

UNIVERSITE 8 MAI 1945 GUELMA

FACULTE DE DROIT ET DES
SCIENCES POLITIQUES

DEPARTEMENT DE DROIT



جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مطبوعة يداغوجية بعنوان:

قانون التهيئة والتعمير

محاضرات أقيمت وقدمت إلى طلبة السنة
السنة الثانية ماستر قانون عام

من إعداد الدكتورة: سماح فارة

السنة الجامعية: 2019-2020

مقدمة:

لا يمكن الحديث عن تحديد زمن معين لتطور العمارة في حياة الانسان، بالنظر إلى قدم الموضوع وتعدد الحضارات التي وصلت حد الرقي في العمران إلى حد أن بعض البناءات لم تجد لها تفسيراً علمياً إلى اليوم كالحدايق المعلقة ببابل، أهرامات الجيزة و العديد من المعالم الأثرية.

غير أن الحديث عن وجود قانون يضبط النشاط العمراني للأفراد يعود إلى القرن 12م في بعض المدن الإيطالية ك"فنيسا"، ثم انتشر بعده إلى كل من فرنسا و ألمانيا في شكل قواعد متفرقة، حتى مع نهاية الحرب العالمية الأولى ظهرت الحاجة إلى وضع قواعد قانونية وجمعها في قانون واحد نظراً لتفشي ظاهرة العمران الفوضوي.¹

وتتعلق وظيفة الضبط هذه بتنظيم كيفية ممارسة حق الملكية العقارية بما يحقق المصلحة العامة من خلال محاولة التوفيق بين احترام هذا الحق ومسؤولية الدولة في حفظ النظام العام، ومن هذا المنطلق وصلنا إلى فرع قانوني جديد، يتسم بعدة خصوصيات تجمع بشكل واضح بين خصائص القانون العام وخصائص القانون الخاص.

وعلى غرار بقية مشرعي العالم فقد أخذ القانون الجزائري بضبط المجال العمراني، من خلال إصدار جملة من النصوص تهدف في مجملها إلى تنظيم المحيط العمراني بما يحقق المنظر اللائق ويضمن الأمن والصحة و السكنية للأفراد و المجتمع ككل، وهنا تجدر الإشارة أن الجزائر لا تشرع قوانينها بمعزل عن العالم، بدليل اعتمادها على أوجه الحفاظ على البيئة بمختلف أبعادها و تحقيق التنمية المستدامة و جعلها كل لا يتجزأ، و هذا ما يدل على النظرة الشمولية و المواكبة للحاجيات العالمية و الإقليمية و حتى المحلية.

¹ - مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي و القانون الأردني، مجلة الحقوق، العدد4، الكويت، 2001، ص 297.

و للإحاطة بمختلف هذه المفاهيم سنتناول النصوص القانونية المنظمة للتهيئة و التعمير في الجزائر، من خلال تقسيم الموضوع إلى فصلين ندرس في الأول أدوات و عقود التعمير النصوص عليها قانونا في قانون التعمير، و في الفصل الثاني سنتناول الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، على أن نستهل الدراسة بفصل تمهيدي نتناول فيه الإطار مفاهيمي لموضوع العمران و التعمير.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعمران وقانون التعمير

يعتبر هذا الفرع القانوني الحديث شديد التماس مع الكثير من المجالات التي تناولتها النصوص القانونية بالتنظيم، مما جعله متنوعا مختلفا و نخص بالذكر موضوع البيئة و موضوع التنمية و موضوع العقار و غيرها من المواضيع، وهذا ما جعله قانون واسع النطاق و بين التميز، قصد الإحاطة ما أمكن بأبعاد هذا القانون ، سنتطرق إلى مفهومه ثم نشأته و تطوره كل في مبحث مستقل.

المبحث الأول: مفهوم قانون التهيئة و التعمير

يقصد بمفهوم الشيء كل العناصر الدالة عليه و تحديده بكل عناصره تحديدا جامعا مانعا تمييزا له عن كل ما قد يتداخل معه، و لأجل ذلك كان لزاما تعريف هذا القانون وتحديد مصادره في المطلب الأول ثم خصائصه و طبيعته القانونية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف و مصادر قانون التهيئة و التعمير

يرتبط هذا القانون بعدة مفاهيم تقتضي التعريف و يتعلق الأمر بالعمران و التعمير، بهما يمكن فهم موضوعه فهما مباشرا، أما مصادره فهي الأصول التي يستقي منها وجوده و كل ذلك في فرع مستقل.

الفرع الأول: تعريف قانون التهيئة و التعمير

يتعلق هذا القانون بالتعمير و العمران، و هو ما سنتناوله بالتعريف لغة و فقها ثم قانونا.

أولاً- **التعريف اللغوي:** تعميم اسم مصدره عمر بالشدة على الميم، تعميم المدينة: إقامة مشاريع عمرانية بها، و التعمير تحويل غير المنتج إلى منتج.¹

و بالتالي فإن قانون التعمير هو نصوص تشريعية تنظم و تقن البناء و التوسع العمراني، و ينطبق أساسا على المدن و الجماعات الحضرية، المراكز المحددة و المناطق الضاحوية للمدن الممتدة على 15 كلم في حدود المدن و البلديات.²

و قد ربط بن خلدون العمران بالحضارة فجاء في مقدمته: "... و ذلك أن الترف و النعمة إذا حصل لأهل العمران دعاهم بطبعه إلى مذاهب الحضارة و التخلق بعوائدها. و الحضارة هي الترفن في الترف و استجادة أحواله، و الكلف بالصنائع التي تؤنق من أصنافه و سائر فنونه، كالصنائع المهيئة للمطابخ أو الملابس أو المباني أو الفرش أو الآنية و لسائر أحوال المنزل، و للتأنق في كل واحد من هذه صنائع كثيرة لا يحتاج إليها عند البداوة و عدم التأنق فيها...و الحضارة تتفاوت بتفاوت العمران فمتى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل.³

و يعتبر مصطلح عمران (urbain) أشمل و أوسع من مصطلح التعمير (urbanisme)، حيث أن العمران هو علم تنظيم الفضاء أو المجال الخارجي و الذي يشمل جانبيين أحدهما نظري و الآخر تطبيقي، فهو فن تهيئة و تنظيم المجتمعات الحضرية.⁴

¹ - التعريف حسب قانون المعجم الوسيط على الموقع: <https://www.almaany.com-ar-ar>

² - نفس الموقع.

³ - عبد الرحمن بن خلدون، مقدمة بن خلدون، تحقيق حامد أحمد الطاهر، الطبعة الأولى، دار الفجر للتراث، القاهرة، 2004، ص 450.

