية و التي لها وسائل فرض الاحترام لهذه السياسة و مخططاتها في ظل مبدأ احترام دولة القانون.

### المطلب الثاني: أنواع مخططات التهيئة الإقليمية.

ورثت الجزائر عن الحقبة الاستعمارية في غياب مخطط وطني للتهيئة العمرانية مجموعة مخططات و لسدّ عجز هذه المخططات بخصوص تنظيم حركة العمران، و القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي ووضع آلية للتوازن الجهوي للحدّ من ظاهرة الهجرة و النزوح الريفي، كان لزاما على المشرع الجزائري التفكير في خلق و ابتكار مخططات جديدة ذات أبعاد مختلفة و نظرة مستقبلية بعيدة المدى لتنظيم مجالات التهيئة و التعمير و البيئة و الإقليم، فصدر القانون رقم: 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 و المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة الذي جاء بالجديد حيث ظهرت هناك مخططات عديدة ذات بعد وطني و إقليمي وليدة السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم.

### أولاً: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم: "S.N.A.T"<sup>(3)</sup>.

و يعدّ كوسيلة دعم رئيسية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة وكمخطط أول لأدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة فهو مخطط ذو بعد وطني أو مخطط مشترك بين الأقاليم أو الجهات<sup>(4)</sup>، ويتم تسييره مركزيا كما يعدّ كمخطط عام توجيهي ذو منظور مستقبلي

(1) - Jaques menasse, L'aménagement du territoire, France, 1998, p. 33.

(2) المادة 04 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر، عدد 77، ص. 18.

(3) : S.N.A.T : Schéma national d'aménagement du territoire.

(4) : WWW. Matet dz/index.php ? option.com.

يؤخذ بعين الاعتبار الخصوصيات المميزة لجميع أقاليم الوطن و يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية (1).

و قد نصت عليه لفقرة 02 من الخادة 07 من القانون رقم 01-20 المخطّط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يندرج بالنسبة لكافة التراب الوطني، التوجيهات و الترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخصّ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تتميته المستدامة".

ثانيا: المخطّطات الجهوية لهيئة الإقليم: " S.R.Q.T " (2)

وتعدّ كأداة ثانية من أدوات التهيئة الإقليمية و حلقة من الحلقات الهامة للسلسلة الطويلة لمجموع المخطّطات التوجيهية المعبرة و المجسدة للسياسة الوطنية للتهيئة الإقليمية، و هي مخطّطات خاصّة بتهيئة جهة أو إقليم متكوّن من عدّة ولايات متجاورة لها خصوصيات تضاريسية مشتركة، ووجهات إنمائية متكاملة و استعمالات متبادلة للموارد الطبيعيّة. (3)

و قد نصّت على هذا النوع من المخطّطات المادة 37 من القانون رقم 87-03 كما يلي :

" سعيا وراء التكفل بأهداف التنمية الجهوية و ضمان أكبر دقّة في تحديد اختيارات و أعمال التهيئة العمرانية تستعمل الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية وسائل دعم في شكل خطط جهوية"

- فهذه المخطّطات هي عبارة عن مجموع من المخطّطات خاصّة ما بين الولايات ذات بعد جهوي و ذات طبيعة توجيهية تقوم برسم الخطوط العريضة للأقاليم: كما تقوم بتبسيط و تكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن المخطّط الوطني لتهيئة الإقليم " S.N.Q.T " قصد القضاء التدرجي على الاختلالات و التّفاوت بين مختلف أقاليم الوطن و تشجيع التنمية و التّكامل فيما بينها، ويتم ذلك في شكل برامج جهة، حيث هذا الأخيرة عبارة عن فضاء مجالي يتكوّن من عدّة ولايات متجانسة لها خصوصيات ووجهات إنمائية متماثلة أو

(1) : وزارة الداخلية والجماعات المحلية - المديرية العامة للموارد البشرية - التكوين والقوانين الأساسية - وزارة التعليم العلي والبحث العلمي - جامعة التكوين المتواصل، مركز باتنة، الدورة التكوينية لرؤساء المجالس الشعبية البلدية، المجال الحالة المدنية- العمران ماي 2008، ص16.

(2) : S.R.A.T, Schémas régionaux d'aménagement du territoire.

(3) : وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة التعليم العالي والبحث العلمي، المرجع السابق، ص 16.

متكاملة، هذا ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 03 من القانون 01-20 " برنامج الجهة لتهيئة الإقليم و تنميته: الإقليم الذي يتمون من عدة ولايات مناخمة لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية متماثلة أو متكاملة " .

ثالثا: مخطط تهيئة الإقليم الولائي: " P.A.W " (1)

و هي المخططات الثالثة الأخيرة من سلسلة مخططات للتهيئة الإقليمية، وهي مخططات خاصة بتهيئة أقاليم الولايات أو بتهيئة ما بين البلديات على أساس أن هذه البلديات تشكل رقعة واحدة و هي رقعة إقليم الولاية و ذلك دون اخذ بعين الاعتبار الحدود الإدارية للبلديات المعنية بالمخططة الذي يتم تسييره محلية. (2)

وهذا النوع من المخططات لم يتم النص عليه صراحة في القانون رقم 87-03 بالرغم من أن هذا القانون قد نصّ على نوع آخر من المخططات و التي تدخل ضمن أدوات التهيئة العمرانية ذات الطابع النوعي و المنصوص عليها من ضمن أدوات التهيئة العمرانية ذات الطابع النوعي و المنصوص عليها من المادة 46 إلى غاية المادة 51، بينما القانون رقم 01-20 فقد نصّ صراحة على هذا النوع من المخططات، وهي مخططات تهيئة إقليم الولاية في الفقرة 5 من المادة 07 منه كما يلي " .... مخططات تهيئة الإقليم الولائي التي توضح و تثمن بالتوافق مع المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم المعني الترتيبات الخاصة بكل إقليم ولاية، في ما يأتي على الخصوص:

\*تنظيم الخدمات العمومية.

\*مساحات التنمية المشتركة بين البلديات.

\*البيئة.

\* السلم الترتيبي و الحدود المتعلقة بالبنية الحضرية ..."

(1) : PAW : Plans d'aménagement de wilaya.

(2) : وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة التعليم العالي والبحث العلمي، المرجع السابق، ص16.

و هذا النوع من المخططات الإقليمية توضّح السّلم التّعميري ف الولايات بإبراز البلديات ذات الصّبة الحضرية المشتركة و البلديات ذات الوجهة الرّيفية و نمط التّعمير و البناء المحدد في هذه البلديات، كما تحدّد المساحات المشتركة للتخطيط و الواقعة ما بين حدود أقاليم بلديات الولاية الواحدة و كيفية إعادة توزيع و نوظين المشاريع التّنموية و المصالح و المرافق العمومية المختلفة داخل الولاية.(1)

رابعاً: المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى: " S.D.A.A.M " (2)

نصّت المادة 52 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و التّمية المستدامة على أنّ: " طبقاً لأحكام المخطّط الوطني و ترتيبات المخطّط الجهوي لتهيئة الإقليم المعني يحدّد المخطّط التوجيهي لتهيئة المساحة الحضرية على وجه الخصوص ما يأتي:

- التّوجيهات العامّة المتعلقة باستعمال الأراضي.
- تعيين حدود المناطق الزراعيّة و الغايية و الرّعية و السّبية و المناطق التي تجب حمايتها و مساحات التّرقية "

وجاءت هذه المخطّطات طبقاً للقانون رقم 01-20 لمواجهة الآفات الكبرى التي تتعرّض لها المدن الكبرى خاصّة في ظلّ تنامي ظاهرة غزو الاسمنت المسلّح للأراضي الزراعيّة و انتشار ظاهرة البناءات الفوضوية، مما تتطلّب التّفكير في إنشاء مخطّط توجيهي لتهيئة المساحات الحضرية، يحدّد التّوجيهات المتعلقة باستعمال الأراضي و كذا حدود المناطق الزراعيّة و الغايية و المناطق التي يجب حمايتها.(3)

(1) : المادة 53 من القانون رقم: 01-20، المذكور السابق.

(2) : S.D.A.A.M : Schémas directeurs d'aménagement des aires métropolitaines.

(3) : المادة 52 من القانون رقم 01-20، المذكور سابقاً.

**المبحث الثاني: الرّقابة العمرانية الإدارية القبلية بواسطة أدوات التّعمير:**

إنّ المشرّع في الفصل الثالث من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتّعمير المعدّل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 والمتعلق بأدوات التّعمير، تناول أربعة أقسام مفصلاً فيها.

حيث رسم الخطط المستقبلية لحركة البناء والتّعمير لتنظيم النّشاط العمراني من خلال مخططين رئيسيين وللوقوف على أهم ما جاء فيهما سنتناول في المطلب الأول الرّقابة الإدارية القبلية من خلال المخطّط التوجيهي للتهيئة والتّعمير وفي المطلب الثاني مخطّط شغل الأراضي.

**المطلب الأول: الرّقابة الإدارية القبلية من خلال المخطّط التوجيهي للتهيئة والتّعمير.**

جاء قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتّعمير والذي أسس بصفة واضحة للمخطّط التوجيهي للتهيئة والتّعمير في المواد من 16 إلى 31، ثم جاء بعده المرسوم 177/91<sup>(1)</sup> والذي ضبط كفاءات إعدادة والمصادقة عليه، وسنتطرق له كما يلي:

**الفرع الأوّل: تعريف المخطّط التوجيهي للتهيئة والتّعمير P.D.A.U**

نصّت المادة 16 من القانون 29/90 أن: " المخطّط التوجيهي للتهيئة والتّعمير أداة للتخطيط المجالي والتّسيير الحضري، يحدّد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطّط شغل الأراضي.

(1): مرسوم 177/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدّد إجراءات إعداد المخطّط التوجيهي للتهيئة والتّعمير، والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، عدد 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 ج.ر، عدد 26.

نجد أن المشرع حاول أن يعطي تعريفا قانونيا للمخطط التوجيهي \* للتهيئة والتعمير يجعله يحدد قوام الأرض العمرانية (العامة والقابلة للتعمير) عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة (1) وهو ما أشار إليه المشرع في المادة 11 من قانون 29/90 عندما ذكر دور أدوات التهيئة والتعمير المشار إليه سابقاً، والملاحظ هنا أنه سجل مدى تأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي فيما يتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الفرنسي (S.D.A.U ) Le schéma directeur (déménagement et d'urbanisme).

والذي جاء تعريفه كما يلي:

"Le schéma directeur déménagement et d'urbanisme( en abrégé représente par le sigle S.D.A.U) est un document qui fixe les orientation fondamentale de l'aménagement du territoire d'une commune, d'une partie de commune ou d'un ensemble des communes, notamment en qui concerne extension de la ou des agglomérations intéressées.(2)

وكلاهما يتفقان في نفس الفكرة وهي العمل على إيجاد توازن بين مختلف النشاطات القائمة على مستوى البلدية أو عدة بلديات، من أجل الوصول إلى بلديات تأخذ طابع معماري منظم، ويحترم أسس الأنشطة العمرانية وعلاقتها بالأراضي الخصبة.

نتساءل ما هو موضوع المخطط وما هي مشتملاته؟

\* يعرف بالوثيقة التي تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم على مستوى البلدية أو مجموع البلديات.

(1): سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،

الجزائر، 2003، ص. 172.

(2) : Louis Jacquignon, Le droit d'urbanisme, édition eyrolles, Paris, sixième édition, 1987,

## الفرع الثاني: موضوع ومشتمات المخطّط التوجيهي للتهيئة والتّعمير.

أولاً: موضوع المخطّط التوجيهي للتهيئة والتّعمير:

حدّدت المادة 18 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتّعمير، موضوع المخطّط بشكل عام فضبطت الإطار العام والنقاط الأساسية التي يجب على هذا الأخير أن يحتويها لكي تتم المصادقة عليه،<sup>(1)</sup> ومن النقاط ما يلي:

- يحدّد التّخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- يحدّد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.
- يحدّد مناطق التّدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

وتطرق المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 في الفصل الثالث المعنون لمحتوى المخطّط ليفصل في موضوع المخطّط وما يجب أن يحتويه حيث أشارت المادة 17 منه في الفقرة الثالثة إلى أن: يحتوي على وثائق بيانية تشتمل على المخطّطات الآتية:

أ) مخطّط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

ب) مخطّط تهيئة يبين حدود ما يلي:

القطاعات المعمرّة والقابلة للتّعمير، وكذا المخصّصة للتّعمير في المستقبل، وغير القابلة للتّعمير كما هو محدّد في القانون 29/90 المؤرخ في 12/1990، من خلال هذه الفقرة من المادة 17 تبين التّخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات، ثم

<sup>(1)</sup> مرسوم تنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدّد إجراءات المخطّط التوجيهي للتهيئة والتّعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، عدد 26.

تعرض في المادة 19 من القانون 29/90 إلى أهم القطاعات التي تقسم عليها البلدية وهي كما يلي:

1. القطاعات العمرة والقابلة للتعمير: وتشتمل على قطاعين أساسيين:  
أ. القطاعات المعمرة:

نصت المادة 20 من القانون 29/90 على أن: "تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع الهيئات التي تشغلها البلديات مجمعة والمساحات الفاصلة فيما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق و الفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة أعلى خدمة البناءات المجتمعة".<sup>(1)</sup>

ب. القطاعات القابلة للتعمير

وهي الأراضي المخصصة للتعمير وفقاً لآجال في أدوات التهيئة والتعمير، ونميز على هذا الأساس بين نوعين:<sup>(2)</sup>

1. القطاعات المبرمجة للتعمير:

حسب المادة 29/90 فهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

(1): الصادق بن عزة، " دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، فرع قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، باتنة، 2013/2011، ص. 44.

(2): الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص. 45.



## 2. قطاعات التّعمير المستقبلية:

نصت عليها المادة 22 من قانون 29/90 على أن: "تشمل قطاعات التّعمير المستقبلية كل الأراضي المخصصة للتّعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتّعمير."

تكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتاً لارتفاق بعدم البناء عليها، ولا هذا الحظر إلاّ بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي في نهاية الأجل المحددة سابقاً.

وذكرت المادة بعض الاستثناءات من الارتفاق المؤقت لعدم البناء والمتضمن أيضاً منع إجراء التعديلات والإصلاحات الكبرى على الأرض القابلة للتّعمير في المستقبل (الأمّد الطّويل): وهي:

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المتعلقة بالنشاط الفلاحي.
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وكذا إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- البناءات التي تبرزها مصلحة البلدية، والمرخص بها قانوناً من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي يكون قد أخذ مسبقاً رأي المجلس الشعبي البلدي في هذا الشأن. (1)

## 2. القطاعات غير القابلة للتّعمير: SNU

نصت المادة 23 من القانون 29/90 على أن: "القطاعات غير القابلة للتّعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصاً عليها محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام المناطق هذه القطاعات، إن الدور الذي يقوم به مخطط شغل الأراضي هو

(1): سماعين شامة، المرجع السابق، ص.181.

تفصيل ما جاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتّعمير،<sup>(1)</sup> فيقسم المناطق إلى قسمين رئيسيين:

أولاً: المناطق العمرانية. "Zone urbanismes"<sup>(2)</sup>

هيّ المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها.

ثانياً: مناطق طبيعية.

وهيّ الأراضي التي تكون التجهيزات العمومية فيها موجودة وقد تكون غائبة ومهما يكن، فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة صارمة البناء فوقها، وقد يصل إلى حدّ يصل حظره تماماً.

ثالثاً: التقرير التوجيهي.

يقدم التقرير التوجيهي الإطار العام للسياسة العمرانية بالبلدية وتتناول نقطتين أساسيتين:

1. تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي

والديمغرافي والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية

2. نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.<sup>(3)</sup>

رابعاً: الوثائق والمستندات البيانية وتشتمل على:

(1): ياسين شريدي، "الرقابة الإدارية في مجال التّعمير والبناء"، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2007، ص. 19.

(2): جيري محمد، "التأطير القانوني للتّعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة لنيل درجة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، 2005، ص. 26.

(3): سماعيل شامة، المرجع نفسه، ص. 175.

حسب ما جاء في الفقرة الثالثة من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 أن الوثائق البيانية تشتمل على المخططات الآتية:

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً وأهم الطّرق والشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المختلفة والأراضي يكل أشكالها

**الفرع الثالث: إجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**

وسنتطرق لهذا الفرع كما يلي:

أولاً: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

حسب نص المادة 12 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير محيط كل بلدية، كما يمكن أن يشمل عدة بلديات، كانت تجمعها مصالح اقتصادية واجتماعية مشتركة لكن يشترط لكي تتحقق هذه الحالة أن تكون هذه البلديات متجاورة. (1)

كما أشارت المادة 12 أعلاه، على أنه يتم تحديد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمقررات الوالي أو باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بعد مداومة من المجالس الشعبية البلدية، هذا في حالة ما إذا كان مجموعة البلديات تابعة لولاية واحدة، أما في حالة ما إذا كانت البلديات المشتركة تابعة إلى ولايات مختلفة فهنا يحدد محيط المخطط التوجيهي بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

فمن هذه المادة يتضح أن مضمونها يكمن في وجوب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير سواء بمفردها أو مشتركة مع مجموعة أخرى من البلديات، ويتم إعداد مشروعة

(1) :Patric Gérard, Pratiques de droit d'urbanisme, édition eyolles, 1994, p5.

بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته بعد مداولة من أعضاء المجلس الشعبي البلدي وأعضاء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإنه يجب على مداولة المجلس الشعبي البلدي، تبين ما يلي:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.
- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.
- أما بالنسبة لآراء الإدارة والمصالح والهيئات العمومية فتكون استشارتها وجوبية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وقد حصرت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 الجهات المعنية بالاستشارة.<sup>(1)</sup>

كما نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 177/91 على وجوب تبليغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية، الجمعيات، المصالح المعنية التابعة للدولة بمقتضى المادة 08 المذكورة سابقاً، وتمهل مدة (60) يوماً لإبداء آرائها وملاحظتها وإذا لم تجب خلال هذه المهلة المنصوص عليها أعلاه عد رأيها موافقاً.