⁴ - سناء نجوم م قندوز ، محاضرات في قانون التعمير، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص القانون العقاري، قسم التعليم الأساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية، 2016-2017، ص 16. <https://elearning.univ-bejaia.dz>

في حين أن التعمير يغلب عليه الطابع التقني لذا فإن ضبط كل ما يتعلق بقضايا التعمير يقتضي نصوص قانونية و تنظيمية تنظم هذا المجال و تضمن تطبيق القيود الواردة عليه.¹

ثانيا- التعريف الفقهي: يرى الفقه بأن قانون التعمير يعتبر فرعا جديد من فروع القانون الإداري، يشمل موضوعاته و يمكن أن يطلق عليه القانون الإداري العمراني، فهو إذا يتضمن " مجموعة القواعد القانونية التي تشمل تجمع الحيز المكلف في إقليم معين (بلدية أو ولاية) بما يحقق الصالح العام.²

و كذلك يعرف بأنه مجموعة القواعد القانونية و المؤسسات المتعلقة بالتهيئة و التعمير و التنمية الحضرية، فهو قانون يهدف إلى إيجاد التأطير المادي و النظامي للمدينة (قانون المدينة)، و بعبارة أخرى فهو قانون يهدف إلى التكفل بإيجاد التأطير القانوني لاستعمال العقار، و ذلك عبر الآليات و الترتيبات المتمثلة في وجوب إتقان أعمال البناء المراد إنجازها، و اتساقها مع الأصول الفنية و المواصفات العامة للعمران و البناء، و بيان تحديد الإجراءات المتعلقة بالعملية العمرانية ثم أحكام الرقابة على تنفيذ هذه العملية من قبل سلطات الضبط الإداري.³

ثالثا-التعريف القانوني: لقد تناول القانون تعريف قانون التهيئة و التعمير ، غير أن ما يلاحظ على هذا التعريف أنه تعريف موضوعي يتناول الهدف منه حيث جاء في النص " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، و لتكوين و تحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة

¹ - صافية ولد رابع إقلولي، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 25.

² - كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة و التعمير، مقدمة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2016-2017، ص 5.

<https://www.mizandz.com>pdf-2>

³ - نفس المرجع.

و الصناعة، و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية".¹

الفرع الثاني: مصادر قانون التهيئة و التعمير

لا تختلف مصادر هذا الفرع القانوني عن بقية مصادر القوانين الأخرى، انطلاقا من نص المادة 01 من القانون المدني² التي جاءت بالمصادر الرسمية للقانون مرتبة ترتيبا معيناً إذن فالقاعدة هنا لا اجتهاد مع صراحة النص، هذا إضافة إلى مصادر أخرى.

غير أنه و كما سبقت الإشارة إلى أن قانون التهيئة و التعمير يعتبر فرعا من فروع القانون الإداري يسمى قانون إداري عمراني، و فهو يتمتع بنفس خاصية هذا الأخير في كون أن القضاء يلعب دورا بارزا في تكريس أحكامه كمصدر أساسي لكنه ليس رسمي، و بناء عليه ارتأينا تقسيم مصادر هذا القانون إلى مصادر أساسية و مصادر أخرى، مراعاة لتمييزه من جهة و عدم الاخلال بالقاعدة القانونية.

أولاً- المصادر الأساسية: و هي المصادر التي تلعب دورا مهما في إيجاد قواعده و تتمثل في: التشريع، القضاء، العرف.

1- التشريع: و هو جملة القواعد القانونية المكتوبة الصادرة عن السلطة المختصة، و له أربعة مستويات:

* الدستور: و الذي يعتبر النص الأسمى الذي تستمد منه كل القوانين وجودها، و من ذلك في مجال التهيئة و التعمير حيث جاء فيه أن "الدولة مسؤولة عن أمن الأشخاص و الممتلكات"¹،

¹ - المادة 01 من القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 52 صادرة بتاريخ 1990/12/02، معدل و متمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، جريدة رسمية عدد 51 صادرة بتاريخ 2004/08/15.

² - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني معدل و متمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 1975/09/30.

و كذلك " تحمي الدولة التراث الثقافي الوطني المادي و غير المادي و تعمل على الحفاظ عليه"²، و أيضا "الملكية الخاصة مضمونة"³، و أيضا " تشجع الدولة على انجاز المساكن "⁴، و كذلك "يجب على كل مواطن أن يحمي الملكية العامة و مصالح المجموعة الوطنية و يحترم ملكية الغير".⁵

ب* المعاهدات الدولية: صادقت الجزائر على العديد من المعاهدات ذات الصلة بمجال البناء و التعمير و المحيط و التنمية المستدامة، من ذلك نجد المرسوم الرئاسي 06/05 المؤرخ في 11 فيفري 2006 يتضمن التصديق على الاتفاقية رقم 167 المتعلقة بالأمن و الصحة في مجال البناء المبرمة ب "جنيف في 22 جوان 1988، وكذلك المرسوم الرئاسي 136/06 الصادر في 10 أبريل 2006 يتضمن التصديق على معاهدة إنشاء المعهد العربي للوقاية من الأخطار الطبيعية و أخطار الزلازل المبرم بالقاهرة في 04 مارس 2004⁶، و غيرها من المعاهدات الدولية ذات الصلة.

ج* التقنين (القانون بالمفهوم الضيق): و هي مجموعة القواعد القانونية المكتوبة الصادرة عن البرلمان في مجال التهيئة و التعمير، و هي كثيرة منها: قانون 20/01 يتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة⁷، قانون 29/90 و المتمم بموجب القانون 05/04 يتعلق بالتهيئة و التعمير¹،

¹ - المادة 28 من التعديل الدستوري لسنة 2020 المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي القانون رقم 440/20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج ر عدد 82.

² - المادة 3/76 من التعديل الدستوري.

³ - المادة 60 الفقرة الأولى من التعديل الدستوري.

⁴ - المادة 67 من التعديل الدستوري.

⁵ - المادة 80 من التعديل الدستوري.

⁶ - سناء نجوم م قندوز ، مرجع سابق، ص 22.

⁷ - قانون 20/01 مؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 77 صادرة في 2001.

القانون 02/02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل و تنمية²، القانون 25/90 يتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتم³، القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها⁴، و غيرها من القوانين.

د * التنظيمات: تطبيقا للنصوص القانونية السابقة صدرت العديد من التنظيمات، وهي كثيرة جدا نذكر منها المرسوم التنفيذي بين 175/91 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير⁵ والرسوم التنفيذي 177/91 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به معدل و متم⁶، والرسوم التنفيذي 178/91 يحدد إجراءات مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها، و محتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل و

¹ - قانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، جريدة رسمية عدد 52 صادرة بتاريخ 1990/12/02، المعدل و المتم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، جريدة رسمية عدد 51، صادرة بتاريخ 2004/08/15 يتعلق بالتهيئة و التعمير.

² - القانون 02/02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل و تنمية، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 2002.

³ - القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990، المعدل و المتم بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

⁴ - القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، صادرة بتاريخ 2008/08/03.

⁵ - المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، جريدة رسمية عدد 26 صادرة بتاريخ 31 مايو 1991.

⁶ - المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 26 صادرة بتاريخ 1 جوان 1991 معدل و متم بالمرسوم التنفيذي 317/2005 المؤرخ في 10/09/2005، جريدة رسمية عدد 62 الصادرة في 11 سبتمبر 2005 المعدل و المتم بالمرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 28/03/2012، جريدة رسمية عدد 19 صادرة في 2012/04/01.

المتتم¹، و كذلك المرسوم التنفيذي 370/95 يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية في الولاية و عملها²، و المرسوم التنفيذي 55/06 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها، و كذا إجراءات المراقبة³.

2 - القضاء: وعلى غرار سلطة القاضي الإداري في مجال المنازعات الإدارية، فإن هناك جانب كبير من المنازعات ذاك الطابع العمراني الإداري، و التي تجتمع فيها خصائص المنازعة الإدارية من حيث تكون السلطة العامة صاحبة الامتيازات الهادفة إلى تحقيق المصلحة العامة طرفا في النزاع، يضاف لها الطابع المتخصص للمنازعة كونها تتعلق بالتهيئة و التعمير.

و هنا تطرح مسألة تخصص القضاة، حيث أنه زيادة على الاستعانة بالخبراء في مختلف المجالات العقارية و العمرانية و الهندسة المدنية، فإنه يجب أخذ أيضا بعين الاعتبار خصوصية النزاع الإداري العمراني التقني من جهة، و النظر إلى وظيفة القاضي الإداري كونه قاض مجتهد و عليه فمسألة التكوين المتخصص للقاضي يصبح حتمية و ليس اختيارا.

يضاف إلى ذلك اختصاص القاضي المدني في القضايا الرامية إلى تحديد المسؤولية المدنية كما ينص القانون، و كذا اختصاص القضاء الجزائي في القضايا التي تشكل جرائم، و هنا

¹ - المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها، و محتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية عدد 26 صادرة بتاريخ 1 جوان 1991، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، جريدة رسمية عدد 62 الصادرة في 11 سبتمبر 2005، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 166/12 المؤرخ في 5 أبريل 2012، جريدة رسمية عدد 21 صادرة في 2012/04/11.

² - المرسوم التنفيذي 370/95 المؤرخ في 15 نوفمبر 1995 يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية في الولاية و عملها، جريدة رسمية عدد 70 صادرة بتاريخ 19/11/1995.

³ - المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها، جريدة رسمية عدد 6 الصادرة بتاريخ 5 فبراير 2006.

طبعا يكون مجال القاضي محدود من حيث الممارسة القانونية إذ يقتصر دوره هنا على تطبيق نصوص القانون.

3- العرف العمراني: و يقصد به تكرار السلوك من قبل السلطات العامة في مجال التهيئة و العمران و هو الركن المادي، على وجه يعتقد معه الأفراد بالزاميته و هو الركن المعنوي، كما هو مستقر في فقه القانون عامة من توافر الركنين المادي و المعنوي للعرف حتى يعتبر مصدرا.

ثانيا- مصادر احتياطية أو المصادر الأخرى: و التي سنتناول فيها:

1- الفقه: و يقصد به آراء الفقهاء و مختلف الدراسات و النقاشات، التي تعرض من قبل الباحثين و الدارسين و المنشغلين بحقل الدراسات القانونية المتخصصة في المجال العمراني على غرار المقالات و الكتب و المذكرات و الرسائل، حيث أنها تعتبر المجال الخصب لطرح الأفكار و مناقشتها و عرض الآراء و الحلول، طبعا هي ليست ملزمة لكنها تبين مختلف الآراء التي قد تساعد القاضي، و تشرح للمشرع النقائص و تقترح الحلول الموجودة في كل من النصوص أو يفرزها الواقع اليومي المعاش من طرف الأفراد و السلطات.

2- الاستشارات المتخصصة: " هو مصدر موجود إلا في قانون التهيئة و التعمير " لأنه قانون ذو طابع تقني، تعتبر مصدرا خاصا بمجال التهيئة و التعمير بالنظر للطابع الخاص الذي يستلزم استشارة بعض الهيئات كالغرف التجارية و الفلاحية و التجمعات المهنية في حالة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، فتزد هذه الاستشارات في مشاريع القوانين التي تعرض على السلطة التشريعية.¹

¹ - سناء نجوم م قندوز ، مرجع سابق، ص 25.

المطلب الثاني: خصائص قانون التهيئة و التعمير و تحديد طبيعته القانونية

يتميز هذا القانون بجملة من الخصائص تقودنا إلى البحث في طبيعته القانونية.

الفرع الأول: خصائص قانون التهيئة و التعمير

يتميز قانون التهيئة و التعمير بعدة خصائص تميزه عن بقية فروع القانون، سنتناولها كما يلي:

أولاً- قانون التهيئة و التعمير يجد مصدره الأول في العملية التشريعية: و لكنها من نوع خاص، حيث يتم التشريع على دفعات و بقوانين نوعية خاصة على رأسها الدستور ثم قانون التوجيه العقاري المصدر الأم، و أخيرا قانون التهيئة و التعمير بمختلف مراسيمه التطبيقية.¹ فهو ذو أصل تشريعي فالتشريع هو الذي يحصر أبعاده من حيث الهيئات و الأدوات و الوسائل المحددة فيه.

ثانياً- قانون التهيئة و التعمير يعتبر فرع قانوني متخصص حديث: مقارنة بغيره من فروع القانون، كونه ارتبط بظاهرة التصنيع التي تشهدها المجتمعات البشرية المعاصرة، و التي من أهم سلبياتها على نظام العمران إفراغ الأرياف من سكانها، و الهجرة نحو المدن طلبا لفرص أحسن للعيش، مما ينجم عنه زيادة سريعة في الكثافة السكانية للمدن و هو ما دعى إلى ضرورة إيجاد حلول ناجحة لضمان تهيئة إقليم الدولة.²

ثالثاً- تداخل أحكام قانون التعمير مع عدة فروع قانونية تنتمي للقانون العام و القانون الخاص معا: فتبرز خاصة في علاقته بالبيئة و القانون المنظم لها فبالرغم من العلاقة العكسية بينهما كون أن قانون التعمير يسعى إلى التوسع من خلال البناء و التعمير على حساب البيئة

¹ - نفس المرجع.

² - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 07.

الطبيعية، فنجد أن نصوصه قد راعت الاهتمام و الحفاظ أثناء التعمير على الفضاءات البيئية و عدم الاعتداء عليها و إهدارها، و يبدو ذلك جليا من خلال تنوع النصوص القانونية المنظمة للمجالات البيئية المتنوعة و ضبط و تحديد النشاط العمراني بها كقانون الساحل و قانون الغابات و غيرها.