(1): حسب المادة 08، الجهات التي يجب استشارتها وجوباً هي:

أ. بعنوان الإدارة العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية: التعمير - الفلاحة - التنظيم الاقتصادي - الري - النقل - الأشغال العمومية - المباني والمواقع الأثرية والصحية - البريد والمواصلات.  
ب. بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي: توزيع الطاقة - النقل - توزيع الماء.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتّعمير لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة 45 يوم، وهو ما نصت عليه المادة 26 من قانون 29/90.

ويبقى على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ الإجراءات الإدارية اللازمة للقيام بعملية التحقيق، من تحديد كفيات إجراء التحقيق العمومي وتعيين المفوضين المحققين، وكذا تاريخ انطلاق التحقيق وتاريخ انتهائه بفتح سجل مخصص لهذا الغرض.

بعد الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي يوجه للسلطة المختصة من أجل المصادقة عليه، وهو ما سننطرق له في النقطة الموالية كالآتي:

ثانيا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتّعمير. (1)

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتّعمير يرسل بعد تعديله مصحوبا بسجل الاستقصاء بمحضر غلق الاستقصاء والنتائج التي يستخلص المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

وقد روعيت قواعد ومبادئ التشاور على مستوى المصادقة، حيث أنه تتردد علينا كلمة أو مصطلح مداولة،<sup>(2)</sup> مما يدل على التشاور الذي يتم الذي بين أعضاء المجلس الشعبي البلدي للقيام بإجراءات المصادقة بعد تلقي الرّأي يتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتّعمير وفقاً ما نصت عليه المادة: 27 من قانون 29/90 على أن: " يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتّعمير حسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية."

(1): محمد جبري، المرجع نفسه، ص. 20.

(2): المرجع نفسه، ص. 21.

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن ويقل عن 500000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر.

وبعد عملية المصادقة جاء دور التبليغ كما نصت على ذلك المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91، وبينت الجهات التي يجب تبليغه إليها،<sup>(1)</sup> ثم يوضح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تحت تصرف الجمهور، وينشر في الأمانة المخصصة للمنشورات المتعلقة بالمواطنين في البلديات.<sup>(2)</sup>

### المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.

يُعد الهدف الأسمى لأدوات التعمير في مجال البناء، هو فرض رقابة مسبقة على عملية البناء والتوسع العمراني للتحكم أكثر في تحديد السياسة العمرانية المستقبلية لمنطقة ما. كما أن مخطط شغل الأراضي يعطي خطة واضحة ودقيقة لكيفية وطريقة استخدام الأراضي. من أجل رسم تخطيط مستقبلي مراقب ومدروس للتحكم في التوسع العمراني للمدن، وإتباع الطريقة الأنجع لاستخدام الأراضي وسنتطرق إلى هذا المخطط وفق ما يلي:

#### الفرع الأول: موضوع ومشمات مخطط شغل الأراضي.

أولاً: موضوع مخطط شغل الأراضي.

(1): المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

(2): المادة 14 من القانون رقم 29/90.

تنص المادة 34 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية المعدل والمتمم على أن: "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته"

- يتبين أنه يمكن أن تغطي بلدية واحدة بأكثر من مخطط شغل أراضي واحد، كما يمكن أيضا أ، يغطي تراب بلديتين أو عدة بلديات بمخطط شغل أراضي واحد، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، (1) الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها. ونصت المادة 31 من القانون رقم 29/90 على أن "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي:

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح بها، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبيّنة خارج البناء، أو بالمتر المكعب من أحجام وأنماط البناءات المسموح بها.
- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يضبط قواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- يحدد الارتفاعات
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديدها وإصلاحها
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها"

(1): : المرسوم التنفيذي رقم، 178/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

وعلى هذا الأساس فإن مخطط شغل الأراضي كآلية أو أداة تفصيلية تنظم الأراضي ولا تترك مجالاً شاغراً في المساحة التي يغطيها. (1)

فهو يهتم بالجزء المبني وغير المبني بطريقة دقيقة ومحددة ومدروسة لكيفية استعمال الأراضي. وعليه كان لزاماً على إنشاء أداة عمرانية أكثر دقة، أخذ في الحسبان تشريح التعمير بمفهومه الواسع سواء ذو بعد إقليمي بلدي أو بخصوص الأحياء والقطع الأرضية وما يلزمها من رخص بناء أو تجزئة أو الهدم (2) مع مراعاة القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا شيء طبيعي ما دام المخطط التوجيهي هو يحدد الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وبالتالي لا بد أن يتلاءم ويتوافق معه.

ثانياً: مشتملات مخطط شغل الأراضي.

تنص المادة 32 من القانون رقم 29/90 على أن: "يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية".

إنّ مخطط شغل الأراضي P.O.S يقوم على نقطتين أساسيتين هما:

لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية ليأتي التفصيل مبنيًا في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل المتمم كما يلي.

- قوام مخطط شغل الأراضي، هو ما يأتي لائحة تنظيم تتضمن:

أ. مذكرة تقديم، يتثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها.

(1): بشير التيجاني، المرجع السابق، ص. 67.

(2): المواد 50-51، 2، 5 من القانون رقم 29/90.



ب. جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون 29/90 نوع المباني المرخص بها أو المحضورة وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض من جميع الارتفاعات المحتملة.

ج. يعرب عن مساحة أرضية، مع خالص ما يتصل بها في أي بناء بما يأتي:

إن المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور، فمعامل شغل الأراضي "Coefficient d'occupation des sol" يحدد العلاقة القائمة بين المساحة الأرضية مع خالص ما يتصل بها من بناء ومساحة قطعة الأرض. (1)

في حين أ، معامل ما يؤخذ من الأرض يحدد العلاقة القائمة بين مساحة المبنى الأرضية ومساحة قطع الأرض، وعليه فبناء على معامل ما يؤخذ من الأرض (2) يحدد مع الأراضي.

د. شروط شغل الأراضي وفقا لخصائص القطعة الأرضية: كارتفاع المباني ومظهرها الخارجي وموقعها بالنسبة للطرق العمومية.

ه. نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها مع تحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة وكذلك آجال انجازها.

(1): محمد جبيري، المرجع السابق، ص. 56.

(2): الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص. 60.

رابعاً: الوثائق والمستندات البيانية لمخطط شغل الأراضي.

وتتكون من.

1. مخطط بيان الموقع.

2. مخطط طبوغرافي.

3. خريطة تبين القواسم الجيوتقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني.

4. مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد حالياً، وكذا الطرق والشبكات المختلفة

والارتفاعات الموجودة

5. مخطط تهيئة العامة، يحدد ما يلي:

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المنفعة العمومية.

- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله

الجماعات المحلية من جهة ثانية وفقاً لقواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- المساحات الواجب الحفاظ عليها، نظراً لخصوصيتها.

6. مخطط تركيب العمراني والمتضمن على خصوص عناصر لائحة التنظيم من:

معامل شغل الأرض ومعامل ما يؤخذ منها، يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة،

بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المحددة والقطاعات المقصودة. (1)

ويعد من صلاحية مخطط شغل الأراضي تحديد شروط البناء فوقها بصفة صارمة، وقد

يصل بذلك إلى حد حضره تماماً، كون هذه الأراضي تعد أكثر عرضة للظواهر الطبيعية والتي

قد لا يصلح كأن تكون أرض عامرة ومؤهلة لقبول شروط الحياة عليها، وهنا تكمن أهمية

مخطط شغل الأراضي في:

✓ بسط الرقابة القبلية على الأراضي لتنظيم النشاط العمراني من جهة

(1): المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

✓ والتقليل من الخسائر المترتبة عن الكوارث الطبيعية من جهة أخرى.

وهذا أما نص عليه القانون 05/04 المتمم والمعدل للقانون 29/90

**الفرع الثاني: إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي.**

اعتمد المشرع في إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، إجراءات تشبه ما تطرقنا إليه في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وعليه سنتطرق فيما يلي إلى:  
أولاً: إجراءات مخطط شغل الأراضي.

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة<sup>(1)</sup> من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث تتضمن المداولة ما يلي:

- التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لمل حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.
- بيان كيفية مشاركة مختلف الإدارات والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات في إعداد المخطط.

بعد هذه المرحلة تأتي مرحلة عرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق، وذلك لمدة 60 يوم على خلاف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، التي تدوم مدته 45 يوم، والسبب يرجع إلى كون ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي من تفصيل وتمحيص لما في محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>(2)</sup>

(1): إذ تبُلغ المداولة للوالي ثم يتم تحديد تدخل مخطط شغل الأراضي بنفس الأشكال المتبعة بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كذلك الهيئات التي يجب استشارتها وجوبا هي نفسها وللمزيد من التفاصيل، أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 178/91 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 315/05، والتي جاءت لتعديل هذا الأخير، ج ر، عدد 62، لسنة 2005  
(2): المادة 10، المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

وعند انتهاء مدته 60 يوم، والمحتمل فيها تعديل المخطط، يرسل إلى الوالي المختص إقليميا ليبيدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت هذه المهلة عد رأي الوالي موافقا. وبهذه المرحلة تنتهي مرحلة الإعداد، لتأتي بعدها مرحلة أخرى لا تقل أهمية عن سابقتها هي مرحلة المصادقة والتي سنتناولها في الفقرة الموالية.

ثالثا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي.

على خلاف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي، وذلك بعد أخذ رأي الوالي على أساس النتائج والخلاصات التي جاء بها التحقيق العمومي، وذلك ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 على أن: "يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي في الحساب"

وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يبلغ للجهات المذكورة في المادة 16 من

المرسوم رقم 177/91

✓ الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.

✓ المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية

✓ الغرفة التجارية.

✓ الغرفة الفلاحية.

ثم يوضح تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي (1)

وتبقي إشكالية تطبيق القرارات ومحتوى هذا المخطط قائمة دائما، لأنه مهما يكن، فإن الإشكالية ليست في إعداد المخططات والمصادقة عليها، وإنما في احترام المخططات ووضعها رهن التطبيق.

(1): المواد: 16. 17، المرسوم التنفيذي رقم 178/91 ج.ر، عدد 26، لسنة، 1991.

تبدو أن مسؤولية البلدية الحالية في حالة الإخلال بأخذ عناصر هذه الأدوات أو أن يكون إنجازها غير مطابق للقانون خاصة في حالة تصنيف أرض على أساس أنها صالحة للبناء ثم يكشف بعد ذلك أنها ليس كذلك، كأن تكون منطقة زلزالية أو فلاحية أو....

علماً أن البلدية قد تمنح دراسة الملف التقني إلى مكتب دراسات خاصة لإعداد مخطط شغل الأراضي وما يتطلبه من تكاليف، وتبقى مسؤولية البلدية قائمة على أساس أنها أول من يقوم بالمراقبة عند انجاز أدوات التعمير بالنسبة للأراضي، ومدى احترام هذه الأدوات من طرف البلدية المنجزة. (1)

### المبحث الثالث: الرّقابة الإدارية القبلية باستعمال الرّخص والشهادات العمرانية.

وسوف نتعرض لها حسب أهميتها بالنسبة للجانب الرّقابي، حيث أولى المشرّع أهميته بالغة لرخصة البناء إذ يضيفها بالرخصة التي تبنى على أساسها كل أعمال البناء والأشغال المتعلقة به، ثم تأتي بعدها رخصة التجزئة وأخيرا رخصة الهدم.

فرض المشرّع على الأشخاص عند ممارسة أي نشاط بناء الالتزام باستصدار رخصة البناء من السلطة المختصة وهي آلية من آليات الرّقابة الإدارية القبلية لعمليات البناء، ولمزيد من التوضيح بخصوص هذه المرحلة، نتطرق إلى مفهومها و إجراءات المتبعة لاستصدار القرار المتعلق بها، وكذا إجراء التحقيق في طلب الرّخصة، ثم إجراء إصدار قرار الرّخصة، وهذا من خلال الفروع الآتية.

#### الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.

عند تصفح القوانين المنطقة للعمران ببلادنا، وبالأخص في المواد: 40، 41، 42، من المرسوم التنفيذي رقم 91- 176 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفايات تحضير

(1): محمد بن محمد، "قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة في الجزائر، مدخل مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي للعمران والبيئة في الدول المغاربية، جامعة بسكرة، يومي 09 و 10 ماي 2010.

شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك.

نجد أن المشرع<sup>(1)</sup> عبر عنها على أنها قرار إداري تصدره جهات مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في حدود ونطاق اختصاصية، كما أنه وبالرجوع إلى الكتابات الفقهية في هذا المجال، نجد بعض التعاريف الخاصة برخصة البناء،<sup>1\*</sup> منها مثلا: "هي الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"،<sup>2</sup> نلاحظ على هذا التعريف أنه أغفل ربط الترخيص مما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتنمية لهذا البناء.

وقد عرفت أيضا بأنها "ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني، تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"، يؤخذ على هذا التعريف أنه لم يوضح نوع البناء الواجب طلب بشأنه رخصة البناء مسبقاً، إذ يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات منها:

- أي الأعمال تستوجب الرخصة؟

- هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها؟<sup>(3)</sup>

فكان ينبغي تفصيل ذلك، وهذا ما تم ضبطه والتعبير عنه في هذا التعريف:

(1): كمال تكواشت، المرجع السابق، ص.95.

(2): الزين عزري، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص.12.

(3): Henri Jaquot et François Priet, Droit de l'urbanisme, Dalloz, Delta 3ème édition, 1998. P.

"رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانون، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران"<sup>(1)</sup>

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء وخصائصها.

أولا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء.

يمكن تحديد الطبيعة القانونية لرخصة البناء على أنها قرار إداري، وهذا بالنظر إلى الجهة التي تصدرها، بحيث هي جهة إدارية مختصة محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه

ثانيا: خصائص رخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء قرار إداريا وتتميز بالخصائص العمة للقرارات<sup>2</sup>، لذا تتناول الخصائص التي تتميز بها هذه الرخصة، وهي:

1. صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

يشترط في صدور القرار المتعلق برخصة البناء، أن يكون صادرا من سلطة مختصة، محدد قانونا بموجب المواد 67/66/65 من القانون 29/90 متبعا في الوقت ذاته بالإجراءات الشكلية المرفقة لصدور القرار، حتى لا يكون هذا القرار معيبا.

وعليه لا يمكن لأنه جهة إدارية أخرى غير منصوص عليها قانونا أن تمنح هذه الرخصة<sup>(3)</sup>.

(1) : الزين عزري، المرجع السابق، ص. 12.

(2) : المرجع نفسه، ص. 12.

(3) : شهادة المطابقة، أنظر الملحق رقم. 02

وإلا تعرضت للإلغاء، بسبب عيب عدم الاختصاص، مثال: صدور قرار رخصة بناء مسجد من طرف نظارة الشؤون الدينية بالولاية، فهذا القرار معيب بعيب عدم الاختصاص ومآله الرد بعد الطعن فيه .

2. أن يكون قرارا قبليا:

إن رخصة البناء <sup>(1)</sup> من حيث الأصل تمنح بموجب قرار قبل المشرع في أعمال البناء، فهي لا تمنح لتسوية بنايات <sup>(2)</sup> قديمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع، وللإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته. <sup>(3)</sup>

3. أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.

حسب ما جاء في قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90، أن رخصة البناء لا تقتصر فقط على إنشاء البنايات الجديدة، بل تشتمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة. <sup>(4)</sup>

4. أن يحترم قرار الرخصة الأدوات وخص العمران العليا:

إن القرار المتضمن منح رخص البناء لا يتعارض والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ورخصة التجزئة وشهادة التعمير، إضافة إلى اعتماد رخصة البناء القوانين المنظمة للعمران كمرجع تؤسس عليه شروطها ومنح الإدارة رخصة البناء وفق الشروط القانونية والتقنية.

<sup>(1)</sup> رخصة البناء، انظر الملحق، "منح رخصة بناء لشركة سونلغاز"، "تسليم رخصة البناء لانتاج سكن عائلي+ تجاري. رقم

<sup>(2)</sup> قرار رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير مطابقة لرخصة البناء، انظر الملحق رقم 06.

<sup>(3)</sup> الزين عزري، المرجع السابق، ص. 13.

<sup>(4)</sup> المرجع نفسه، ص. 13.



5. أن يضمن قرار الرّخصة الرّفاهة والسّلامة والجمال:

إن المعيار الفاصل الذي من خلاله نحكم على أن هذا البناء فوضوي أم نظامي هو المعيار الإداري والذي يتمثل في وجود وثائق إدارية من عدمها والمتمثلة أساسا في رخصة البناء. فهذا يعني أن البناية ستكون آمنة وسليمة وذات شكل هندسي جميل، وتتماشى مع قواعد البيئة.

6. منح قرار الرّخصة في ظل احترام حقوق الغير:

أن قرار رخصة البناء، لا تسلم لصاحبها إلا بعد إجراء التحقيق في ملف طلب رخصة البناء من قبل مصالح تقنية مختصة، ويصدر قرار رخصة البناء بعد ذلك بملاحظة وهوة، وهي: "يحق لطالب رخصة البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير".<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء ونطاق تطبيقها.

أولاً: أهمية رخصة البناء.

تظهر أهمية رخصة البناء كآلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي فيما يلي:

❖ إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري، تتجسد في تحقيق غرض مشروع، وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي<sup>(2)</sup> الطفيلي، حيث هذا الأخير يُربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة.

❖ كما أن القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط

والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان توازن بين:

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

(1): الزين عزري، المرجع السابق، ص.82.