كذلك أيضا مع قانون الأملاك الوطنية¹ حيث يتداخلان في مجال التراث العمراني و جرد و إثراء الوعاء العقاري المكون له، و خاصة ما تعلق بإقامة بنايات و إنشاءات على الأراضي المملوكة للدولة أو مجموعاتها سواء كانت سكنية أو مهنية أو تجارية.²

و مع فروع القانون الخاص كالقانون المدني من خلال تحديد الملكيات الخاصة و أحكامها و القانون التجاري من خلال تنظيم البناءات ذات الأنشطة التجارية كالفنادق و قاعات الحفلات بالنظر إلى توسع مجالات هذا القانون.³

رابعا- يهدف قانون التهيئة و التعمير إلى الحفاظ على النظام العام بالمفهوم التقليدي من أمن و صحة و سكنية عمومية، يضاف لها الهدف المتخصص البيئي و الجمالي و التراثي و غيرها.

بهذه الخصائص يمكننا الحديث على الطبيعة القانونية لقواعد قانون التهيئة و التعمير.

الفرع الثاني: تحديد الطبيعة القانونية لهذا القانون

تعكس جملة الخصائص السابق ذكرها طبيعة محددة لقواعده و التي تتمثل في:

¹ - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم المتضمن الأملاك الوطنية.

² - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 14.

³ - سناء نجوم م قندوز ، مرجع سابق، ص 19.

أولاً-قواعده مزيج من الأحكام القانونية العامة و الخاصة: كونه ينظم مسائل تتعلق بالملكية الخاصة " القانون المدني" كالبناء الفردي و الاستثمار في الأموال الخاصة...و من القوانين العامة باعتباره يتناول بالتنظيم دور الهيئات الإدارية العامة في مجال العمران.¹

ثانياً-قواعده ذات طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية: فالمالك حر في البناء دونما حاجة إلى استصدار ترخيص في هذا الشأن، و أن منعه من الانتفاع بأرضه يتضمن مصادرة لهذا الحق، إلا أن الدولة ملزمة بالتدخل لتنظيم أعمال البناء و التعمير حفاظا على المصلحة العامة، نظرا لخطورة أعمال البناء و مكوناتها و عناصرها من الناحية المادية و التقنية، كأعمال الحفر و الردم و إقامة الأساسات ، و أعمال التعلية و التعديل و التوسيع و طبيعة المواد المستعملة في عملية البناء... و غيرها، فالضبط الإداري لا يعني حرمان الشخص من حقوقه و إنما يحدد و ينظم و يضبط كيفية ممارستها بصورة صحيحة و نافعة للجميع، مما يستوجب في كل الأحوال حماية الأفراد من أخطار الانهيار المحتملة، و التي تتطلب وجوبا اتفاق أعمال البناء مع الأصول الفنية و المواصفات الفنية العامة و الخاصة لأعمال البناء، و إحكام الرقابة عليها من طرف سلطات الضبط.²

إذا فهو قانون تتعايش فيه المصلحتان العامة و الخاصة دونما اصطدام، فمن خلاله يمارس الأفراد تصرفاتهم العقارية لإشباع حاجاتهم من جهة، و كذا تحقيقا لأهداف التعمير التي تصدرها الدولة من جهة ثانية، حيث أن قواعد التعمير كفيلة بتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد من خلال مشاريع البناء و الهدم و بين المصلحة العامة العمرانية التي تقتضي تنظيم المجال الحضري و الفلاحي.

ثالثاً-قواعد التعمير هي قواعد آمرة جوهرية من النظام العام و ردعية تفرض عقوبات على من يخالفها: حيث أن تدخل الإدارة ضروري لفرض قيودها عن طريق مجموعة قرارات فردية أو تنظيمية التي تصدرها في هذا الشأن، و تلزم الأفراد باحترام الشروط الشكلية و الموضوعية.

¹ - صافية ولد رابح إقلولي، مرجع سابق، ص 25.

- ما يسمى بالاستشارات أو الخبرات المسبقة بما أن الموضوع تقني، يجب على الإدارة التأكد من عدم وجود إضرار و لو مستقبلي، كذلك المعاينات قبل استصدار القرار.
- الجوانب الموضوعية تتعلق بأن القرار يخاطب المتسبب الحقيقي للمخالفة، أن الواقعة تكون موجودة فعلا (تتعلق بالمحل و السبب).
- يمكن أن الإدارة تباشر الإجراءات بناء على دوريات المعاينة العادية، وتقوم بإرسال اعتذارات.
- قد تكون بناء على شكوى عندما لا تتخذ السلطات الإجراءات مباشرة و تراعي جملة الشروط الشكلية و الموضوعية.
- و كما يقع على عاتق احترام كل شروط و قواعد التعمير، فإنه يحق لهم بالمقابل منازعة الإدارة و حتى متابعتها بالتعويض عما تخلفه تصرفاتها القانونية و المادية من أضرار لهم و لممتلكاتهم أثناء نشاطها العمراني، و من ذلك قيام البلدية بأعمال التهيئة دون أخذ الإجراءات اللازمة، تسييج الأماكن محل البناء أو حفر الآبار فهذه أعمال مادية قد تعرض حياة الافراد للخطر خاصة الأطفال.

المبحث الثاني: نشأة و تطور قانون التهيئة و التعمير في الجزائر

لقد مرّ الوضع بعدة مراحل كان لها الأثر البارز في تحديد معالم القوانين السارية المفعول آنذاك، غير أننا سنقتصر في التقسيم على مرحلتين مرحلة الاستعمار و مرحلة ما بعد الاستقلال.

المطلب الأول: نشأته و تطوره في مرحلة الاستعمار

قبل 1962 مرّت الجزائر بعهد استعماري طويل يمتد من سنة 1830، غير أنه لا يمكن أن نتجاهل الوضع العمراني الذي كان قائما قبله، للكشف عن تواجد و تعاقب حضارات كانت سابقة على وجوده.

الفرع الأول: الوضع العمراني السائد قبل الاحتلال الفرنسي

حيث تنوعت الجزائر بنسيج عمراني يعبر عن تعاقب عدّة حضارات على أرضها بدءا بالعهد النوميدي الروماني ، حيث شيد الرومان مدن في الجزائر كانت و مازالت تعد من أجمل مدن العالم بخصائص هندسية و تخطيط مدني جمع بين المرافق الاجتماعية و الدينية ، حيث تشهد آثار جميلة و تيبازة و تيمقاد على هذه الحقبة التي تميز فيها العمران بطابع تشييد المدن على السواحل.¹

كما عرف الفتح الاسلامي لمنطقة المغرب العربي تصاميم عمرانية هندسية غاية في الجمال ، فأنشئت مدينة تيهرت (تيارت) سنة 761 م و تعتبر أقدم مدينة جزائرية . تلاها مدينة اهران سنة 903م و مدينة المحروسة (الجزائر العاصمة) سنة 973م و فيها شيد " بولوغين بن زيري" قسبة الجزائر و يشهد لهذا العمران بالروعة ، فقد صنف ابن خلدون قصر اللؤلؤة ببجاية الذي شيده الحماديون من عجائب الدنيا.²

و باحتلال الدولة العثمانية للجزائر ظهرت الحياة العمرانية الحضرية في المدن الجزائرية بشكل بارز، أين ظهرت الجوانب الاجتماعية و الاقتصادية للمدن بفضل هجرة العرب و المسلمين من الأندلس إلى الجزائر بعد سقوط غرناطة بأيدي الإسبان، و الذين جلبوا معهم المهندسين و المعماريين و الحرفيين و الفنانين الذين ساهموا بأنشطتهم في تقوية الطابع الحضري للمدن الجزائرية لا تقل أهمية عن المدن العالمية،³ فأنشأوا القصور كقصر رياس البحر بالجزائر و القصبات كقسبة تلمسان و قسبة قسنطينة و شيّدوا المساجد و غير ذلك كثير.