(2): كمال تكواشت، المرجع السابق، ص. 98.

- المصلحة الخاصة: من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات من جهة مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها.
  - إن القواعد القانونية التي على أساسها تدرج منحة رخصة البناء، فهي تتعلق إما: بمخططات التهيئة والتعمير أو بالرخص الأخرى هي:
    - شهادة التعمير.
    - رخصة التجزئة.
  - تكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء، بأن صاحب المشروع سواء كان فردا أو مؤسسة، أنه قد تعهد مسبقا على أنه سيقوم بعملية أو مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير ومراسيمه التطبيقية<sup>(1)</sup> وللمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية والمرفقة مع قرار الرخصة.
  - إن أهمية ومنافع رخصة البناء تتجلى في كونها تعد كوسيلة أو كآلية تسمح بالمراقبة أثناء الإنجاز وبعد الإنجاز، وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة خطوة، بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء وبالتالي خروجه من دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي،<sup>(2)</sup> فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال، وتدخل ضمن ضبط أعمال الضبطية الإدارية.
- ثانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء.

تحدد من خلاله: الأعمال البنائية محل الترخيص، والثاني مكاني، أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة، مهما كان نوع البناء والغاية منه، وهذا ما نتطرق إليه فيما يلي:

#### أ. النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

(1): قرار مجلس الدولة رقم 202362 بتاريخ 2000/05/08، حيث جاء في حيثياته أنه "... بعد صدور أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر، فإن الأرض موضع النزاع لم تخصص للبناء وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية ... وحيث أنه في هذه فلا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها وحتى إذا كانت البلدية مالكة لها."

(2): الزين عزري، المرجع السابق، ص. 119.

حرص المشرع في تحديد النطاق الموضوعي لرخصة البناء في أول قانون صدر متعلق برخصة البناء، وهو: القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 حيث حددت المادة التاسعة منه موضوع هذه الرخصة كما يلي: "لا يجوز لأي شخص كان: عاما أو خاصا، طبيعيا أو اعتباريا أن يقدم دون رخصة بناء مسبقة، تستلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل"، أي كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلق والأشغال التي ينجز عنها تغيير التوزيع الخارجي.

هذه المواضيع التي كانت موضوع ترخيص إداري، وبما أن هذا القانون قد ألغى العمل به بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فقد حددت المادة 52 من هذا الأخير الأعمال التي تستلزم رخصة البناء، وهذا نصها: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي تمس المحيطات الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال بالشروط و الآجال <sup>(1)</sup> التي يحددها التنظيم بمفهوم المخالفة، نفهم أن القيام بأي عمل من الأعمال المشار إليه في المادة أعلاه دون ترخيص مسبق يعد عمل فوضوي وغير مشروع ومنه يستحق صاحبه العقوبات المتخذة في هذا الصدد.

ب. النطاق المكاني لرخصة البناء:

بالرجوع إلى المادة 03 من قانون 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، حددت الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وذكرت منها على سبيل المثال لا الحصر:

(1): الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص. 77.

- مراكز البلديات، المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة.

- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.

ففي نظر المشرع، هذه النقاط هي الوحيدة التي تشترط<sup>(1)</sup> فيها رخصة البناء، لما لها من أهمية تستوجب بالضرورة البناء بالترخيص لتأثيرها على الأشخاص والبيئة التي يتواجدون بها وأماكن هذه المباني، كما ورد في المادة 04 من القانون 02/82 الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء والمستثناة منها بموجب هذا القانون، وذكر منها أيضا على سبيل المثال:

- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية و الآثار التاريخية والبنائيات المدنية المصنفة.<sup>(2)</sup>

وبالرجوع للقانون رقم 29/90 الساري المفعول، نجد الأمر يختلف تماما عما كان عليه سابقا، فالمشرع شدد أكثر بعدم الترخيص لأي نوع من البناء، ما عدا استثناء وحيد في المادة 53، حيث استثنى فقط البنائيات التي تحمى بسرية الدفاع الوطني<sup>(3)</sup> والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها وما تنص عليه القوانين والتنظيمات في مجال التعمير والبناء

وهذا كله من أجل الحفاظ على نسق عمراني جميل، ووضع البنائيات وفق خطة أو خطط مدروسة من قبل جهات مختصة لتنظيم الحياة العمرانية أو ما يعرف بالمصلحة العامة بالمصلحة العامة العمرانية.

الفرع الرابع: إجراء طلب رخصة البناء وإجراء التحقيق في ملف طلب رخصة البناء.

أولاً: إجراء طلب رخصة البناء.

(1): الزين عزري، المرجع السابق، ص. 18.

(2): الأمر الذي أكدته المادة 01 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 09 ماي 1991.

(3): عبد الرحمن عزوي، "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، أطروحة لنيل دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق،

بن عكنون، 2007، ص. 578.

يتضح طلب رخصة البناء من خلال: ضبط صفة طالب رخصة البناء ووثائق ملف طلب الرخصة وكيفية تسليم ملف الطلب إلى الإدارة المعنية.

### 1. تحديد صفة طالب الرخصة:

لقد وضع قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 مبدأ مهم جدا في المادة 50 منه، والتي تنص في الفقرة الأولى منها على: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض أو تمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"، وفق الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه باقي مهمة تحديد الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء للتنظيم والتي تنص على ما يلي: "تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم"، ونص التنظيم في المادة 34 من المرسوم رقم 177/91 على ما يلي: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية". يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 فيفري 1990 والمذكور أعلاه.
- توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 85/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتعلق بالقانون المدني.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة أرض أو بنائه وهكذا فالأشخاص المؤهلون لطلب رخصة البناء حسب المرسوم هم: المالك، الوكيل، المستأجر المرخص له، الحائز أو الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية.

ومنه نستنتج أن التشريع الجزائري حاول أن يبسط الحصول على رخصة البناء، ابتداء من منح صفة طالب الرخصة إلى عدة أشخاص، ولكن بشرط تثبت صفة هؤلاء إما ب: الوكالة أو

العقود أو غيرها، حتى لا تمنح رخصة البناء لغير مالكي الأرض وما يترتب عنها من أشكال وصور لنزاعات كثيرا ما تثار أما القضاء المدني في حالات إقامة البناءات على أراضي الغير، سواء بحسن نية أو سوء نية، كما أن توسيع صفة طالب رخصة البناء إلى أشخاص لآخرين وعدم حصرها فقط في المالك، تعد كخطوة أو وسيلة ليست في صالح البناء الفوضوي، حيث أنها تقضي على أحد المبررات الدافعة إلى الإقدام على البناء الفوضوي.

## 2. تحديد وثائق ملف رخصة البناء:

نظرا لما يترتب على رخصة البناء من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة تلحق الضرر بالآخرين، إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون ولمقتضيات القواعد الصحية، وكذا التحديد الشخص المسؤول، هل هو مالك الأرض أو المهندس المصمم أو مهندس منفذ الأشغال أو البناء البسيط أو المقاول ... وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها؟ فإنه لابد من توافر جملة من الوثائق في الطلب حتى يتم استصدار رخصة بناء على أساس حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على السواء وتجنب الإدارة مواطن الزلل و الشرع، وتمنحها فرصة كافية للتروي والتدبير ودراسة وجهات النظر المختلفة للإدارات أو المصالح المعنية، فتتقل بالتالي: القرارات الطائشة والمسرعة.

كما يعتبر تحديد محتوى ملف طلب رخصة البناء مرآة اهتمام الدولة بميدان العمران والبناء والوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، إذ من خلال ملف طلب رخصة البناء يتم التأكد من مدى انسجام مشروع البناء مع محيطه العمراني والبيئي. (1)

وبحسب المادة 55 من القانون رقم 90 / 29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 والمادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم

(1): وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة التعليم العالي والبحث العلمي، المرجع السابق، ص. 71.

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006، فإن طلب رخصة البناء يحتوي على 04 أنواع من الوثائق وهي كالاتي:

1.2. وثائق تثبت صدور إرادة البناء أو التحويل من أشخاص مؤهلين لذلك:

وهي: . طلب رخصة البناء موقع عليه.

- نسخة من الوثيقة لصفة طالب الرخصة ( عقد ملكية، شهادة الحيازة، ترخيص، توكيل، عقد تخصيصي).

2.2 وثائق إدارية:

تتمثل في نسخة من رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن تجزئة أو أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر.

أو نسخة من شهادة التعمير بالنسبة لمشروع بناء أو لتحويل يقع على قطعة أرض تدخل في إطار تكثيف المحيط أو النسيج العمراني للمدينة ولا تدخل ضمن مخطط تجزئة.

3.2 وثائق بيانية:

وهي عبارة عن مخططات هندسية، المخططات الأولى خاصة بالهندسة المعمارية والمخططات الثانية خاصة بالهندسة المدنية.

1-3-2 مخططات الهندسة المعمارية:

وهي وثائق تقنية تبين مدى انسجام مشروع البناء مع محيطه العمراني وهي تتضمن:

- تصميم للموقع أو المشروع، ويتضمن نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض

- مخطط كتلة البناءات والتهيئة ويتضمن حدود القطعة الأرضية ومساحتها ونوع طوابق  
البنائات المجاورة وارتفاعها وعددها وارتفاع البنائات الموجودة أو المبرمجة وتخصيص  
المساحات المبنية وغير المبنية.

- تصاميم التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة المياه الصالحة  
للشرب، وصرف المياه القذرة، والكهرباء، والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات  
الأسيجة.

ويجب أن يرفق هذه الوثائق، بمذكرة كشف وصفي لحجم البناية ونوع الواجهات وكذا مواد  
البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضرية للمجتمع الجزائري، ومذكرة  
كشف كمي تقدر تكاليف الأشغال والآجال الممكنة لإتمام عملية الإنجاز.

### 2-3-2 مخططات الهندسة المدنية:

و هي وثائق تقنية تعبر عن مدى مقاومة أساسيات وهياكل البناء لقوة الزلازل وانزلاقات  
التربة طبقا لأحكام القرار المؤرخ في 11 جانفي 2004 التضمن الموافقة على الوثيقة التنظيمية  
المتعلقة بالقواعد الجزائرية لمقاومة الزلازل (ق.ج.ز/99) طبعة 2003، وهي تتضمن:

- مخطط الأساسات ومخططات الهيكل plans

### 2-3-3 مخططات الأشغال الثانوية:

وهي مخططات تتعلق بأشغال الكهرباء والتدفئة وقنوات مياه الشرب وقنوات صرف المياه  
القذرة... إلخ.

### 2-4 وثائق تثبت انسجام مشروع البناء أو التحويل مع محيطه البيئي:

هي مجموعة من الوثائق الواجب توافرها في ملف طلب رخصة البناء لبعض المشاريع ذات  
الأهمية الخاصة والتي تثبت مدى احترام مشروع البناء أو التحويل لقواعد البيئة في إطار



تطبيق أحكام قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة رقم 10/03 المؤرخ في 10 جويلية 2003، وهذه الوثائق تتمثل في:

+ وثيقة تبين نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرّة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المطروحة وانبعاث الغازات بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي

+ وثيقة تبين مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجارب والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور

+ قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توزيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة وفئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

+ وثيقة تبين نتائج دراسة مدى تأثير المشروع وانعكاساته المباشرة وغير المباشرة على التوازن البيئي، وكذا على إطار ونوعية معيشة السكان وما هي الطرق والوسائل الملائمة للمعالجة والتخزين والتصفية. (1)

### 3. مصدر وثائق ملف طلب رخصة البناء:

إن الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء تعد وثائق جد مهمة، لذلك تبرز أهمية صدورها من ذوي الاختصاص، (2) فهي وثائق تقنية تتطلب جانب الدقة في مراعاة الطابع الجمالي والحضري في البناية المراد انجازها وكذلك جانب الاقتصاد والثبات والاتزان للبناية وحمايتها من كل أخطار انزلاق التربة وهزات الزلازل وغيرها من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، (3) وعلى ذلك قد نصت المادة 55 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف

(1): كمال تكواشت، المرجع السابق، ص. 104.

(2): محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص. 21. وأنظر وزارة الداخلية والجماعات المحلية، المرجع السابق، ص. 71.

(3): Patrick Gerard, Pratique du droit de l'urbanisme, 4<sup>e</sup> édition, eyrolles, France, 2004, p. 84.

مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين ... " غير أنه لبست كل الأشغال تتطلب بالضرورة اللجوء لذوي الاختصاص لإعداد مخططات

### 1-3 الأصل:

إن يتم إعداد وثائق طلب الرخصة سواء كان الطالب شخص طبيعي أو معنوي، عدا تلك الوثائق المبينة لصفة وإرادة طالب الرخصة، من قبل مكتب الدراسات يتضمن على الأقل مهندسين ، مهندس معماري معتمد ومهندس مدني هو الآخر، ويجب على طالب رخصة البناء أن لا يكون سلبي أمام المهندس المعماري، بل يجب أن يقترح نوع التصميم والشكل الهندسي الذي يدور في مخيلته، والذي يلبي رغبته ورغبة أفراد أسرته والتي تحقق ذاتيتهم وإشباع حاجتهم في مادة البناء، وذلك حتى لا تكون هذه المخططات مجرد أكوام من ورق ترمى بعد الحصول على رخصة البناء، والاستسلام بعد ذلك إلى هندسة خريشة البناء البسيط Le petit maçou"، وما يترتب على ذلك من انحراف عن مقصود المشرع من الحصول على رخصة البناء والوقوع في حتمية البناء الفوضوي وتشويه النسيج العمراني وتعييبه.

### 2-3 الاستثناء:

إن بعض المشاريع القليلة الأهمية المذكورة حصرا في المادة 36 من المرسوم رقم 176/91، إذ يمكن لصاحب طالب رخصة البناء الحصول على قرار رخصة البناء دون إرفاق طلب رخصة البناء المخططات الهندسية من قبل مكتب الدراسات. (1)

### 4. توجيه ملف طلب رخصة البناء:

لقد تطرقت المادة 37 من المرسوم رقم: 176/91 إلى كيفية توجيه طلب رخصة البناء إلى جهة الإدارة المستقبلية لملف طلب رخصة البناء إذ تنص على أنه يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي

(1) : Adja, Djillali et Drobenko, Bernard, Droit de l'urbanisme, Berti édition, 2007, p. 196.

البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض... فحسب هذا النص، فمهما كان مشروع البناء والغرض الذي يهدف من إنجازه سواء كان تابعا للقطاع الخاص أو للقطاع العام، فإنه يجب أن يوجه ملف طلب رخصة البناء إلى المصلحة التقنية لإدارة البلدية وإلى مكتب التعمير بالضبط والذي كشباك موحد "Guichet Unique" لكل طالبي رخصة البناء، وذلك تسهيلا وتبسطا من المشرع في المسار الواجب الإلتباع للحصول على رخصة البناء.

وتجدر الإشارة أنه من الضروري عند تقديم أو إيداع ملف طلب رخصة البناء إلى العون المكلف باستلام ملفات طلبات رخصة البناء على مستوى مكتب التعمير بالمصلحة التقنية للبلدية، الحصول على الوصل. إذ أن وصل الإيداع يلعب دوراً مهماً،<sup>(1)</sup> فهو يمثل انطلاق الميعاد القانوني للبت في طلب رخصة البناء، والذي حدد له اجل أقصى، كما أن الوصل لا يمنع لطالب رخصة البناء إلا بعد أن يتم التحقق من وجود جميع الوثائق الضرورية بالملف والتي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

أن التحقيق في طلب رخصة البناء هو إجراء جوهري مهم جدا، يهدف إلى التأكد من مدى مطابقة انسجام المشروع موضوع طلب رخصة البناء مع مخططات العمران، إذ أنه حسب المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان مشروع البناء جاء موافقاً:

- لأحكام مخطط شغل الأراضي "P.O.S"<sup>(2)</sup> المصادق عليه.
- لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "P.D.A.U" و رأوا لتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة وهذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي "P.O.S" مصادق عليه ولا يمكن الترخيص بالبناء على أرض مجزأة إلا

(1): الزين عزري، المرجع السابق، ص. 106.

(2): إن قانون رقم 29/90 يهدف من وراء تجسيد السياسة العمرانية عن طريق التخطيط، فقط فرض تغطية كل بلدية بنوعين من المخططات هي: P.O.S مخطط شغل الأراضي و P.D.A.U المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة (دفتر الشروط).

## 2. الجهة المكلفة بالتحقيق في ملف رخصة البناء:

إن الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء، فيما يخص التحضير والدراسة، ليست هي جهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء.

وهذا من أجل فعالية أكبر. <sup>(1)</sup> فقد أسند المرسوم التنفيذي رقم 176/91 هذه المهمة إلي مديرية البناء والتعمير لولاية "DUC"، وهي الهيئة المؤهلة من الناحية الفنية للتأكد من مدى مطابقة مشروع طلب رخصة البناء مع أدوات التعمير إذ أن أغلب المصالح التقنية البلديات لا تتوفر على مهندسين مؤهلين في الهندسة المعمارية أو الهندسة المدنية، وذوي خبرة تمكنهم من القيام بهذا الإجراء الجوهري وهو إجراء الدراسة والتحقيق في الملف التقني لطلب رخصة البناء.

## 3. كيفية التحقيق في طلب رخصة البناء:

يتم التحقيق في طلبات رخصة البناء باستعمال أسلوب الاستشارة وتقديم الآراء، وذلك في وقت محدد.

### 1-3 الاستشارات:

فإنه حسب المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، من أجل تحقيق هدفها التمثل في التأكيد من تماشي مشروع البناء مع السياسة العمرانية للبلدية المعنية، تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير باستشارة مجموعة من المصالح التقنية للولاية

إذا نظرا إلى أهمية وحيوية بعض المجالات كالأمن و الفلاحة والتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي تنص المادة 69 من القانون رقم 90-29 ما يلي:

(1): محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة، الجزائر، العدد 16، جوان 2007، ص. 31-32، وأنظر الزين عزري، المرجع السابق، ص. 101-103.

" لا يرخّص بأيّ بناء أو هدم من شأنه أن عيش بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطراً إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول"، وبالتالي فإنه يتم استشارة المصلحة المعنية تبعاً لموضوع مشروع البناء مهما كان الأمر، يجب على الجهة المستشارة إبداء رأيها خلال شهر من استشارتها وإلا اعتبرت قد أبدت رأياً بالموافقة،

وذلك حتى لا ينتظر صاحب طلب رخصة البناء طويلاً.

### 2-3 مدة التحقيق:

حسب المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176 فإن مدة التحقيق هي شهرين من تاريخ تلقي المصلحة المكلفة بالتعمير لملف طلب رخصة البناء.

الفرع الخامس: إجراء إصدار قرار رخصة البناء.

يتم ضبط إجراء إصدار قرار رخصة البناء من خلال معرفة الجهة المختصة بإصدار القرار وميعاد إصدار القرار ومضمون القرار وشكله و الإجراءات التالية لإصداره.

أولاً: الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء:

لقد وزع القانون الاختصاص في منح رخصة البناء إلى جهات وسلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية بناء على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء ومدى أهميته المحلية و الجهوية والوطنية.

أ. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:

- بصفته ممثلاً للبلدية :

ويكون ذلك في حالة العقار موضوع طلب رخصة البناء، غير الواقع في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع ضرورة الحصول على موافقة الوالي قبل استصدار رخصة البناء (أي الحصول على رأي وموافقة مدير التعمير والبناء للولاية) وهذا حسب ما جاء في نص المادة 65 من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04.

- بصفته ممثلاً للدولة:

وذلك في حالة وقوع مشروع البناء في رقعة لا يغطيها مخطط شغل الأراضي، ويترتب على الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي، آثاراً متعددة منها:

- الخضوع للوصاية الإدارية LA TUTELLE من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية
- الخضوع للسلطة الرئاسية LE POUVOIR HIERARCHIQUE الوالي في حالة تمثيل الدولة.

ب. اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

طبقاً للمادة: 66 من القانون رقم 29/90، يعود الاختصاص للوالي فيما يختص تسليم رخصة البناء في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية .
- البنايات المتواجدة في الساحل والإقليم التي تتوفر على مميزات طبيعية وثقافية وتاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العلي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

ج. الوزير المكلف بالتعمير:

طبقا للمادة 69 من القانون رقم 29/90 يعود الاختصاص للوزير يتسلم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهة وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

نلاحظ مما سبق أن المعيار المعتمد من قبل المشرع في توزيع الاختصاص بين أطراف والجهات الإدارية السابقة يبقى غير محدد، وغير دقيق، لاعتماد على مصطلحات مرنة، مثل: الإستراتيجية، الطبيعة الثقافية البارزة، المصلحة الوطنية، مما قد يترتب عنه تزويد الإدارة العمدة بسلطة تقديرية واسعة وما قد ينجم عنه من تنازع في الاختصاص، من شأنه الأضرار بالمصلحتين: العامة والخاصة، إلا انه يمكن القول أن المشرع قد وزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس البلدية والوالي والوزير المكلف بالتعمير على أساس كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء وأهميتها):

- رئيس البلدية: يختص بإصدار رخص البناء الخاصة بالمشاريع الخاصة بالبلدية، ومشاريع البناء التابعة للقطاع الخاص في إطار تقريب الإدارة من المواطن وفي ظل مبادئ اللامركزية الإدارية.

- الوالي: يختص في إصدار رخص البناء ذات الطابع القطاعي

- الوزير: يختص في إصدار رخص البناء ذات الطابع الجهوي والوطني

ثانيا: ميعاد إصدار قرار رخصة البناء:

إذا كان من مصلحة العمران تقييد حرية الأشخاص، في تصريف في أملاكهم، فلا بد من الحفاظ على ذلك إلى حد معقول من مصالحهم الخاصة، التي يعتبر تحديد وقت الإصدار في طلب رخصة البناء، أحد صورته.

أ. المدة العادية للإصدار في طلب رخصة البناء:

- ثلاثة (03) أشهر في حالة الجهة المصدرة، هو رئيس البلدية كمثل للبلدية

- أربعة (04) أشهر في الحالات الأخرى، وهي: رئيس البلدية كممثل للدولة والوالي والوزير.

- حيث هذه المدة، يبدأ حسابها، منذ تسليم الوصل عند إيداع ملف طلب رخصة البناء بمقر البلدية، إذ يجب أن يتم غضونهما تبليغ المعني بالقرار المتخذ فيما يخص طلبه، إلا إذا علق ميعاد البت في طلب

ب. تعليق مدة الفصل في طلب رخصة البناء:

وهذا عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق ومعلومات ناقصة، ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، إذ يتوقف الأجل المحدد أعلاه من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداءً من تاريخ استلام هذه الوثائق والمعلومات، فيجب على المعني أن يجدد طلبه وإلا سقط، إذ يفسر ذلك على أنه تراجع من قبل طالب الرخصة في إتمام إجراءات المطلوبة منه قانوناً.

ثالثاً: مضمون القرار.

فبعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، فإنه تعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، حيث أن رأي كل من:

- مديرية البناء والتعمير والجهات الإدارية المتخصصة (الحماية المدنية)، (الآثار، السياحة، التجارة، الصناعة، البيئة، الفلاحة، الغابات، الصحة، السكان... والجمعيات المهنية)، والتي تم استشارتها في مرحلة تحضير ملف طلب رخصة يجب أن تأخذ بعين الاعتبار عند إصدار القرار، حيث أن القرار قد يكون بالموافقة، إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطالب، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب وبسكوت الإدارة تماماً. (1)

(1): وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة التعليم العالي والبحث العلمي، المرجع السابق، ص. 74 - 75.



فمن الطبيعي، أن يكون المبدأ: هو قبول الإدارة لطلب رخصة البناء عن طريق إصدار قرار بمنح الرخصة، والاستثناء وفي حدود حاجة العمران، فالإدارة أن لا تستجيب لطلب الرخصة وتصدر بالتالي: حسب الحالة القرار الاستثنائي المناسب (1)

أ- قرار الموافقة بمنح الرخصة:

وهذا إذا كان الطالب مستوفي للشروط المنصوص عليها قانوناً، بمعنى أن مشروع البناء جاء موافقاً:

- 1- لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليها.
- 2- أو لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.
- 3- أو لقواعد العمران المنصوص عليها في الموسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وهذا في حالة غياب كل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ب- قرار على عدم منح رخصة البناء:

لقد نصّ قانون التعمير، وبالأخصّ الموسوم التنفيذي رقم 175/91 على الحالات التي يتم فيها رفض طلب رخصة البناء، وذلك في حالة ماذا أبرزت دراسة التحقيق لمصلحة التعمير مخالفات ونقائص تتعلق ب:

1- موقع البناء: من حيث خطورة الزلازل وانزلاق التربة والضجيج والإضرار بالآثار التاريخية

2- الطرق المؤدية للبناء: من حيث عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء والطريق العمومي حسب أحكام المواد 8-10-11 من الموسوم التنفيذي رقم

(1) الإدارة هنا اختصاص مقيد، إذ لا يمكن أن ترفض في كل حالة و أن توافق في كل حالة، بل يجب أن يتم ذلك وفقاً للقانون، مع ضرورة تسيب الرفض.

175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمحدّد للقواعد العامّة للتهيئة والتعمير

والبناء.

وعلى كلّ حال تختلف حالات، رفض طلب رخصة البناء بين: فرضية وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو وثيقة تحلّ محل ذلك أو انعدامها.

1-2 رفض الترخيص في حالة وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك

- حالة وجود مخطط شغل الأراضي: مصادق عليه و منشور منذ 60 يوما على الأقل مع مخالفة مشروع البناء لهذا المخطط, كمثال على ذلك: رفض مشروع بناية لا يتماشى شكلها المنبثق من الحضارة الأجنبية (صينية مثلا) و لا لونها او المواد المستعملة للبناء مع القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائات المحددة في مخطط شغل الأراضي

- حالة وجود مخطط التجزئة مصادق عليه من المصالح التقنية للولاية : إذ لا يمكن ترخيص بالبناء الذي يشيد على ارضٍ مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة و الأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة, وهكذا فمشروع البناء الذي يشيد على ارضٍ مجزأة يمكن أن يرفض إذا جاء مخالفا لرخصة التجزئة أو دفتر الشروط المتعلق بها و الذي يحدد بعض الشروط التي تستجيب لها البنائات التي تبرمج على هذه التجزئة " le lotissement"

2-2- رفض الترخيصي بالبناء في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك :

و يكون ذلك في حالة كون المشروع البناء غير مطابق للتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير، او للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة او التعمير، علما أن حالات رفض رخصة البناء المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 من القانون رقم 29/90، فهي وارده في القانون و التنظيم بشكل دقيق، و على سبيل الحصر، و لا يمكن للإدارة رفض رخصة البناء على أساس كم يرد القانون رقم 29/90، و لا في

مراسيمه التنفيذية، كأن يرفض منح لرخصة البناء لان قطعة الأرض التي سيقام عليها مشروع بناء هي موضوع إجراء نزع الملكية

ج- قرار منح رخصة البناء مصحوب بتحفظ أو بالتزام:

أن القرار الاستثنائي الثاني الذي يمكن أن تصدره الإدارة بعد نظرها في طلب

رخصة البناء هو قرار منح الرخصة مصحوبا بتحفظ أو بالتزام

1- منح الرخصة بتحفظ: إن منح الرخصة مع التحفظ هو قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له، من اجل جعله متماشيا مع التنظيم العمراني للبلدية. (1)

2- منح رخصة البناء بالتزام : إن منح الرخصة مع التزام يكون في حالة كل

مشروع البناء بطبيعته او بموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، هنا يمكنك للإدارة ان تمنح رخصة البناء مع التزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة هذه (2) .

د- قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء:

من اجل (أو غاية الوصول) إلى احترام عدد كبير للبنائيات لأدوات التهيئة و التعمير (3)، فان الإدارة تميل إلى تعليق كل طلب رخصة بناء أثناء إعداد مخططات هذه الأدوات إلى غاية المصادقة عليها و للحيلولة أيضا دون جعل مشاريع البناء عائقا أمام المخططات طور الانجاز، و في هذا الإطار يعتبر تأجيل البت في طلب رخصة البناء إجراء و وقائيا، لكن هذا الأمر يعتبر مساسا بالمصلحة الخاصة فلا يترك، بالتالي طالبي رخصة البناء في انتظار طويل بمعرفة مصير طلبهم، و للتوفيق إذا بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة في هذه المسألة فإنه إذا قررت الإدارة تأجيل البت في رخصة البناء فان ذلك يكون باحترام شرطين موضوعيين، حسب المادة من القانون رقم 29/90 و المادة 45 من المرسوم رقم 176/91 .

- أن تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الانجاز.

(1) انظر المادة 27 من المرسوم رقم 175/91 المتعلق بالتهيئة و التعمير و البناء.

(2) انظر مادة 09 من مرسوم 175/91 المتعلق بالتهيئة و التعمير و البناء.

(3) Djillali Adjaet Bernard Drobenko ,op,cit ,p 109

- أن لا يتجاوز التأخير مدة سنة واحدة

ه- حالة سكوت الإدارة و عدم الرد في المدة القانونية :

إذا لم تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها بمنح رخصة البناء في المدة القانونية (السالفة الذكر) ماذا يعني ذلك؟ فإن ذلك يعني موافقة ضمنية<sup>(1)</sup> إذ هذا الحل يختلف عن الحلول العادية، حيث القاعدة العامة، سكوت الإدارة يعني الرفض أن هنا، كاستثناء الإدارة يعني: موافقة ضمنية "accord tacite" طبقاً للمبدأ: السكوت يعني الموافقة " accord " "silence vaut"<sup>(2)</sup>

إلا أن هذه الموافقة الضمنية، قد لا تكون في بعض الأحيان كما في:

- الحالة الأولى: و هي حالة إجراء تحقيق عمومي مسبق، اذا هنا لا يمكن الاحتجاج بالموافقة الضمنية .

- الحالة الثانية: و هي حالة المشاريع التي تخضع لقواعد خاصة، مثل: المشاريع التي تتطلب دراسة مضادة للزلازل "Etudes Antisismiques" حيث لا يوجد بالموافقة الضمنية في هذه الحالة.

- الحالة الثالثة: و هي الحالة كون مشروع البناء يقع في مواقع المحمية " les cite " "protèges" إذ لا بد من موافقة مديريات مصالح الغابات و الفلاحة و السياحة و الآثار.

- الحالة الرابعة: و هي وجود بناية قائمة و أراد صاحبها التغيير فيها، من خلال المساس بهيكلها و أساساتها او سقفها أو جدرانها الأساسية، فلا بد من رخصة صريحة من البلدية و معتمدة على تقرير خبرة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناءات "C.T.C" إذا في هذه الحالة لا يُحتج بالرخصة الضمنية.

(1) يؤكد الكثير من الباحثين و الأساتذة في الجزائر على غرار الوضع في فرنسا على سكوت الإدارة قرار ضمناً يمنح رخصة بناء .

(2) Pierre Scoler- conteaux,op,cit,p,721

رابعاً: الإجراءات الإدارية التالية للصدور قرار رخصة البناء:

و تتمثل هذه الإجراءات في التبليغ و النشر.

أ- التبليغ: فالقرارات الإدارية في مادّة رخصة البناء يجب أن تبّلع لصاحب الطّلب رفقة نسخة من الملف، حتى يتمكن من الاطلاع عليها و اتّخاذ أي إجراء يراه مناسباً للحفاظ على حقوقه (1)

ب- النشر:

ت- إنّ قرار منح رخصة البناء سواء كان بسيطاً أو مصحوباً بتحفظٍ أو إلزام سيؤدي مبدئياً إلى إنشاء بناية أو بنايات ا والى تغييرها، هذا هو لوضع الملموس يجعل من قرارات منح رخصة البناء هذه لا تعني طالبتها فقط، بل تعني أيضاً كل من يرى في هذه الرّخصة مساساً لمصلحته، و لهذا الغرض يجب أن يستتبع قرار منح رخصة البناء، نشر رخصة من قرار رخصة البناء عن طريق وضعها تحت تصرّف الجمهور بلوحة الإعلانات البلدية لمدة ثلاثة عشر شهراً(13)، قد يمكن لكل شخص معني بمشروع البناء الاطلاع على الوثائق بيانيا "Documents graphiques" المصاحبة لقرار رخصة البناء.

(1) Henri Jacquot ,Fravçois Priet,op,cit,p.564

المطلب الثاني: رخصة التجزئة.

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، و دورها لا يقل ان دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي.  
الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة و مجال تطبيقها:

إذا كانت رخصة البناء تشكل محوراً رئيسياً في النشاط العمراني بوجه عام، فهو ما لمسناه من خلال العناية التي أولاها المشرع الجزائري و كذا كل التشريعات في العالم هذه الرخصة، فإن رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء و لذا وحدّ المشرع بين هاتين الرخصتين من حيث الإجراءات و الكثير من الأحكام (1).

1-التعريف برخصة التّجزئة و خصائصها:

جاء في مادة 57 من قانون 29/90، إن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدّة ملكيات مهما كان موقعها، و استنادا إلى هذا النص، ورد في ماده 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 توضيح يتعلق باشتراط أن تكون قطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها ان تستعمل في تشيد بناية.

و ما نستنتجه من هذين النّصين أنّ التجزئة (le lotissement) هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنتين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية (2).

و لقد عرفت بأنها " عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات،مهما كان موقعها" (3).

(1) الزين عزري، المرجع السابق ص 42

(2) المرجع نفسه، ص 46

(3) محمد الصغير بعلي، المرجع السابق ص 38

و قد عرفت بأنها " التجزئة تقسيم للملكية إلى قطع بغرض البناء عليها "(1).

## 2- نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

خلافاً للنطاق المكاني و زمني الذي حدده المشروع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية او عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشيد بنايات عليها، و عليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة ارض أو أكثر يريد تقسيمها لأجزاء بهدف إقامة بنايات عليها.

و مع هذا فإن المشروع، و حماية المصلحة العامة العمرانية، فرض عدة منح رخصة التجزئة، إذا لم تكن الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه او مطابقاً لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، و الامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا، من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته، و ليس لها أية سلطة تقديرية، و يعدد قرارها الصادر بموافقة، أي بمنح الرخصة: قراراً معيباً يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون.

ما يمكن ملاحظة انه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، فاختلافها عن تلك العمليات قد يظهر من خلال نطاقها الموضوعي و المكاني في أن واحد كما يلي:

- فرخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.
- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله .
- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة)
- أن يشرع في أشغال التهيئة خلا سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة و عليه، فموضوع الترخيص هو: التقسيم لأجل إقامة البناء، و المهم هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي.

(1) الزين عزري ، المرجع السابق، ص 38

فإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة ، ينبغي أن يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تشرع في دراسته و التحقيق فيه في المواعيد القانونية، و تصدر قرارها بشأن ذلك، و هذا ما فصله فيما يلي:

### 1- طلب الحصول على رخصة التجزئة .

لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة ، يجب أن يتقدم أمامها المالك أو موكله بطلب مرفوق بملف يحتوي على كل الوثائق المطلوبة، وذلك كما يلي (1) :

#### أ- صفة طالب الرخصة :

طلب لرخصة التجزئة يقدمه مالك الأرض ومن ينوب عنه فقط (2) على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء ، فإنه اقتصر بشأن طالب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط ، دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض ، و ذلك في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 176/91، فالمالك الذي يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية طبق للقوانين .