الفرع الثاني: الوضع العمراني السائد إبان الاحتلال الفرنسي

عملت الحكومة الفرنسية على تطبيق القانون الفرنسي للبناء و التعمير على التراب الوطني، و كان أول قانون طبق قانون 1884/04/04 ثم قانون 1914/03/04 ثم قانون

¹ - سناء نجوم م قندوز ، مرجع سابق ، ص 6.

² - نفس المرجع.

³ - صافية إقولي أولد رايح ، مرجع سابق، ص 13 وما بعدها.

1943/06/15 وصولاً إلى المرسوم الصادر في 1958/12/31، و قد كانت نصوص المستعمر لا تستجيب لخصوصية المجتمع الجزائري، فقد أقدمت فرنسا على انتهاج سياسة الطرد و النفي ضد سكان المدن الذي تقلص إلى ما يزيد عن 5 بالمائة من مجموع السكان الجزائريين، و استقطبت المعمرين لهذه المناطق و شجعتهم على بناء مدن حضارية و أحياء جديدة بمقاييس غربية محضنة.¹

المطلب الثاني: نشأته و تطوره بعد الاستقلال

بالنظر إلى التحولات السياسية و الاقتصادية و حتى الاجتماعية التي شهدتها الجزائر، سنتناول تطور قانون التعمير في الجزائر المستقلة قبل 1989 و بعدها كما يلي:

الفرع الأول: تطور قانون التعمير من الاستقلال حتى سنة 1989

استمر خضوع قطاع العمران للمرسوم 1958/12/31 الفرنسي إلى أن صدر الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصتي البناء و تجزئة الأراضي، إلا أن بعض التحولات الاقتصادية و الاجتماعية التي عرفت الجزائر في فترة ما بعد الاستقلال قد زعزت قطاع العمران الذي أصبح يرتكز في المدن و ذلك لعاملين هما: ثورة التحرير الوطني التي تسببت في ترك سكان الأرياف لأراضيهم بسبب تطبيق المستعمر لسياسة حرق الأراضي، و النزوح الريفي الذي عجل تحضير قرى للريفيين ما أدى إلى ظهور قطاعات عمرانية غير منظمة، من أحياء قصديرية غير قانونية و كثرة التجاوزات و المخالفات العمرانية التي سببها النمو الديمغرافي الهائل الناتج عن النزوح الريفي القوي نحو المدن.

و لأجل معالجة المشاكل المطروحة أصدر المشرع جملة من القوانين منها:

- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 6 فيفري 1982 المتعلق برخصتي البناء و تجزئة الأرض لأجل البناء.

¹ - سناء نجوم م قندوز، مرجع سابق، ص 6.

- الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها.

- القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، و هو أول قانون ينظم المجال العمراني، و الذي ألغي بموجب القانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.¹

الفرع الثاني: تطور قانون التعمير من 1989 إلى يومنا

بصدور دستور 1989 الذي نص على عدة إصلاحات شهدت الجزائر تحولات سياسية و اقتصادية و اجتماعية جوهرية، فعرفت بذلك سياسة التعمير تحولا عميقا بدأ بصدور قانون البلدية 08/90 و قانون الولاية 09/90، و صدور قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري و قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير الساري المفعول حاليا، بدأت الجزائر مرحلة جديدة لتطبيق توجه جديد بضبط قواعد التعمير و بتقنين قواعد و أدوات التهيئة و التعمير ووضع إطار قانوني خاص بالرقابة و ردع مخالفات مجال التهيئة و التعمير، و فتح المجال لصدور عدة نصوص قانونية و تنظيمية لتطبيق السياسة العمرانية الجديدة من أهمها:

-المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.

-المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020.

¹- صافية إقلولي أولاد رابح ، مرجع سابق، ص 15 وما بعدها

- المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم.
- المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، معدل و متمم.
- القانون 04/89 المؤرخ في 05/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي.
- القانون 02/02 المؤرخ في 08/05/2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها.
- القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة.
- القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.¹

الفرع الثالث: التطور و التوجهات الحديثة للتعمير في العالم

لقد تطورت النظرة إلى التعمير و العمران تحت تأثير موجبات حماية البيئة، و الرغبة في تحقيق تنمية مستدامة تراعي الحاجات الحاضرة و تحفظ الحاجات المستقبلية للأجيال القادمة، و ذلك فيما يسمى بالبناءات الخضراء و التي اعتمدها العديد من دول العالم، و قد ظهر مصطلح البناء الاخضر حديثا ليلفت الانتباه للآثار السلبية للعمارة المتوحشة في العالم، و التي تعتبر مصدرا أساسيا لظاهرة الاحتباس الحراري و التلوث، بالنظر للتوسع غير العقلاني للإنسان، و من أجل تقريب هذا المفهوم سنتناول تعريف المباني الخضراء، و معاييرها ثم إيجابياتها.

أولاً- تعريف المباني الخضراء: يرمز إلى مبنى تم تصميمه و تنفيذه ليحقق الاستدامة و الفعالية، و ذلك استنادا إلى بعض المعايير الدولية المعدة من قبل المؤسسات المختصة، التي تقيس مدى توافق المبنى مع البيئة و إمكانية تصنيفه ضمن المباني الخضراء، بمعنى آخر إلى أي درجة المبنى صديق للبيئة و لا يسبب تلغا للموارد الطبيعية، و هي تعتمد على تقنيات البناء

¹ - سناء نجوم م قندوز، مرجع سابق، ص 10 وما بعدها.

التي تراعي البيئة في المواد المستخدمة و استهلاك الطاقة و الاستدامة ، ومنها ما يعتمد على المواد الأولية في البناء و يحرص على استخدام ما هو في المحيط ببيئة المكان مثل البناء بالتربة المدكوكة أو الأكياس الرملية، ومنها ما يعتمد على تقنيات حديثة للحفاظ على الطاقة و توليدها و إعادة تدويرها باستخدام حلول متقدمة تعتمد على الطاقة الشمسية ، المياه المستصلحة، و مصادر الطاقة المتجددة، و ذلك لتحسين نوعية البيئة للمباني و الحد من التأثير السلبي على النظام البيئي، و المساعدة على إنشاء بروتوكولات لتقييم البيئة و الطاقة.