و مهما كان سبب هذه الملكية، يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة تجزئة ملكيته، سواء كانت قطعة أو عدة قطعة أو عدة قطع أرضية.

كما يمكنه ألا يباشر تقديم الطلب بنفسه، بل يوكل به غيره ، و إن كان التساؤل يثور بدهاءة لماذا لم يمنح المشرع المستأجر أو الهيئة العامة حق تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة، إذ يمكن للجهة التي استفادت من نزع ملكية أرض للمصلحة العامة، أن تطلب رخصة تجزئة لإقامة بنايات على هذه الأرض.

(1) الزين عزري، المرجع السابق، ص 46

(2) Jacqueline Morand-deviller , **la commune l'urbanisme et le droit**, DEXIA , Paris, 2002,



وهو ما فعله المشرع الفرنسي حيث خول كل شخص يثبت أنه شاغل دائم لقطعة الأرض أن يطلب هذه الرخصة<sup>(1)</sup>

ب/ الملف المرفق بطلب الرخصة .

رخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء تحتوي على ملف طويل، ويبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة بين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به بعد عملية التقسيم ، و هو ما جعله يتشدد في الوثائق المذكورة آنفاً و جعلها الزامية كلاًها ، و لم يجعل بعضها اختياري .<sup>(2)</sup>

2-التحقيق في الطلب :

إذا استكمل المالك او موكله ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة ، عليه أن يقدمه في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عليه أن يثبت من مطابقة الملف على النحو المنصوص عليه قانوناً، و يكون ذلك موضعاً في الوصل الذي يقدم للمعني عند ارسال طلبه.<sup>(3)</sup>

أ- مضمون التحقيق:

في خضم دراسة وإعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة حسب كل حالة، فإن المادة 12 من المرسوم التنفيذي 176/91 في فقرتها الرابعة، تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة أمر ضروري و مهم.<sup>(4)</sup>

(1) الزين عزري، المرجع السابق، ص.50.

(2) المرجع نفسه، ص.48.

(3) المادة 10 المرسوم التنفيذي 176/91.

(4) محمد جبيري ، المرجع السابق، ص.90.

حيث إن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط لتوجيهي للتهيئة و التعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

كما يتناول التحقيق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنتج عن انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها ، و حماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية للبلدية.

إذن فهو يختص بإصدار رخصة التجزئة باعتباره ممثل للبلدية ، وكذا باعتباره ممثلاً للدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف، و هناك يتم التحقيق في هذا الملف من قبل السلطة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية .

بينما إذا كان يتصرف كممثل للدولة، فإن على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يتبع الملف المرسل برأيه حول الانعكاسات التي يمكن أن تنتج عن إنجاز الأراضي المجزأة و ذلك من أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف.(1)

- وما يمكن ملاحظته على المادتين 14،15 من المرسوم 176/91 المتعلقتين بتحديد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة ما يلي :
- لم يحدد المشرع في نص المادة 14، دور مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خاصة و إنّ الإجراء المتعلق بإرسال نسخة في أجل ثمانية أيام لتاريخ إيداع الملف يعتبر جوهريا في الوقت الذي جعل المصلحة المختصة بتحضير الملف.
- في حالة إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي لرخصة التجزئة باعتباره ممثلاً للدولة، جعل من الإجراء المتعلق بإرسال 04 نسخ من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على

(1) المادة 12 من المرسوم 176/91.

مستوى الولاية في اجل الثمانية (08) و على المصلحة المختصة المكلفة بتحضير قرار رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح، و على هذه الأخيرة أن تصدر ردا في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إيداع الرأي، و على هذه الأخيرة أن تصدر ردا في اجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إيداع الرأي، و يعد رأيها بالموافقة اذا لم تقم بالرد خلال هذا لأجل ( المادة 12 المرسوم 176/91)<sup>(1)</sup>.

كما للمصلحة المكلفة بتحضير الملف، أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، و يكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة، كما يمكنها أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة و التجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب.

ب/ الجهات المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة:

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات، بل قد ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية و ممثلا للدولة، و قد يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

1) اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

طبقا للمادة 65 من قانون 29/90، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات او البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ، و عليه هنا أن يوافي الوالي بنسخة من الرخصة ، كما قد يسلم الرخصة بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي .

الأيام المالية لتاريخ إيداع الملف، إجراء جوهريا، أيضا لكن لن نفهم سبب إلزام المشرع هذه المصلحة بإيداع رأيها بالموافقة، ألا يمكنها أن ترى رأيا مخالفا.

(1) الزين عزري، المرجع السابق، ص 90.

زيادة على هذه الملاحظات، فإن المادة 23 من المرسوم 176/91 التي جاء فيها :  
تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليمياً أو من الوزير  
المكلف بالتعمير ، حسب كل حالة " تنثير تساؤلاً يتعلق بطبيعة اختصاص رئيس المجلس  
الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة.(1)

(2) اختصاص الوالي أو الوزير الملف بالتعمير يمنح رخصة التجزئة:

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات الآتية:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.
  - منشآت الإنتاج و النقل و توزيع الطاقة و كذلك الموارد الإستراتيجية
- اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45،46،48،49  
من قانون 29/90 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي .

كما تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير، بالنسبة للمشاريع المهيكلة  
ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، و ذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.(2)

ج - ميعاد إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

يختلف ميعاد إصدار قرار رخصة التجزئة بحسب اختصاص كل جهة بذلك، فإذا كان  
تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية فإن  
القرار المتضمن رخصة التجزئة يبلغ إلى صاحب الطلب خلال الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ  
إيداع الطلب ، إما إذا كان اختصاصه بتسليمها باعتباره ممثلاً للدولة، أو كان الاختصاص  
للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، فإن تسليم القرار يكون خلا أربعة أشهر من تاريخ إيداع  
الطلب.(3)

(1) -الزين عزري، المرجع السابق، ص ص54، 55.

(2) -المادة 67 من القانون 29/90.

(3) -المادة 17 المرسوم التنفيذي 176/91.

غير أن هذا الأجل لا يسري، إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، فيتوقف الأجل و يبدأ سريانه من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

### 3) مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة:

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أن رخصة التجزئة تتضمن وجوب انجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يلي :

- شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة الى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الانارة العمومية والطاقة والهاتف.
- مساحات توقف السيارات و المساحات الخضراء وميادين الترفيه.
- و قد أجاز المشرع الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل<sup>(1)</sup> تقييد تسليم الرخصة ببعض الشروط :

تكون الإدارة والمصالح المعنية بتسليم رخصة التجزئة في بعض الأحيان ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسلم الرخصة، وهذا ضمانا لحسن انجاز التجزئة و مساهمة من طالب التجزئة من إعداد هذه التجزئة.<sup>(2)</sup>

- كمساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل انجاز مشروع الأرض المجزأة.
- أو تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.<sup>(3)</sup>

(1) المادة 20 المرسوم التنفيذي 176/91.

(2) محمد جبري ، المرجع، السابق، ص.91.

(3) المادة 21 المرسوم التنفيذي 176/91.

### المطلب الثالث: رخصة الهدم:

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة و التعمير، حيث لم تكن معروفة و منصوص عليها في القوانين السابقة.(1)

حيث تنص المادة 60 الفقرة الأولى من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على انه: " يخضع كل هدم كلي او جزئي للبناء لرخصة الهدم (2) في المناطق المضار إليها في مادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية "

حيث أن هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم مهما كان موقع البناء، بل إن هناك مناطق محدودة يمنع هدم بنايات بها دون الحصول على رخصة الهدم و ذلك لاعتبارات واردة بالمادة 60 من القانون 29/90 (3)

الفرع الأول: التعريف برخصة الهدم و نطاق تطبيقها

تشتترط رخصة الهدم مع نظريتها، البناء و التجزئة، في كون كل من منهما تصدر بموجب قرار إداري، مضمون القيام بعملية عمرانية ( بناء، تجزئة، هدم)

ولكن تختلف عنهما من حيث النطاق و الإجراءات(4)

1-تعريف رخصة الهدم و خصائصها :

2-لم ترد تعاريف تشريعية، لرخصة الهدم، و إنما تكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق

رخصة الهدم، وإجراءات منهما، و إجراءات منهما، و لم نجد على مستوى الفقه سوى

(1) جبري محمد، المرجع السابق، ص.99

(2)انظر قائمة الملاحق، قرار هدم

(3)الزين عزري، المرجع السابق، ص.56

(4)المرجع نفسه، ص.57

سوى تعريف للدكتور: عزري الزين:

" هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف (1) كما أن المقصود بهدم البناء هو : تفكك البناء و انفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً.

3-خصائص رخصة الهدم:

4-لرخصة الهدم خاصتين هما:

5-أ- أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة:

ب- أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناية:

3- دوافع أحداث رخصة الهدم و نطاق تطبيقها (2)

لقد تعرض المشروع لنطاق عديدة تُعد دوافع لإحداث و إيجاد هذه الرخصة، و من

ضمن هذه الدوافع ما يلي:

- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية

-حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه البناية المجاورة (3)

وتطبيقا لنص المادة 60 من القانون رقم 29/90 ونصت المادة 61 من المرسوم

التنفيذي 176/91 " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول

المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في

طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو

(1) الزين العزري، المرجع السابق،ص.57

(2) الزين العزري "اجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"

(3) محمد جبيري المرجع السابق،ص 99-100

الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة".

### الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم.

إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم<sup>(1)</sup> هي تقريبا نفس الإجراءات المتعلقة بإصدار باقي الشهادات والرخص العمرانية الأخرى، فهي تتم على مستوى المجلس الشعبي البلدي التابع له العقار، فرئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الاختصاص في منح رخصة الهدم كون الوالي أو الوزير.

### 1) ملف رخصة الهدم:

تنص المادة 61 من قانون 29/90 على أنه: " يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني ".

### أ) صفة طالب الرخصة:

تنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة ".

### ب) التحقيق في الملف:

يشمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم على ما يلي:

- تصميم للموقع يعد على سلم 2000/1 أو 5000/1.

- تصميم للكنتلة، يعد على سلم 500/1 من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

(1) الزين عزري، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري" ص.24.



- عرض لأسباب العملية المبرمجة.
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو الشغل.
- التخصيص المحمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية، عند الاقتضاء، لتحديد شروط الهدم المتوقع، وعند الاقتضاء تقدم الوثائق التالية:
- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة طبقاً لأحكام القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
- توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.<sup>(1)</sup>
- وعلى طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقاً بهذا الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، والذي يسلمه وصلاً يثبت تاريخ الإيداع.<sup>(2)</sup>
- ثم يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي. وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ ايداعه، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها<sup>(3)</sup>
- وطبقاً للمادة 67 من المرسوم 176/91، تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم، آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع، وعلى هذه الأخيرة إبداء الرأي، وينبغي أن يكون الرأي معللاً قانوناً في حالة الرفض<sup>(4)</sup>، أو متجانساً مع

(1) المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91.

(2) المادة 63 من المرسوم التنفيذي 176/91.

(3) المادة 64 من المرسوم التنفيذي 176/91.

(4) المادة 62 من قانون 29/90.

توجيهات خاصة، ومهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب أبداء الرأي في الأجل نفسه (خلال شهر واحد).

وقد حدد المشروع أجل الثلاثة أشهر للتحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ إيداعه.

## 2/ إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم:

جعل مشروع الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون 29/90، وهذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، فكل قرار يتضمن رخصة هدم صادر من جهة إدارية أخرى، غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، يعرض هذا القرار لعيب عدم الاختصاص، وهذا خلافا لما هو موجود في فرنسا، حيث يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم إذا كانت البلدية الواقع بها البناء الآيل للهدم يغطيها مخطط شغل الأراضي (P.O.S) أو المخطط المحلي لل عمران (P.L.U)، طبقا للمادة (R.430.15-1).

أما في باقي البلديات فإن الاختصاص يعود الى الوالي في إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم باسم الدولة بعد موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>(1)</sup>

و بعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية، و هي ثلاثة أشهر على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قراره بشأنها أما بالموافقة أو بالرفض أو بالتحفظ، فإذا كان قراره بالموافقة، فعليه أن يبلغه الى صاحب الطلب بحسب صفته مالكا أو موكلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية، أما إذا كان قراره بالرفض أو الموافقة مرفقة ببعض التحفظات فيجب في هذه الحالة أن يكون القرار معللا (طبقا للفقرة الثانية من المادة 62 من قانون 29/90 و الفقرة الثانية من المادة 69 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

(1) -الزين عزري، "منازعات القرارات الفردية في مجال العمران" ص. 61.

3. شروط الإدارة عند تسليم رخصة الهدم:

حفاظا على أوضاع معينة، قد تضع الإدارة شروطا لتسليم رخصة الهدم عبر عنه ب (تحفظات) في نص المادة 69 من المرسوم التنفيذي 176/19، ومن تلك الشروط:

أن يشترط على طالب رخصة الهدم توفير سكنات بديلة للمستأجرين، أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية

كما يجب على المستفيد من رخصة الهدم تعليق لافتة في ورشة الهدم تتضمن ما يلي:

- مراجع رخصة الهدم.
- طبيعة البناية موضوع الهدم.<sup>(1)</sup>
- تاريخ فتح الورشة.
- تاريخ احتمال نهاية الأشغال.
- مكتب الدراسات أو الهندسة المعمارية أو المقاول المكلف بالهدم،<sup>(2)</sup> وهذه التحفظات أو الشروط هي في الحقيقة في خدمة الطرفين: الإدارة والمتضررين من الهدم.<sup>(3)</sup>

الفرع الثالث: انقضاء رخصة الهدم.

لقد حدد المشرع الحالات التي تنقص فيها رخصة الهدم وهي على التوالي:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل (5) سنوات
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث (3) الموالية

<sup>(1)</sup> : فاطمة عمراوي، "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ) والمقاول"، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2000، 2001، ص 84.

<sup>(2)</sup> : نفس المرجع، ص. 84.

<sup>(3)</sup> : محمد جبيري، المرجع السابق، ص 101.

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.<sup>(1)</sup>

المطلب الرابع: الشهادات العمرانية الأخرى

وهي النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير والمعبر عنها بالشهادات، وهي على التوالي: شهادة المطابقة، شهادة التقسيم، حيث أن هذه الأخيرة دورها الأساسي تبيان وإظهار معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبقة على الأراضي القابلة للبناء.<sup>(2)</sup>

الفرع الأول: شهادة المطابقة.

تحول رخصة البناء الترخيص بتشييد البنايات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية.<sup>(3)</sup>

حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجز مع أحكام رخصة البناء، فهي ملازمة لرخصة البناء، حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها أن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وكذا المادة 75 من القانون 29/90 التي تنص (يتم عند انتهاء أشغال البناء اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن قبل الوالي).

<sup>(1)</sup> : المادة 74 من المرسوم التنفيذي 176/91.

<sup>(2)</sup> : Jacquelinemorand-Deville, droit de l'urbanisme, 7 édition dalloz, France, 2006, p.116.

<sup>(3)</sup> : حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص. 94.

أولاً: طبيعة شهادة المطابقة.

يمنع شغل أو استغلال أيّ بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة،<sup>(1)</sup> حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

ثانياً: كيفية إجراء المطابقة.

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة، نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال وحالة ثانية يمنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال.

#### 1. حالة التصريح بانتهاء الأشغال:

في هذه الحالة وبعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم الموالية لتاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يشهد المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين، يستلم مقابلها وصلاً.

بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.<sup>(2)</sup>

(1) : المادة 10 القانون رقم 15/08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وانتهاء إنجازها.

(2) : حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996، ص.14.

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومصالحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى.<sup>(1)</sup>

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، وذلك في أجل ثلاثة (03) أسابيع بعد ايداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة، وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من أجل إعطاء فرصة للمستفيد من أجل تحضير نفسه والحضور لموقع البناء بعد عملية مراقبة المطابقة، يعد محضر الجرد، ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويسند رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعنيون على هذا المحضر.<sup>(2)</sup>

## 2- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف: إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

فعند تسليم رخصة البناء لطالبيها، تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البناءات. وفي حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط، وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا للآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء بنفس الكيفيات في حالة التصريح بانتهاء الأشغال<sup>(3)</sup>، فهنا يقع الالتزام قانوني على

(1) : أهم المصالح المعنية بتشكيل اللجنة: مصلحة الحماية المدنية ومصلحة البيئة.

(2) المادة 85 الأمر 176/91.

(3) المادة 57 الأمر 176/91.

السلطات الإدارية وهذا راجع إلى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات ضبط إداري، يناط بها عمل رقابي مستمر وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويلى أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير.

ثالثا: تسليم شهادة المطابقة:

على أثر زيارة موقع البناء و معاينة أعمال البناء، يحرر أعضاء لجنة المراقبة المعينة لهذا الغرض محضرا بجرد العمال التي تمت معاينتها و مراقبتها، بإبراز مدى مضمونه على مستوى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، لتبدي رأيها فيه حول مدى المطابقة من عدمها، لتعيد إرساله بدورها مرفقا باقتراحاتهم في الموضوع إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة لتصدر هذه الأخيرة قرارها النهائي بتسليم الطالب صاحب رخصة البناء شهادة المطابقة، هذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون و التنظيمات المعمول بها و كذا مواصفات و أحكام رخصة البناء التي تم إنجاز أعمال البناء محل الحث على أساسها.

- أما إذا حدث العكس، وأبرز محضر الجرد المعتمد معيارا ماديا وتقنيا للمعلومات التي سيبنى عليها قرار منح شهادة المطابقة، فيؤجل أمر تسليمها وعلى السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب، وبضرورة استكمال أوجه عدم المطابقة<sup>(1)</sup>

على أن تحدد له آجالا للقيام بإجراءات المطابقة وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من

المادة 59 من الأمر 176./91

على أن يحدد للمعني أجلا لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة ، و بعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة ببناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة

(1) عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص. 639

بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة<sup>(1)</sup>، إن حصل ذلك أو رفضها عند الاقتضاء و  
تشرع بالملاحقات القضائية طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 29/90 .

والى هذا الأجل يضاف أعلان آخران:

الأول: ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحاً بانتهاء الأشغال، يتعين  
على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة ومنح الشهادة وانقضاء هذا الأجل،

تدخل الإدارة مرحلة النزاع مع الطالب.

الثاني: وفي حالة سكوت الجهة الإدارية المتظلم لديها، سكوتا متجاهلاً أو ملبساً يستغرق مدة  
شهر الموالي للثلاثة أشهر الأولى دون رد أو فصل لقرار تنفيذي التظلم المذكور، فإن شهادة  
المطابقة تعد مكتسبة بقوة القانون، بموجب قرار ضمني بالموافقة<sup>(2)</sup> في هذا الزخم من  
الإجراءات الإدارية التي تضيع المسؤولية، وتنتشت فيما بين ممثلي الدولة والهيئات الحكومية  
المختصة بمراقبة مطابقة الإنجاز الجديد للقواعد التي حددها القانون.<sup>(3)</sup>

- حالات عدم تسليم شهادة المطابقة:

لا تسلم شهادة المطابقة في الحالات الآتية:

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتقاقات ويمنع البناء عليها.

(1) انظر قائمة الملاحق، محضر عدم المطابقة، رقم 07.

(2) نذير زريبي، بلقاسم ذيب، فاضل بن الشيخ الحسين، "البيئة بين التخطيط و الواقع الأبعاد التخطيطية و التحديات.  
الاجتماعية"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، عين مليلة دار الهدى جوان 2000، العدد 13  
ص 41.

(3) عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص. 644 .



- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة خرّقا لقاعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

## المخطط

الفرع الثاني: شهادة التقسيم.

رغم تداخل شهادة مع رخصة التجزئة، إلا أنهما يختلفان في العديد من الجوانب التي سنبينها فيما يلي:

أولاً: التعريف.

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء<sup>(1)</sup> تسلم لمالك عقار مبني و يطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى أو عدة أقسام.

وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 29/90 ووضّحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

- كما يمكن تعريفها كما يلي " هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية " فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة.

و تجدر الإشارة هنا إلى أنّ شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات العقارات " المبنية دون الأراضي<sup>(2)</sup>.

من هنا يتضح أنّ شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأنّ العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلاً معد للبناء، أي أنّه عقار قد سبق تكميره بناء على وثائق رسمية ( شهادة التعمير، رخصة البناء ...)، و إنّما يكون مشتملاً على مساحة عارية قابلة للبناء، فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء و التعمير.

(1) عبد الرحمن عزوي، المرجع السابق، ص. 644.

(2) الزين عزوي، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها مرجع السابق، ص 68

وهذه الرّخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أيّ جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق يسمّى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم لمواصفاتها و مشتملاتها و حدودها الجديدة و بالتالي الحق في الانتفاع بها بكل الطرق القانونية، ومنها البناء و حق التّصرف في كلّ جزء بمعزل عن الآخر.<sup>(1)</sup>

كما أنّها ليست شهادة للتّعمير فهي لا تبين حقوق البناء و لا وضعية العقار تجاه أدوات التّعمير.<sup>(2)</sup>

ثانيا: محتويات الملف .

للحصول على شهادة التّقسيم، ينبغي ان يتقدم مالك العقار أو موكله. بطلب شهادة التقسيم و التوقيع عليه ويجب على المعني أن يدعم طلبه للحصول على شهادة التقسيم بما يلي:<sup>(3)</sup>

1\* نسخة من عقد ملكية العقار أو التّوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 6 سبتمبر سنة 1975.

2\* تصميم للموقع يعدّ على سلم 1/2000 أو 1/5000، يشتمل على الوجهة و شبكات الخدمة، مع بيان تسميتها، ونقاط الاستدلال التي من تحديد قطعة الأرض.

3\* التصاميم الترشيدية المعدّة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التّالية :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها .
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة المبنية من الأرض.
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية و المواصفات التّقنية الرّئيسية لذلك.

(1) زهيرة نبيح، "ازمة البناءة التشريعية و طرق معالجتها، " مذكرة ماجستير في القانون"

(2) المادة 59 القانون 29/90 المذكور أعلاه.

(3) المادة 27 المرسوم التنفيذي 176/91.

- تخصيص القطعة الأرضية المقرّرة في إطار اقتراح التقسيم.<sup>(1)</sup>  
يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحلّ وجود القطعة الأرضية مع الوثائق المرفقة به، و يسجّل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، يعدّ التّحقيق في الوثائق الضّروريّة التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النّحو المنصوص عليه، ويوضّح نوع الوثائق المقدّمة بطريقة مفصلة على الوصل.<sup>(2)</sup>

ثالثاً: تسليم شهادة التّقسيم.

إنّ تسليم شهادة التّقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة ، وذلك بعد إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتّعمير على مستوى الولاية، وذلك لإيداع الرّأي بالموافقة هذا في حالة إصدار على مستوى الولاية، وذلك لإيداع الرّأي بالموافقة هذا في حالة إصدار شهادة التقسيم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة، أمّا إذا تصرّف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنّه في هذه الحالة تكفّف المصلحة المختصة بالتّعمير على مستوى الولاية كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتّعمير.<sup>(3)</sup>

و مهما تكن الجهة المختصة، عليها أن تبلغ شهادة التّقسيم خلال الشّهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.<sup>(4)</sup>

(1) المادة 28 المرسوم التنفيذي 176/91

(2) المادة 29 المرسوم التنفيذي 176/91

(3) محمد جبيري، المرجع السابق، ص 106-107.

(4) الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، ص.69

كما تحدّد مدّة صلاحية شهادة التّقسيم سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.<sup>(1)</sup>

فان تم مشروع كان بها و إلاّ فيعاد تكوين الملف من جديد و بنفس الطّريقة التي تمّت بها في الأوّل.<sup>(2)</sup>

وتجدر الإشارة إلى أنّ المشروع أم ينص على إمكانية إثارة طعون ضدّ قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التّقسيم في حالة رفض منحها هذه الشّهادة، وكذا إشكالية صمت الإدارة ومدى تفسير هذا الموقف السّلبى لهما.<sup>(3)</sup>

الفرع الثالث: شهادة التّعير.

تختلف شهادة التّعير عن باقي الرّخص و الشّهادات من حيث أنّها وثيقة معلومات تبيّن المعلومات المتعلّقة بالعقار.

ثانيا: التّعير بشهادة التّعير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنيّة و تزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصوّر إلى أيّ مدى تتسجم غايته من البناء مع احكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك.<sup>(4)</sup>

و هذا قبل الشّروع في الدّراسات الخاصّة بمشروع البناء الذي ينوي

إقامته عليه.<sup>(5)</sup> فالمشروع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها إختيارية.<sup>(6)</sup>

(1) المادة 32 المرسوم التنفيذي 176/91.

(2) - محمد جبيري، المرجع السابق، ص.107.

(3) الزين العزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ص.69.

(4) المرجع نفسه، ص.68.

(5) زهيرة ذبيح، المرجع السابق، ص.21.

(6) الزين العزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمراني ص.70.

" يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة...".<sup>(1)</sup>

لذلك المشرع لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها.<sup>(2)</sup>

ثالثا: مضمون الطلب.

يوضح طلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني، و ينبغي أن يشتمل على البيانات

التالية:

- موضوع الطلب.

- اسم مالك الأرض .

- العنوان و المساحة و المراجع المساحية إن وجدت.

- تصميم حول الوضعية.

- تصميم للأرض معدّ حسب الشكل الملائم.

يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به بمقرّ المجلس الشعبي البلدي المختص

إقليميا مقابل وصل إيداع<sup>(3)</sup> الملاحظة أنّ البيانات المطلوبة عند وضع الطلب جاءت على

سبيل الأهمية بحيث لا مانع من وجود بيانات إضافية في الطلب.<sup>(4)</sup>

رابعا: تسليم شهادة التعمير.

يختص بتسليم شهادة التعمير بالدرجة الأولى رئيس المجلس الشعبي البلدي كما قد يكون

من اختصاص الوالي أو الوزير المنتدب حسب حالات أخرى.

(1) - المادة 51 القانون 29/90.

(2) - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ص 64.

(3) - المادة 03 الأمر 176/91

(4) - محمد جبيري، المرجع السابق، ص 104.

1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنحها إمّا بصفة ممثلاً للبلدية أو كـممثّل للدولة (أ) اختصاصه بصفته ممثلاً للبلدية: وهذه في حالة وجود مخطّط شغل الأراضي ففي هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التّعمير على مستوى الولاية في اهل 08 أيام من إيداع الملف، و تقوم مصلحة التّعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف باسم هذه الأخيرة و عند الانتهاء من التحقيق، يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن شهادة التّعمير.

ب) اختصاصه بصفة ممثلاً للدولة: و هذا في حالة وجود مخطّط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال 4 نسخ إلى مديرية البناء و التّعمير أمّا النسخة المتبقية فتحتفظ بها البلدية.

حيث تقوم مديرية البناء و التّعمير بدراسة الملف المرسل إليها من البلدية عن طريق أدوات التهيئة و التعمير و تبيان موقع هذه القطعة الأرضية و معرفة كل ما يمكن أن يكون خاص بها. يرسل الرّد إلى البلدية مع احتفاظ مصلحة التّعمير بنسخة من الملف.

2- اختصاص الوالي أو الوزير المنتدب.

يتم تحضير الملف حسب ما سبق ذكره فترسل مصلحة التّعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه و إلى الوالي أو الوزير المنتدب إذا كان هو المختص.

ويكون أمام الوالي أو الوزير المنتدب أجل شهرين لإصدار قراره.<sup>(1)</sup>

كما حدّدت صلاحية شهادة التّعمير بسنة واحدة، ابتداء من تاريخ التبليغ<sup>(2)</sup>.

عند انقضاء هذه المدّة يجب تجديد طلب شهادة التّعمير مرّة أخرى، أي تكون هناك دراسة جديدة إذا تغيّرت المواصفات خاصّة إذا تم اعتماد مخطّط شغل الأراضي.

خامسا: مضمون شهادة التّعمير.

(1) المادة 4 المرسوم التنفيذي 03 / 2006

(2) المادّة 5 المرسوم التنفيذي 176/91.



يجب على شهادة التعمير أن تبين ما يأتي:

- 1- أحكام التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- 2- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و الأحكام التقنية الخاصة الأخرى.
- 3- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
- 4- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني و كذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط و التي تم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط و التي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية و لاسيما:
  - \* ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض.
  - \* حركات التربة ( انزلاق، انهيار، انسياب الطين، ارتصاص، تميع، سقوط الحجارة).
- 5- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة و قنوات نقل المواد البترولية و الغاز و خطوط نقل الطاقة.<sup>(1)</sup>

(1) المادّة 4 المرسوم التنفيذي 03 / 2006

حتى تتمكن الإدارة من بسط سيطرتها في التحكم لأجل احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التعمير، يجب اتباع الرقابة الإدارية البعدية للتأكد من ضمان تطبيق التوصيات والملاحظات وكذا محتوى الوثائق والمستندات المتعلقة بمشروع البناء، الذي هو بصدد إنجازه لأن الرقابة البعدية تتمثل في متابعة المشروع أثناء وعد اتمام إنجازه وسنتطرق في هذا الفصل إلى عمل هيئات الرقابة البعدية في مجال العمران .

والسؤال الذي نطرحه : ما مدى تحقق نتائج الاجراءات القانونية لتنظيم النشاط العمراني التي اتخذها المشرع الجزائري ؟

وللإجابة على هذا التساؤل نتناول الموضوع في المباحث الآتية:

المبحث الأول: الرقابة الإدارية للجماعات المحلية ومصالح التعمير.

المبحث الثاني: التسوية القضائية لإدارية للبناءات الفوضوية.

**المبحث الأول: الرقابة الإدارية للجماعات المحلية ومصالح التعمير.**

لضمان تجسيد ما تم مراقبته قبل الانطلاق في أشغال البناء من قبل الجهات المعنية، وجب اعتماد جانب آخر من الرقابة وهي الرقابة البعدية، والتي تكون أيضا أثناء الأشغال، ولما تكتسبه هذه الرقابة الإدارية من أهمية وجب التعرف على أهم الأجهزة التي تتولاها والإجراءات والوسائل التي تعتمد عليها في عملها في مراقبة البناء.

**المطلب الأول: دور الجماعات المحلية ومصالح التعمير في مراقبة البناء.**

سوف نقتصر على دراسة دور كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالح التعمير، وذلك لما لهم من سلطات واسعة.

**الفرع الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي:**

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة البناء المرخص لها أثناء وبعد تشييدها<sup>(1)</sup>.

وهذا من حرص المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ما ينص عليه القانون، ويلتزم أيضا بمراقبة كل بناء يقع على إقليم بلديته سواء تابع إلى شخص عام أو خاص، وقد منح القانون مجموعة أدوات لتسهيل مأمورية المكلف بالمراقبة سواء أثناء إنجاز الأشغال أو عند الانتهاء منها، وسنتطرق إلى الحالات التي تدخل ضمن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في المراقبة في الفروع التالية:

**أولا: من خلال متابعة الأشغال أثناء التنفيذ.**

لنتمكن الجهات الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، من أداء مهامها الرقابية يلتزم المرخص له بالبناء بإعلامها في حالة البدء فعليا بمباشرة أعمال البناء لتقوم الإدارة بدورها الرئيسي اتجاه هذه البناية، من خلال الوسائل المتعددة المخولة قانونا لها كالزيارات الميدانية للبناءات، وطلب الوثائق التقنية المتعلقة بهذه الأخيرة، وفي ما يلي سنتطرق إلى الخطوات كما يلي :

(1) - عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص.587.

## 1 \_ الإعلان عن افتتاح الورشة:

حسب نص المادة 56 من<sup>(1)</sup> القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 20 / 07 / 2008 المتعلق بمطابقة البناءات، فإنه على المستفيد من رخصة إدارية بمزاولة البناء، اعلام السلطات المختصة بالشروع في الأشغال، ويسمى اصطلاحا " التصريح بانطلاق الأشغال " وهو إجراء جوهري لتسهيل عملية مراقبة البناء<sup>(2)</sup> وأضافت المادة 51 من ذات المرسوم إلزام المستفيد بوضع لافتة مرئية من الخارج وتوضح فيها :

\_ اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالانجاز .

\_ تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال .

\_ مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء .

وما يزيد من أهمية وصل افتتاح الورشة التي يقوم باستخراج صاحب المشروع، وما يستفيد منه من امتيازات مصاحبة للبناء المذكور في الرخصة مقابل تمكين الجهة الإدارية من ممارسة الرقابة أثناء التنفيذ، ويمكنه ( صاحب المشروع ) الاستفادة من خدمات التجهيز الجماعي والتهيئة كالربط بشبكات توزيع الكهرباء والغاز، حيث تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 على أن : " لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة . "

وقد جسدت هذه المادة أهمية رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة بالنسبة للاستفادة من خدمات متنوعة، كما أخضعت هذه المادة المستفيد لجملة الاشتراطات المنصوص عليها قانونا وهو ما يفسر الدور الرقابي الذي ترغب الإدارة في تجسيده واقعيا .

وفي ضلال هذه الفترة التي يطلب فيها وصل افتتاح الورشة يتضح لنا الهدف الذي ترغب الإدارة في تجسيده وهو دوام الرقابة الإدارية أثناء وبعد القيام بالعمل، لكن هذا لا يكفي

(1) - المادة 56 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج ر ، عدد 44، ص.26.

(2) - المادة 50 من المرسوم التنفيذي 176/91.

لوحده لبسط الإدارة سيطرتها على مراقبة البناءات، بل تلجأ إلى وسائل وأدوات مختلفة من أجل القيام بهذه المهمة كالزيارات الميدانية التي سنتطرق لها في الفقرة الموالية.

## 2 \_ الزيارات الميدانية:

تنص المادة 73 من القانون رقم 90 / 29 المعدلة بالمادة 06 من القانون رقم 04 / 05 على أنه " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت.

وجاء نص المادة بمصطلح يجب: " أن يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان المحلفين المفوضين تفقد البناءات التي في طور الإنجاز في كل وقت ولم تحدد المادة فترة الزيارة أو وقتها بل تركت ذلك مفاجئ ومن صلاحيات الجهات المعنية. وقيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذا الواجب يؤدي إلى ضمان رقابة إدارية صارمة دون ضغوط وذلك باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية المندرجة ضمن أعمال الرقابة المعترف له بها<sup>(1)</sup>.

وحتى وإن كان رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يملك القدرة الكافية لمراقبة البناء تقنيا، فإنه يكفيه الوقوف على إنجاز أعمال البناء وتنفيذها في حدود رخصة البناء وموافقتها للمخططات البلدية وهذا ما يسمى في لغة القانون " المعاينة " وأما الأمور التقنية من حيث نوعية مواد البناء والمواصفات التقنية للبناء فيتم التدقيق فيها من طرف الأعوان المؤهلين ولهذا أشارت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06 / 55 إلى وجوب إرفاق رئيس المجلس الشعبي البلدي بالأعوان المؤهلين في عملية المراقبة، كما نصت المادة 08 من المرسوم 06 / 55 على توقيت الزيارات على أن: " يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 08 أعلاه نهائيا وليلا وأثناء الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما يمكن الإعلان عنها، أو تتم بشكل فجائي".

(1) - عبد الرحمان عزراوي، المرجع السابق، ص.558.