إن تشييد و بناء و تشغيل المباني الخضراء يتأثر بالعوامل التالية:

-الاحترار العالمي و تغير المناخ

-الاحتباس الحراري

-دورة الكربون

-النتمية المستدامة

-الطاقة الرمادية و الموارد المتجددة

-العزل الحراري للمباني

-إعادة تدوير و استعمال مواد البناء.¹

كما تعرف بأنها "المنتجات أو الخدمات التي لها أقل أثر سلبي على صحة الإنسان و البيئة مقارنة مع المنتجات المستخدمة لذات الغرض"، و تعرف أيضا بأنها "عملية تحديد

¹ -AhmedXPibrahim, green building, <https://www.noorbook.com>

الموقع، التصميم، التركيب، المحافظة على البيئة و حمايتها، كفاءة الموارد و استخدام المياه، توفير بيئة داخلية مريحة و صحية و منافع طويلة الأمد".¹

أما وكالة حماية البيئة في الوم أ EPA تقدم تعريفا لهذا المصطلح على أنه " عملية تطبيق الأساليب و استخدام العمليات التي تراعي الظروف البيئية و تحقق أكبر استفادة من الموارد خلال مراحل إنشاء المباني بدء من تحديد الموقع و التصميم مرورا بمرحلة البناء و التشغيل و الصيانة و الترميم و الهدم، و يتسع المصطلح ليشمل الاعتبارات الاقتصادية وتلك التي تتعلق بالمرافق و قدرة تحمل المبنى، و الراحة عند تصميم المباني الكلاسيكية ، كما تتميز المباني الخضراء بالاستدامة و الأداء العالي".²

تشمل المباني الخضراء المباني المستدامة و المباني ذات الأداء المرتفع و هذه المباني تحقق التوازن و التكامل ما بين الانسان و البيئة المحيطة به من خلال ثلاثة عناصر أساسية هي:

- الكفاءة العالية لاستخدام و استهلاك الموارد.
- التعامل بشكل فعال مع الظروف المناخية و البيئية و الجغرافية و الاجتماعية في منطقة المبنى.
- تحقيق الاحتياجات البشرية المادية و الاجتماعية و توفير الرفاهية لمستخدمي المبنى مع الحفاظ على حقوق الأجيال القادمة.³

¹ - رابح بالنور و نهاد بوشريط، البناء الأخضر كمدخل حديث نحو الابتكار البيئي، مجلة دراسات في الاقتصاد و إدارة الأعمال، المجلد4، العدد 1، جوان 2012.

² - لطيفة قعيد و مراد يونس، المباني الخضراء (العمارة الخضراء) دراسة حالة مبادرة دبي للاستدامة العقارية، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 144.

³ - نفس المرجع.

و على كل يمكن إجمال التعريفات و التي تتمحور حول الفلسفة التصميمية التي تحفظ الموارد و تقلل المخلفات و إنشاء البيئة الصحية للشاغلين، أو كفلسفة جديدة لتقليل التأثير الواسع لمرحلة حياة المباني في البيئة و صحة الإنسان، أو كفلسفة بنائية لا تملك طابع فزيائي محدد و إنما قد تمتلك هيئة العناصر الطبيعية فيها، و تعتمد على حفظ الطاقة و الموارد بالاستفادة من معطيات الموقع و موارده المتجددة لتقليل التأثيرات السلبية.¹

ثانيا-معايير تصنيف البناء الأخضر: حماس اليوم للعمارة اليوم له أصوله المرتبطة بأزمة الطاقة في السبعينات، فتعالت أصوات المعماريين الذين اقترحوا العمارة الأكثر كفاءة في استهلاك الطاقة، ومنذ ذلك الحين تأصلت في بعض أنظمة تقييم المباني مثل معيار BREEM تم تطبيقه في بريطانيا، و معيار رئاسة الطاقة و التصميم البيئي LEED في الوم أ و الذي تم تطويره بواسطة المجلس الأمريكي للبناء الأخضر و هي معايير علمية كما توجد معايير أخرى عربية.

أ-المقاييس الدولية للمباني الخضراء: و أشهرها

1- معيار BREEM: و بدأ بتطبيقه منذ 1990 و يضع هذا المعيار استراتيجية تقييم للمباني القائمة استنادا إلى أهداف البناء البريطانية تم إنشاء طريقة التقييم البيئي هذه، و حددت هذه الاستراتيجية في عدة مبادئ رئيسية هي:

-هدم و إعادة بناء فقط عندما لا يكون عمليا أو اقتصاديا لإعادة استخدامها و تكيفها أو تمديد الهيكل الحالي،

- تقليل الحاجة إلى النقل خلال الهدم و التجديد و البناء، و فرض رقابة صارمة على جميع العمليات للحد من الضوضاء و الغبار و الاهتزاز و التلوث و النفايات،

¹ - مقداد حيدر الجوادي و ندى صبحي عبد المجيد، إشكالية العلاقة بين العمارة الخضراء و العمارة المستدامة، مجلة الهندسة و التنمية المستدامة، المجلد 22، العدد2 الجزر 4، آذار 2018، (المؤتمر العلمي الهندسي الرابع و الأول في الهندسة المستدامة)، ص 2 وما بعدها.

-الاستفادة القصوى من الموقع، على سبيل المثال من خلال دراسة التاريخ و الغرض و المناخات المحلية الصغيرة و الرياح السائدة و أنماط الطقس، و التوجه للطاقة الشمسية، و توفير وسائل النقل العام ، و شكل المباني المحيطة بها،

-تصميم المبنى لتقليل تكلفة الملكية و تأثيرها على البيئة و على حياتها، و جعله على الحل بسهولة من خلال دمج التقنيات و التكنولوجيات لحفظ الطاقة و المياه، و الحد من الانبعاثات على الأرض و المياه و الهواء،

-كلما كان ممكنا استخدام تقنيات البناء التي تعتبر من السكان الأصليين للمنطقة، و التعلم من التقاليد المحلية في التصميم و المواد،

-وضع وظيفة المبنى وراحة ساكنيه قبل أي بيان، يجعلها آمنة و مرنة و قابلة للتكيف لتلبية الاحتياجات في المستقبل، و قدرة على تشجيع و تسهيل الاتصالات بين الموظفين،

-بناء على الجودة و الملاءمة في المواد المستخدمة،

-تجنب استخدام المواد من المصادر غير المتجددة أو التي لا يمكن إعادة استخدامها أو إعادة تدويرها لاسيما في الهياكل القصيرة الحياة.¹

2- معيار **LEED**: و تم البدء بتطبيقه في عام 2000 ، و يتم منح شهادة LEED للمشاريع المتميزة في تطبيقات العمارة المستدامة الخضراء في الوم أ و أماكن كثيرة في العالم، ووفقا لهذا المعيار يتم منح نقاط للمبنى في جوانب مختلفة:

-كفاءة استهلاك الطاقة في المبنى (في حدود 17 نقطة)،

-كفاءة استخدام المياه (5 نقاط)،

¹ - لورانس الطحان، تطبيق معايير العمارة الخضراء على الأبنية القائمة من عام 1950 إلى عام 1970 حالة دراسية (شارع بغداد)، دراسة أعدت لنيل درجة الماجستير في علوم البناء و التنفيذ، كلية الهندسة المعمارية، جامعة دمشق، بدون تاريخ، ص 15 وما بعدها.