نرى أن تكثيف الزيارات كفيلة باحترام التشريع والتنظيم، لأن ذلك يجعل صاحب البناء أو المقاول المكلف بانجاز المشروع، دائما في تأهب وحذر من أي زيارة مفاجئة<sup>(1)</sup>.

وما يزيد من أهمية الزيارة أن بعض الدول نحو فرنسا، تمدد هذه الزيارة الميدانية خلال السنتين الموالتين لانتهاؤ الأشغال هذا كله من أجل ضمان الوصول إلى بناء يحترم ويتطابق مع المواصفات والقياسات المعمول بها. غير أنه قد تواجه الأعوان المكلفين بالزيارة مجموعة من الصعوبات تعرقل سير عملية المراقبة، كعدم تمكينهم من الزيارة أو التفحص الدقيق لمطابقة البناء للمخططات أو التنظيم المعمول به، ففي هذه الحالة لم ينص المشرع على عقوبة من يقف أمام هؤلاء الأعوان حيث اكتفى بالإشارة في نص المادة 76 مكرر 1 من القانون 04 / 05 أنه يمكن لهؤلاء الأعوان الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة سير مهامهم.

يتبين أن هناك ثغرة في القانون لم تحدد العقوبة التي تطبق على معرقل سير العملية وزجره لتسجيل عملية المراقبة.

وعلى خلاف المشرع الجزائري نجد أن المشرع الفرنسي نص على عقوبة عرقلة حق الزيارة وفقا للمادة 12 / 460 من تقنين التعمير الفرنسي بغرامة تقدر ب 3750 أورو، والحبس من 11 يوم إلى شهر في حالة العود<sup>(2)</sup>. وهذه العقوبة هي كفيلة بتطبيق القانون، وتمكين الأعوان من مراقبة الأشغال بشفافية وارتياح غير مبالغين لصاحب البناء أو المشروع وفي حالة العكس ستكون الزيارة غير فعالة وقد تفقد مفعولها وبالتالي تكون شكلية

3. الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

يتولد على حق الزيارات الميدانية المتطرق إليه في الفقرة السابقة مراقبة البناء ومطابقته للمستندات التقنية المتعلقة به، ولهذا يعد من واجب رئيس المجلس الشعبي البلدي طلب هذه الوثائق من المالك أو موكله أو صاحب المشروع أو ممثله التي نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06 / 55 وهي كالآتي :

(1) - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد الشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة.

(2) - Soler-couteaux, Pierre, **Droit de L'urbanisme**, 4° édition, Eyrolles, France, 2004, 53.page.

. التصريح بفتح الورشة.

. رخصة البناء.

. رخصة الهدم عند الاقتضاء .

والهدف من طلب رخصة البناء.

1 . التأكد من أن الأشغال والإنجازات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانونا وبناءا على رخصة البناء المطلوبة، وهذا من أجل مراقبة ومعاينة البناءات الفوضوية أو بناءات بدون رخصة.

2 . التأكد من ضرورة احترام المرخص له الأحكام ومواصفات رخصة البناء، إذ قد يكون صاحب البناء يمتلك رخصة ولكن لا يلتزم بحدودها، وخاصة مدة الرخصة باعتبارها قرار إداري له مدة قانونية محددة ينتهي بها الأثر القانوني، وتحديد المدة يكون لسببين وهما:

أ . ارتباط قرار رخصة البناء بحقوق كل من المستفيد منه وحقوق الغير، كالارتفاقات وحق المرور ووضع حواجز عازلة مؤقتة لضمان سلامة المارة.

ب . يمكن السلطة الإدارية من مراقبة انجاز مشاريع البناء وفقا لمواصفاتها التقنية، وآجالها القانونية باعتبارها سلطة رقابة وضبط إداري .

وطبقا للمادة 6 / 2 من القانون 08 / 15 تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع المرخص له في البناء في أجل سنة واحدة، تحسب ابتداء من تاريخ تسليمها، وكانت محدودة في القانون رقم 82 / 02 المؤرخ في 06 / 02 / 1982 المتعلق برخصة البناء والتجزئة بثلاث سنوات قابلة للتجديد وذلك وفق المادة 21 منه.

وأما عن رخصة الهدم فعند ممارسة رئيس المجلس الشعبي البلدي لمهامه الرقابية، فإنه يمكنه أن يطلب من صاحب المشروع رخصة الهدم وهذا في الحالات التي تتطلب استصدار رخصة الهدم .

ثانيا : من خلال متابعة الأشغال عند انتهائها<sup>(1)</sup>:

حسب نص المادة 56 من القانون رقم 90 / 29 المؤرخ في 01 / ديسمبر / 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير يتبين أنه: على المالك مثلما أُلزم في بداية الأشغال إجراء استصدار فتح الورشة، فهو مجبر بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الأشغال والحصول على شهادة المطابقة وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

### 1 . التصريح بانتهاء الأشغال:

نصت المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 على أن: " ..... يودع المستفيدين

من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين ( 30 ) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال

تصريحا يعد في نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع ن ترسل نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ..... " وعليه على المرخص له أن يعلم الإدارة بانتهاء أعمال لبناء المرخص بها والغرض من هذا التصريح هو تمكين الجهة الإدارية المختصة من القيام بالمعاينة الدقيقة لأشغال البناء المنتهية، وعلى إثر ذلك يمنح صاحب المشروع شهادة المطابقة في الأجل القانوني، حتى يتمكن من استعمال المبنى في الغرض الذي أنجز من أجله.

نرى أنه يجب عدم الخلط بين التصريح بانتهاء الأشغال الذي يقوم به المرخص له من أجل استصدار شهادة المطابقة وبين رخصة إنهاء الأشغال التي تمنح لصاحب البناء الذي لم يتم إنجاز بنيته، سواء تحصل على رخصة بناء أو لم يتحصل عليها، وهذا من أجل إتمام الأشغال المنصوص عليها في المادة 19 و 22 من قانون 08 / 15 مع الإشارة إلى أن المهندس المعماري هو الذي يقيم الأجل الذي يمنح لهذه الرخصة حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها<sup>(2)</sup>.

كما يمكن اعتبار التصريح بانتهاء الأشغال بمثابة طلب من أجل استصدار شهادة المطابقة، طبقا لنص المادة 3/57 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 في أنه : " عندما لا يودع

(1) - عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص.651.

(2) - ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، المرجع السابق، ص.74.



التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء ، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

وهذا الالتزام تتحمله السلطة الإدارية ما دامت هي المسؤولة في مجال التعمير والبناء باعتبارها سلطة ضبط إداري<sup>(1)</sup>، حيث يكون عملها الرقابي مستمر إما وقائيا أو ردعيا.

والهدف من إلزام الجهات المذكورة من إصدار رخص المطابقة للأشخاص الذين لم يطلبوها هو المتابعة والرقابة لانجاز البناءات والتأكد من مطابقتها للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

### استصدار شهادة المطابقة :

تعد شهادة المطابقة أهم آلية أو وسيلة تضمن التأكد من الرقابة البعدية فهي التي يحتج بها المستفيد على الإدارة عند الاستفسار عن أي ملاحظة، وتحرص عليها الإدارة لضمان مطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء وقوانين التعمير، ولهذه الأهمية التي تتمتع بها جعلها المشرع الجزائري وجوبية<sup>(2)</sup> على خلاف شهادة التعمير، وهذا الأمر الذي أكدته المادة 56 من القانون رقم 90 / 29 التي تنص على أنه : " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة ."

إن مصطلح "يجب" يفهم منه : الإلزام والجبر، ومن جهتها أكدت المادة 75 من نفس القانون على ضرورة تسليم شهادة المطابقة عند الانتهاء من أشغال البناء للتأكد من مطابقة هذه الأشغال مع مواصفات رخصة البناء ، وتسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

وحددت المواد من 54 إلى 60 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 المؤرخ في 28 / 05 / 1991 كليات تحضير ومنح شهادة المطابقة ، حيث اعتبرت المادة 56 من هذا المرسوم أن شهادة المطابقة تعد بمثابة ترخيص للسكن أو لاستقبال الجمهور، ونصت المادة 61 من القانون رقم 15/08 أن الحصول على شهادة المطابقة، يمنح الحق في الربط بالطرق وشبكات

(1) - عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص.637.

(2) - المادة 60 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008.

الانتفاع العمومية، ويمنع أي ربط دون الحصول عليها ، وهذا دليل على أهمية هذه الشهادة، ومدى الضرورة الملحة لاستصدارها من طرف صاحب المشروع، أو السلطة المعنية للقيام بكل أشغال التهيئة والشبكات اللازمة هذا من جهة، ومن جهة أخرى إرغام المستفيد من الترخيص بالبناء وفقا لما تنص عليه القوانين والتنظيمات في ميدان العمران ، وجاء في نص المادة 4/57 من المرسوم التنفيذي 176/91 أن كيفية التحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع مواصفات رخصة البناء تتم عن طريق لجنة تتكون من ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، والغرض من استدعاء كل هذه المصالح هو حرص المشرع على التدقيق في مطابقة ما تم إنجازه وما هو منصوص عليه في رخصة البناء، وفي عدم معارضة أي جهة في مرحلة لاحقة عند إنجاز الشبكات الضرورية للمحل أو السكن المنجز.

وأضافت المادة 58 من المرسوم التنفيذي 176/91 أن هذه اللجنة المذكورة في المادة 57 تجتمع بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وذلك بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في مهلة ثلاثة أسابيع من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل<sup>(1)</sup>.

وبعد إجراء المعاينة أو الزيارة يعد محضر الجرد يذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ، مع توقيع المحضر من طرف جميع الحاضرين<sup>(2)</sup> وحسب المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176 /91 فإن مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية تقوم بإحالة المحضر مرفقا باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة، بحيث تقوم بدراسة النقاط التي دونت في محضر الزيارات من طرف اللجنة مقارنة ما هو موصوف في رخصة البناء، ثم تسجيل الملاحظات التي على أساسها وبناء عليها تقوم السلطة المختصة إما: بتسليم شهادة المطابقة أو إعلام المعني بعدم إمكانية تسليمه هذه الشهادة .

(1) - لقد منحت المادة 480/02 من تقنين التعمير الفرنسي صلاحية واسعة لرئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء ممارسته حقه

في الزيارة، وذلك بإمكانية اصدار قرار بإيقاف الأشغال المخالفة لرخصة البناء.

(2) - المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

إلا بعد إكمال الملاحظات المدونة من أجل مطابقة البناء للتصاميم المصادق عليها.

حيث يبقى النص الوحيد للمادة 77 هو المعتمد بعد إلغاء المواد 76 ، 78 والذي ينص على<sup>(1)</sup>:

" يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال واستعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة "إلا أنه قد يودع المعني التصريح بانتهاء الأشغال، وبعد مرور المدة القانونية (03 أشهر) دون رد من السلطة المختصة، في هذه الحالة على المستفيد من الترخيص أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل استلام، إما إلى الوزير أو الوالي حسب الاختصاص وعلى السلطة المطعون أمامها أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي وإلا اعتبرت شهادة المطابقة ممنوحة، وهذا ما نصت عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176. ويعتبر منح ضمني لشهادة المطابقة للمعني.

### ثالثا : الأمر بالهدم كإجراء ردي في حق صاحب البناء المخالف.

منح المشرع السلطة المختصة صلاحية هدم البناءات المخالفة لقوانين وتنظيمات العمران من أجل الحد من هذه الظاهرة، ومحاربة أشكال البناءات الفوضوية، وردع المخالفين ودفعهم لاحترام القوانين، حيث بين أنه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة للأحكام القانونية التنظيمية السارية المفعول، يمكن للسلطة الإدارية أن تلجأ للغرفة الإدارية الإستعجالية لاستصدار أمر بوقف الأشغال، كما يمكن أن ترفع دعوى أمام الغرفة أي بأمر القاضي الفاصل

(1) - المادتين 76،78 من القانون 29/90 ألغيتا صراحة بالمادة 59 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في ماي 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر، عدد 32، سنة 1994، لتحل محلها المواد من 50 إلى 54 الملغاة هي الأخرى بموجب القانون رقم 06/04 المؤرخ في 04 أوت 2004، المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي السالف الذكر، ج.ر، عدد 51، 2004.

في الموضوع، أما بمطابقة المواقع والمنشآت مع رخصة البناء وإما هدمها، إلا أن القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير ألغى هذه الأحكام، وأعطى السلطة الإدارية سلطة واسعة، حيث تنص المادة 76 مكرر 4 على أنه: "عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة، وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعون (72) ساعة.

في هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل (08) ثمانية أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة. من خلال هذه المادة، يتبين أن إجراءات توقيع الجزاء تغيرت، بعد أن كانت الإدارة ملزمة باستصدار حكم قضائي، فإن الإدارة وبناء على محضر المخالفة المحرر من طرف العون المؤهل، ومعاينة المكان للتأكد من ذلك - وجود جريمة البناء دون ترخيص - تلجأ مباشرة إلى هدم البناء دون تطبيق التدبير الأول المتمثل في الأمر بوقف الأشغال<sup>(1)</sup>.

ففي هذه الحالة يتحمل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية المخالفة وتطبيق القانون، لأنه الوحيد القادر على هدم البناء، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، إلا أن الفقرة 03 من المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نصت على أنه: "عند انقضاء المهلة، في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوماً.

وفي هذه الحالة يحل الوالي بقوة القانون محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المقصر للحفاظ على النظام العام، وحماية سلامة الأفراد وأمنهم من الأخطار التي يشكلها البناء المخالف للقانون<sup>(2)</sup>.

لقد فسح المشرع المجال لتهدير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من المسؤولية في حالة عدم تنفيذها لمدة 08 أيام، وهنا أدى إلى فوضى وتقصير فادح في تطبيق القانون، ونصت المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في فقر...، "أن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة

(1) - بوبكر بزغيش، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، رسالة ماجستير، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي

وزو، 2007، ص. 114/113.

(2) - المادة 81 من القانون رقم 08/90 المتضمن قانون البلدية، ج ر، عدد 19، 1990.

البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق اجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية"، إذن ما هي الفائدة في منح المشرع حق الطعن المتخذ ضده القرار ما دام أنه لن يوقف الإجراء وهذا يخالف حق دستوري متعارف عليه وهو حق الدفاع، لأنه لما يمنح المشرع المخالف حق اللجوء للقضاء، وكأنه اعتراف ضمني بإمكانية وقوع الإدارة في الخطأ أو التعسف في استعمال الحق، فلو صدر أمر من طرف القاضي الاستعجالي بوقف قرار الهدم، فهذا اعتراف بخطأ الإدارة، ولا يمكن أن تجبر الضرر المتسبب للمخالف، فرغم أن المشرع يهدف إلى الصرامة في اتخاذ هذا الاجراء وضمان الفعالية في التطبيق إلا أنه قد يقع في حالة يصعب فيها تعويض المتضرر، ورغم كل هذه الاجراءات الصارمة إلا أن المشكل بقي موجودا، فالقوانين التي تنص على المخالفة ثابتة وموجودة، والسلطة المختصة بتطبيق هذه القوانين معروفة، والمخالفة ثابتة بالمحضر المحرر من طرف العون المؤهل، لكن بالمقابل البناءات الفوضوية أيضا موجودة، فأين الإشكال؟

### الفرع الثاني: دور مصالح التعمير .

نقصد بدور مصالح التعمير، تحديد تلك المكلفة بالمساهمة في دراسة عقود التعمير والتي تشمل كل من:

#### أولا: لجنة مراقبة عقود التعمير<sup>(1)</sup>.

بالرجوع إلى نصوص المواد 79، 80، 81 المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 المعدل المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، نجد أن المشرع الجزائري أنشأ لجنة لمراقبة عقود التعمير على مستوى كل من الوزير المكلف بالتعمير والوالي، وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، يترأسها حسب الحالة واحد من السلطات المذكورة سابقا أو ممثلهم وتتولى القيام بالمهام التالية:

(1) - بكرة لعور، دورة عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني مداخل في اطار الملتقى الدولي السادس: البيئة والعمران في الدول المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 10 ماي 2009، ص.21.

- التنسيق في ميدان اجراءات دراسة طلبات عقود التعمير .
- الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة.
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 25 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال (15) يوم الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، حيث تقوم هذه الأخيرة بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة (المكلفة بالأموال الوطنية مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، وكل البناءات التي تستقبل الجمهور والبناءات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق - مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة - مصالح الفلاحة)<sup>(2)</sup>.

هذه المصالح يتعين عليها اباة رأيها المعلن في أجل (15) يوم من تاريخ اخطارها طبقا للمادة 28 من القانون رقم 15/08، وتعد المصالح التي ترد في الأجل موافقة على الطلب.

وتكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على مجموعة وثائق حددتها المادة 30 من القانون رقم 15/08 وهي كالاتي:

- التصريح كما يقدم به المصريح.
- الرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية.
- الرأي المعلن للإدارات والمصالح والهيئات التي استشارتها.

(1) - بكرة لعور، دورة عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني مداخل في اطار الملتقى الدولي السادس: البيئة والعمران في الدول المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 10 ماي 2009، ص.21.

(2) - المادة 11 المرسوم التنفيذي رقم 154/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، المرجع السابق، ص.25.

- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير<sup>(1)</sup>.

يجب على صاحب التصريح ان يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، ويمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناءات تحت طائلة العقوبات، وإذا لم يتم امتثال المعني لهذه الالتزامات، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن من خلال نص المادة 24 من القانون رقم 15/08.

### المطلب الثاني: دور لجنة الدائرة ولجنة الطعن.

تنشأ هذه اللجنة على مستوى الدائرة وهي مكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات حسب المادة 32 من القانون رقم 15/08، ويبدأ دورها الفعلي بمجرد ايداع الملف من قبل مديرية التعمير والبناء على مستوى الأمانة التقنية للجنة طبقاً لنص المادة 31 من القانون رقم 15/08.

### الفرع الأول: تشكيلة لجنة الدائرة.

تطبقاً لأحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 السابق الإشارة إليه<sup>(2)</sup>، تتشكل لجنة الدائرة من:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيساً ويحضرها رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليمياً رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية، ممثل مؤسسة سونلغاز.

(1) - بكرة لعور، المرجع السابق، ص.22.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 155/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لتشكيلي لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق المطابقة، ج ر، عدد 27، 06 ماي 2009.

- كما يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أوسلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها<sup>(1)</sup>.

وتحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي، في حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء يتم استبداله حسب الأشكال نفسها، طبقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

### الفرع الثاني: سير أعمال لجنة الدائرة.

أما عن كفاءات سير أعمالها، فقد نص المشرع على أنها تجتمع مرة في الشهر في دورة عادية، وفي دورات غير عادية، كلما دعت الحاجة إلى ذلك، حيث وتبعا لنتائج الدراسة، والتي لا يجب أن تتجاوز ثلاثة (03) اشهر ابتداء من تاريخ استلام لجنة الدائرة لملفات التسوية، فإن هذه الأخيرة تفصل في نهاية أعمالها، بإصدار قرار موافقة مقيد بشروط أو بالرفض<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: دور لجنة الطعن.

هي هيئة إدارية أنشأها القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها قد نظم المشرع العمراني الجزائري كيفية تشكيلها وسير أعمالها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لتشكيلة لجنتي: الدائرة والطعن، المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات.

### الفرع الرابع: تشكيلتها.

بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 155/09، وبالتحديد المادة 13 منه، نجد أنها قد مددت تشكيلتها لجنة الطعن على النحو التالي:

- يرأسها الوالي المختص اقليميا.

(1) - المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 115/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها، ج ر، عدد 27، الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009، ص.27.

(2) - المادة 41 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق، ص.48.



- بحضور رئيس المجلس الشعبي رئيس المجلس الشعبي الولائي، وعضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين كم زملائهما، ومدير كل من التعمير والبناء الأملاك الوطنية المحافظة العقارية المصالح الفلاحية الأشغال العمومية الموارد المالية الطاقة والمناجم، البيئة والسياحة، الثقافة رئيس المجلس الشعبي البلدي
- كما يمكنها أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها.

### الفرع الخامس: سير أعمال لجنة الطعن.

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك، ولا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي (3/2) اعضائها على الأقل طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 السابق الإشارة إليه سابقا، وتتخذ قراراتها بأغلبية اصوات أعضائها حيث تنص المادة 16 من نفس المرسوم على أنه "تتخذ قرارا لجنة الطعن بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح".

كما تقوم بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، وفقا لنص المادة 49 من القانون رقم 15/08، وأعطاه القانون سلطة تعديل قرار لجنة الدائرة حسب ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 وبعد نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ قراراتها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، وتفصل هذه الأخيرة على اساس قرار لجنة الطعن بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبليغ المعني، وفقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 السابق الإشارة إليه هذا ويمكن أن يسلك الطعن في تحقيق المطابقة مسلكا قضائيا، إذ تختص المحاكم الإدارية المختصة اقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائي، طبقا لأحكام المادة 52 من المدنية والإدارية لكون النزاع في هذه الحالة يعد نزاعا إداريا عملا بنص المادة 800 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2009 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

تسجل مداولات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة، حسب نص المادة 20 من المرسوم رقم 155/09.

## المطلب الثالث: دور فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء.

أخذ التشريع المرتبط بتحقيق مطابقة البناءات بعدا ردعيا وعقابيا، فنصالمشروع الجزائري على المخالفات المرتبطة بهذه العملية والهيئات المخولة بمتابعتها، وهو ما سنتعرض له تباعا:

### الفرع الأول: معاينة المخالفات المرتبطة بتحقيق المطابقة.

خص المشروع الجزائري الفصل الثالث من القانون رقم 15/08 الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات وعززه بالمرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء، وسيرها الذي حدد مفهوم هؤلاء الأعوان وهذا المهام المنوطة بهم<sup>(1)</sup>.

### أولا: تعريف فرق المتابعة والتحقيق.

هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية يمكن أن تتشكل هذه الفرق من ثلاثة إلى أربعة اعوان حسب شكل اقليم كل بلدية وحظيرة سكنية، ولكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها وتعمل هذه الفرق علاوة على المهام التي يناط بها الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين النصوص عليهم في المادة 76 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية:

مفتش التعمير، المهندس المعماري، المهندسين المدنيين، مهندسي التطبيق في البناء، التقنيين الساميين في البناء، المتصرفين الإداريين<sup>(2)</sup>.

ويتم تعيينهم بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير، أو بموجب قرار من الوالي المختص اقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، طبقا لمقتضيات المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09.

(1) - نور الدين موسى، "القضاء على حالة عدم اتمام البناءات، رسالة السكن"، مجلة دورية تصدر عن وزارة السكن والعمران،

الجزائر، العدد الأول، جانفي 1999، ص.15.

(2) - المادة 07 المرسوم التنفيذي رقم 156/09، المؤرخ

**ثانياً: مهامهم:**

حسب المادة 62 من القانون رقم 15/08 والمادتين 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 السابق الإشارة إليه، تتولى هذه الفرق المهام التالية:

- البحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 ومعاينتها.
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- المتابعة والتحقق في استئناف أشغال اتمام الانجاز.
- زيارة ورشات التجزئة والمجموعات السكنية والبناءات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة.
- القيام بالفحوص والتحقيقات<sup>(1)</sup>.

**الفرع الثاني: المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة.**

بالنسبة للمخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة، نحاول التعرض لها بالتفصيل من خلال تحديد المخالفة وعقوبتها، من خلال الجدول التالي:

رقم المادة من القانون 15/08	المخالفة	العقوبة
74	انشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة	الحبس ستة (06) أشهر إلى سنتين وغرامة من مائة ألف دينار (1.00.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) وفي حالة العودة تضاعف العقوبة.
75	كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل صاحبها على رخصة تجزئة	غرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) وفي حالة العودة تضاعف العقوبة.

<sup>1</sup> - بكرة لعور، المرجع السابق، ص.ص.25،26.

تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75.	المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المدني والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.	76
الحبس ستة (06) أشهر إلى سنتين وغرامة من مائة الف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (100.000 دج) وفي حالة العودة يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (01) إلى خمس (15) سنوات وتضاعف الغرامة.	كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال المؤقت لأشغال الانتفاع	77
غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة، ابتداء من 6 ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة.	كل من يثيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء	79
غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)	المالك او صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة الانجاز	80
غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)	كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد	81
غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء	كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت شهادة المطابقة	82

<p>الأماكن فوراً. - في حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة المالية.</p>		
<p>غرامة من خمسة آلاف دينار (5.00 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج) وفي حالة العود تضاعف الغرامة</p>	<p>كل من يقوم بفتح ورشة اتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال اتمام الانجاز</p>	<p>89</p>
<p>غرامة من عشرة آلاف (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)</p>	<p>كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة اتمام الانجاز</p>	<p>90</p>
<p>غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.</p>	<p>كل من يضع مواد البناء أو الحصى والفضلات على الطريق العمومي</p>	<p>91</p>
<p>غرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) وفي حالة العود تضاعف الغرامة.</p>	<p>كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد اتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون</p>	<p>92</p>

## الخاتمة :

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتبين لنا: أنه بالرغم من أن القوانين والتنظيمات قد وضعت آليات وميكانيزمات للرقابة القبلية والبعدية من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني، ولفرض احترام أدوات التهيئة والتعمير، وكذا توقيع الجزاء على المخالفين من أجل حماية النظام العام العمراني، إلا أنه الواقع يثبت وجود حلقة مفقودة في العملية الإدارية حيث أنه رغم وجود القوانين والتنظيمات التي تنص على تنظيم النشاط العمراني وكذا المكلف بتطبيق هذه القوانين محدد، وهي السلطة الإدارية، والاجراءات التي تطبق على المخالفين في ميدان البناء والتعمير معروفة لديهم، إلا أنه ورغم كل ذلك فظاهرة البناءات الفوضوية والاستيلاء غير الشرعي للأراضي مستمرة إذن الحلقة المفقودة هي اشكالية تطبيق هذه القوانين على المخالفين، فالواقع يثبت الوضع الكارثي الذي آلت إليه البلاد جراء عدم الصرامة في تطبيق القوانين على المخالفين، فهناك خلل يتمثل في غياب دور الجهات الإدارية، من جهة، وكذلك الجهات القضائية من جهة ثانية، إذ قد يحدث لها أن لا تحسم في النزاعات بالسرعة المطلوبة، هذا راجع لإجراءات التقاضي الطويلة، .....عدة جهات قضائية الاختصاص في هذا المجال.

ضف إلى ذلك، وجود توجه قديم يوجب التسامح والصلح مع المخالفين لقواعد العمران والبناء. كل هذا ساهم في تفاقم الوضع الحالي للتعمير في البلاد، يقودنا هذا البحث إلى نتائج قانونية واقتراحات أهمها:

### أولاً: النتائج المتوصل إليها:

1- إن واجب الرقابة والمعاينة المنصوص عليها طبقاً للمادة 06 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 91 من القانون رقم 90/08 المتعلق بقانون البلدية، يعتبر وجوب منقوص من الناحية القانونية، لأنه وجوب منقوص من الجزاء، فعدم تحميل المشرع المسؤولية الشخصية للمكلفين بتنفيذ القوانين ساهم وبدرجة كبيرة في التراخي والتهاون في تطبيق القانون على المخالفين.

2- منح الاختصاص للوالي في حالة تقصير رئيس المجلس الشعبي البلدي يمنحه منفذا للهروب في تنفيذ قرارات الهدم المتعلقة بمحاربة البناء الفوضوي، ويمكننا تفسيره بأنه

اجراء ساهم هو الآخر في نمو البناء الفوضوي، ويمكننا تفسيره بانه اجراء ساهم هو الآخر في نمو البناء الفوضوي والاستيلاء غير الشرعي للأراضي.

3- عدم وجود الخبرة الكافية للتمييز بين البناءات التي انجزت قبل صدور القانون رقم 15/08 والتي انجزت بعده يصعب من مهمة تسوية وضعيتها اداريا.

4- إن الآليات التي استحدثت بموجب القانون 15/08 تعد كفيلا لحد ما بتصليح الوضع القائم وتسوية البناءات غير الشرعية، إذ يجب تكاتف الجهات القضائية سواء الإدارية او الجزائية في ضبط مخالفات العمران وتوقيع أقصى العقوبات عليهم وعدم التسامح معهم تحت مبدأ قوة القانون الملزمة وضرورة تطبيق القانون.

5- يعاب على المشرع الجزائري انه عدم تميزه بين مصطلحي الهدم والإزالة فالمصطلح الأول له علاقة مباشرة برخصة الهدم المنصوص عليها في المادة 63 من قانون التهيئة والتعمير، أما المصطلح الثاني فهو اجراء ردي يتخذها الجهة الإدارية من أجل أعمال البناء المخالفة دون رضا صاحب البناء.

من المستحسن استعمال المصطلحين، كونهما أبلغ دلالة قانونيا للتعمير عن حالتين قانونيتين مختلفتين لعملية نقص البناء إن كانت النتيجة المادية واحدة.

## ثانيا: الاقتراحات

- 1- ضرورة اتمام عملية المسح الشامل للأراضي للتعرف على الأراضي التابعة للدولة ومراقبتها.
- 2- من الضروري تبسيط وتسيير اجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات بإضافة آليات تسوية الكترونية تتم عن بعد، توفر المصاريف والجهد وكذا الاختصار في الاجراءات.
- 3- على المشرع أن يزود الإدارة بكل الوسائل وعلى الخصوص البلدية لأنها تتحمل الشق الكبر من المسؤولية في مكافحة البناء الفوضوي ومظاهر التشقق العمراني ولذلك نقترح على الدولة تخصيص مساعدات مالية للقيام بهذا الدور الفعال.
- 4- العمل على تكوين الاطارات المكلفة بتطبيق القانون رقم 15/08 ودراسة الملفات وذلك من خلال تنظيم تریصات لتذليل الصعوبات التي تواجه المكلفين بمتابعة تطبيق هذا القانون وتوسيع التشاور بين الفاعلين في مجال العمران.
- 5- تدريس قانون التهيئة والتعمير في التكوين القاعدي للقضاة، ذلك أن هذا الأخير يثير منازعات معقدة، يصعب في الكثير من الأحيان استيعابها، لذا يجب على القاضي أن يكون مطلع ولو بجزء من المفاهيم حتى لا يفوض جميع اختصاصاته للخبير.
- 6- يجب أن تكون لدعوى الإلغاء آثار توقيفية لقرارات العمران بحكم القانون، وهذ لتفادي الاضرار الناجمة عن القرارات المشوبة باي عيب.
- 7- يجب أن تستقل المراقبة الادارية لأشغال البناء عن إدارة البلدية ومديرية البناء والتعمير "DUC" وأن تتخرط في جهاز أو سلك خاص تابع لوزارة الداخلية والجماعات المحلية، حتى تتجنب سلبية الإدارة على رأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي، وسوء تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالإجراءات المصححة.
- 8- تفعيل دور شرطة العمران داخل وخارج المحيط وذلك بتحفيزها وتدعيمها بالإمكانيات المادية والبشرية.



9-توسيع الحماية القانونية الأعوان المؤهلين بمراقبة البناءات يجعلها لهم حتى بعد تأدية مهامهم وذلك دفعا للمضايقات التي قد تعترضهم.

10- ضرورة القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع، ذلك ان الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان احترام قاعد البناء والتخطيط العمراني:

- وبهذا نأمل أن يكون هذا البحث قد أحاط بصفة وافية بمختلف جوانب الموضوع، وصل إلى درجة من الوضوح، وأن يكون فاتحة لجهود تبذل في هذا المجال الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية.



<b>المفهرس</b>	
أ	مقدمة
07	<b>مبحث تمهيدي: ماهية البناءات الفوضوية</b>
09	المطلب الأول: مفهوم البناء الفوضوي
09	الفرع الأول: تعريف البناء الفوضوي
19	الفرع الثاني: خصائص البناء الفوضوي
27	المطلب الثاني: أسباب البناء الفوضوي و آثاره
27	الفرع الأول: أسباب البناء الفوضوي
32	الفرع الثاني: آثار البناء الفوضوي
37	<b>الفصل الأول: الرقابة العمرانية الإدارية القبلية و دورها في الحد من البناءات الفوضوية.</b>
39	المبحث الأول: مخططات أدوات تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة
39	المطلب الأول: السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة
39	الفرع الأول: أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة
43	الفرع الثاني: مقومات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة
48	المطلب الثاني: أنواع مخططات التهيئة الإقليمية
53	المبحث الثاني: الرقابة العمرانية الإدارية القبلية بواسطة أدوات التعمير
53	المطلب الأول: الرقابة الإدارية القبلية من خلال النمط المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
53	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير P.D.A.U
55	الفرع الثاني: موضوع و مشتملات المخطط التوجيهي.
59	الفرع الثالث: إجراءات الإعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
62	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي
62	الفرع الأول: موضوع و مشتملات مخطط شغل الأراضي
67	الفرع الثاني: إجراءات الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي
69	المبحث الثالث: الرقابة الإدارية القبلية باستعمال الرخص و الشهادات

69	المطلب الأول: رخصة البناء
70	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
71	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء و خصائصها
73	الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء و نطاق تطبيقها
77	الفرع الرابع: إجراءات طلب رخصة البناء و إجراء التحقيق في ملف طلب رخصة البناء
95	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
95	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة و مجال تطبيقها
101	الفرع الثاني: إجراء إصدار القرار المتعلق لرخصة التجزئة
103	المطلب الثالث: رخصة الهدم
103	الفرع الأول: التعريف برخصة الهدم و نطاق تطبيقها
105	الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم
108	الفرع الثالث: انقضاء رخصة الهدم
109	المطلب الرابع: الشهادات العمرانية الأخرى
109	الفرع الأول: شهادة المطابقة (رقابة بعدية)
116	الفرع الثاني: شهادة التقسيم
119	الفرع الثالث: شهادة التعمير
123	<b>الفصل الثاني: الرقابة الإدارية البعدية و التسوية القضائية للبناءات الفوضوية</b>
125	المبحث الأول: الرقابة الإدارية البعدية للجماعات المحلية و مصالح التعمير
125	المطلب الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة تشييد البناءات المرخص لها
125	الفرع الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي
135	الفرع الثاني: دور مصالح التعمير
137	المطلب الثاني: دور لجنة الدائرة و لجنة الطعن
137	الفرع الأول: تشكيلة لجنة الدائرة
138	الفرع الثاني: سير أعمال لجنة الدائرة

138	الفرع الثالث: دور لجنة الطعن
138	الفرع الرابع: تشكيلة لجنة الطعن
139	الفرع الخامس: سير أعمال لجنة الطعن
140	المطلب الثالث: دور فريق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء
140	الفرع الأول: معاينة المخالفات المرتبطة بتحقيق المطابقة
142	الفرع الثاني: المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة
145	المبحث الثاني: التسوية القضائية الإدارية للبناءات الفوضوية
146	المطلب الأول: منازعات المشروعية في مجال العمران
146	الفرع الأول: الدعوى الاستعجالية.
148	الفرع الثاني: دعوى الإلغاء
152	الفرع الثالث: دعوى التعويض في مجال البناء و العمران
159	المطلب الثاني: إجراءات دعوى التعمير أما القضاء الإداري
159	الفرع الأول: كيفية سير الدعوى أمام القاضي الإداري
160	الفرع الثاني: كيفية تنفيذ حكم القاضي الإداري
162	الخاتمة
	الملاحق
	قائمة المراجع
	الفهرس