-جودة و سلامة البيئة الداخلية (15 نقطة)،

-و هناك نقاط إضافية يمكن اكتسابها عند إضافة مزايا محددة للمبنى مثل مولدات الطاقة المتجددة، أنظمة مراقبة غاز ثاني أكسيد الكربون، و بعد تقدير النقاط لكل جانب من قبل اللجنة المعنية يتم احتساب مجموع النقاط الذي يعكس تقدير LEED و تصنيفها للمبنى المقصود.¹

تنقسم شهادات المباني بهذا النظام إلى أربعة مستويات:

-مصدق عليه Certified و تكون النقاط بين 40 و 49.

-فضي Silver و تكون النقاط بين 50 و 59.

- ذهبي Gold و تكون النقاط بين 60 و 79.

- بلاتيني Platinum و تكون النقاط من 80 نقطة فما فوق.²

3- نظام Green Star: أطلقه مجلس المباني الخضراء الأسترالي، و يقيم ختم Green Star لعدة فئات للتأثير: الإدارة، جودة البيئة الداخلية، الطاقة، الموقع، الماء، المواد، استخدام الطاقة و الانبعاثات، تم استخدامه في نيوزيلندا منذ عام 2007 ، و في جنوب إفريقيا تحت اسم Star SA Green منذ 2008، تتوفر أربع دورات تصنيف للحصول على الشهادات:

-المجتمعات- المصادقة على خطة تنمية على مستوى المنطقة.

-التصميم و المبنى- يصادق على التصميم و البناء أو التجديد الرئيسي للمبنى.

-التصميم الداخلي- يصادق على مدى التكيف الداخلي للمبنى.

-الأداء - يصادق على الأداء التشغيلي لمبنى قائم.¹

¹ - نفس المرجع، ص 17 وما بعدها.

² - منى العدوي، نظام LEED للمباني الخضراء و فوائده و تصنيفاته وشروط الحصول عليه،

<https://www.archdiwanya.com>

بالإضافة إلى نظم أخرى في دول أخرى كنظام CASBEE في اليابان، و نظام HQE في فرنسا و نظام Passivehouse في ألمانيا، و نظام MOHURD في الصين ، GreenGlobes في كندا.

ب- المقاييس العربية للمباني الخضراء: و هي متعددة و في عدة دول ك:

1- نظام استدامة اللؤلؤة: و هو نظام تقييم الاستدامة في أبو ظبي بالإمارات العربية المتحدة، و جاء هذا الاسم نظرا للترابط بين تراث دولة الإمارات و اللؤلؤ، بني هذا النظام على أربعة أسس للاستدامة هي البيئة و الاقتصاد و المجتمع و الحضارة، و تأثير هذه الأسس على طريقة البناء و طريقة الحصول على الموارد و طريقة العيش و اختيار نوع العمل، و صمم ليتمشى مع طبيعة مناخ المنطقة، و أعلى تقييم هو خمس لآئى يمنح لأعلى معيار و الذي من الصعب تحقيقه.²

2- نظام تقييم الاستدامة الشامل QSAS: وهو نظام تقييم قطري تم تطويره في 2010 بواسطة منظمة الأبحاث و التطوير الخليجية RGO بالتعاون مع مركز TC Chan في جامعة بنسلفانيا، و يهدف إلى إنشاء بنية حضرية مستدامة للتقليل التأثيرات البيئية للمباني و في نفس الوقت تحقيق احتياجات المجتمع.³

3- نظام أرز لتقييم الأبنية الخضراء: أعده مختصون بيئيون من جمعية المباني الخضراء اللبنانية بالشراكة مع مؤسسة التمويل الدولية ليدعم نمو و تبني استخدام المباني المستدامة في لبنان، في هذا النظام تصنف الأبنية على أنها ذهبية أو فضية أو برونزية أو مصدق عليها و تؤمن هذه التصنيفات وسيلة موضوعية من أجل تقويم الأداء البيئي المبني.⁴

¹ - تقييم المباني: 11 شهادة مباني خضراء يمكنك معرفتها، 8 سبتمبر 2020، <https://www.marsam.sa>

² - هلا الجريد، اللؤلؤة .. نظام تقييم الاستدامة في أبو ظبي، 22 يناير 2015،

<https://www.pages.dmt.gov.ae>

³ - طه واكد، نظم تقييم المباني الخضراء في الشرق الأوسط، 30 أكتوبر 2021،

<https://www.economena.org>

⁴ - نظام "أرز" لتقييم الأبنية الخضراء، <https://www.ecat.ae>

إن هذه التصنيفات العالمية و العربية ماهي إلا أمثلة و نماذج من كثير لا يسعنا ذكرها، لكنها تبرز بوضوح التوجه نحو تصحيح المسار و التعايش الصحيح مع الطبيعة، و التي نرى بعد الدولة الجزائرية بالرغم من صدور تشريعات تتعلق بالأمن الطاقوي، و التنمية الطاقوية في الموارد المتجددة و الاعتماد على التدوير و غير ذلك، لكنه على المستوى الرسمي نجدنا لم نصل بعد إلى هذا المستوى من الوعي، و ما يوجد على أرض الواقع لا يتعدى محض اجتهادات فردية ضيقة الموضوع.

ثالثا-المبادئ الأساسية للمباني الخضراء: و مهما اختلفت معايير التصنيف التي تجتهد الدول و المؤسسات في إيجادها و اعتناقها، فإنها لا تخرج عن المبادئ الأساسية و التي لكي يعتبر بناء ما أنه بناء أخضر لا بد من توافرها¹ منها:

أ- **العزل و البناء:** يتم عزل العديد من الأبنية الجديدة باستخدام المواد المعاد تدويرها مثل الألياف الزجاجية المنفوخة، فالعزل السليم يساهم في توفير فواتير الطاقة بشكل كبير في المستقبل، و يمكن أن تصنع الجدران من الحديد و الاسمنت لكن استخدام الخشب المعالج لن يكون أكثر تكلفة منه، بحيث يمكن شراء بقايا الخشب المعاد تدويره أو المتروك و المتبقي بعد انتهاء أعمال البناء و هي رخيصة و قوية و في كثير من الأحيان يمكن أن تكون فخمة.

ب- **الأجهزة و المعدات المنزلية:** من المعايير البحث عن التدفق المنخفض لحفنية الاستحمام أو حنفيات الحمامات الضاغطة، و الأخذ في الاعتبار استخدام الغسالات و المجففات ذات توفير الطاقة، أو وضع حبل غسل في الباحة الخارجية لتعليق الملابس المبتلة في الأيام المشمسة، و التأكد أن وحدات التكييف معزولة و نظيفة، و البحث عن مواقد الغاز الفورية أو سخانات المياه الموفرة للطاقة.

ج- **الأرضيات:** بدلا من استخدام الأخشاب الصلبة باهضة الثمن و التي تشكل استنزافا للغابات، وجد العديد من بناء العقارات بدائل غير مكلفة و جميلة في الخيزران، و هو عشب و

¹ - مفهوم ومعايير الأبنية الخضراء، أخبار البيئة، 27 مارس 2012، <https://www.env-news.com>

يعتبر حتى الآن أحد أقسى مواد الأرضيات وأكثرها سهولة في التجديد، و كذلك الفلين و لفائف اللينوليوم القديم و التي تصنع من الكتان و الألياف الطبيعية الأخرى.

د- **الطلاء و غيره من المواد:** يبحث العديد من مصنعي الدهانات عادة عن بدائل صديقة للبيئة بدلا من النفط و المطاط، و أحد الأمثلة هي اختيار مواد طلاء مكونة من الحليب و التي لها رائحة عند الاستخدام مثل الحليب بدلا من المواد الكيميائية المسببة للسرطان، و يستخدم الزجاج المعاد تصنيعه الآن في تبليط المطابخ و الحمامات ، و تصنع المغاسل المواد المعاد تدويرها بدلا من أحجار الغرانيت المستخرجة من المناجم.

هـ- **الطاقة الشمسية:** و تتمثل في الألواح التي توضع على السطح لتوليد الطاقة اللازمة للبيت ، على الرغم من أن الطاقة الشمسية تميل إلى أن تكون استثمارا مكلفا في البداية، لكن الفوائد تبدأ بالظهور في فواتير الطاقة الشهرية.

و- **الحدائق و المسطحات الخضراء:** من خلال البحث عن مساحات خضراء حيوية و مشتركة من النباتات التي تتطلب الري القليل، و الحصول على براميل لتجميع مياه المطر، أو تحويل نظام مياه السقاية من استخدام المياه المعاد تدويرها من غسالات الصحون و غسالات الثياب، و البحث عن الأشجار المحلية وزرعها حتى تتمكن من حماية نوافذ المنزل من الشمس الساطعة خلال الأيام الأكثر سخونة.

وذكر Cheryl Walker and Gail Lindsey أن التصميم الأخضر هو تصميم متوازن صحي بيئي ذو روح معماري، بحيث ينبغي على كل مشروع أن يحترم ست محددات رئيسية هي:

-احترام خصائص الموقع، و عدم الاخلال بخصائص الأرض الطبيعية فيزيائيا و إيكولوجيا و اجتماعيا فيعود الموقع كسابق عهده قبل البناء،

-تقليل استهلاك الطاقة، و الاستعاضة عنها بمصادر طبيعية للطاقة،

-التوافق مع البيئة المناخية،

- اقتصادية استخدام الموارد، من خلال إعادة الاستخدام بواسطة عمليات التدوير المختلفة،

-تقليل النفايات و الملوثات، و ذلك بالقضاء عليها أو إعادة استخدامها،

-استخدام مواد البناء المحلية.¹

رابعاً- **فوائد المباني الخضراء:** تسعى المباني الخضراء إلى المحافظة على البيئة، و تحقيق كفاءة عالية في استهلاك المياه و الطاقة و مواد البناء و غيرها، خلال كامل دورة حياة تلك المباني و عليه فهي تحقق عدة مزايا:

أ- **مزايا بيئية و صحية:** و تتعلق بانخفاض الطاقة المستخدمة و كفاءة عالية في استخدام الطاقات المتجددة، و تحسين البيئة الخارجية و حماية التنوع و النظام الإيكولوجي، تقليل تلوث المياه و التقليل من نسبة التلوث عامة و الحد من النفايات ، تحسين نوعية الهواء داخل و خارج المباني و تحقيق دورة حياة أطول للمباني و انخفاض تكلفة صيانتها.²

كما تحقق الحد من انبعاثات الغازات و آثار الأمطار الحمضية و الضباب الدخاني على الصحة ، هذا و تشير تقارير منظمة الصحة العالمية إلى أن ما يقرب من 70 بالمائة من المباني تخضع للظروف البيئة السيئة التي تضر بالصحة، و من العناصر الرئيسية في التصميم المستدام هو الحفاظ على البيئات الطبيعية.³

¹ - وائل عبد الجليل مقبل و عزت عبد المنعم مرغني و شوكت محمد لطفي القاضي، التراث العمراني في ضوء مفاهيم العمارة الخضراء (مدينة صنعاء القديمة كمثال تطبيقي)، Journal of Engineering , Science , Assiut University, vil 35, no 4, pp 1044-1055, July 2007. ص 1044 و ما بعدها.

² - خديجة قورين، المباني الخضراء: دعامة أساسية لتحقيق استدامة بيئية عرض لبعض النماذج الدولية الناجحة، مجلة دفاثر اقتصادية، المجلد 12، العدد1، ص 1-18، ص 6.

³ -محمد علي الشمالي، تقنية الأبنية الخضراء و سبيل تطبيقها في سورية، دراسة أعدت لنيل درجة الماجستير في الهندسة المدنية، قسم الإدارة الهندسية و التشييد، جامعة دمشق، بدون تاريخ، ص 41.

ب- مزايا اجتماعية و اقتصادية: من خلال الرفع من المستوى الجمالي للمباني و المحافظة على المساحات المفتوحة و الخضراء، تصميم متكامل يتيح فائدة عالية بتكلفة منخفضة¹ ، فالحوائط الجدارية المعزولة المستخدمة فيها توفر حوالي 30 بالمائة من استهلاك الكهرباء، بالإضافة إلى أنها أكثر فعالية و كفاءة حرارية و أقوى و أكثر هدوء و مقاومة للحروق و الرطوبة.

و بالرغم من الايجابيات التي يحققها هذا النوع من المباني إلا أنه مكلف أكثر من المبنى العادي ، لذلك يعدل الزبون عن شرائه و بحسب التصنيف الأمريكي و الأوروبي إن تشييد المبنى الأخضر تفوق ما نسبته 2 إلى 6 في المائة كلفة أي مبنى آخر، لكن في المقابل يؤمن المبنى السلامة العامة و التوفير في استهلاك الطاقة و عناصر صديقة للبيئة.²

الفصل الثاني: أدوات التهيئة و التعمير

يقصد بها الأدوات القانونية و قد تناولها قانون التعمير وهي: المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي³، و عليه سنتناول كل منها في مطلب.

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تهتم هذه المخططات بتنظيم الأراضي القابلة للتعمير و الموازنة بين وظائفها المختلفة في المجتمع، و التي سنفصل فيها كما يلي:

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتوضح مفهوم هذه الأداة الامة في تنظيم المحيط العمراني من خلال تعريفها و توضيح أهدافها و أقسامها.

¹ - خديجة قورين، مرجع سابق، ص 7.

² - محمد على الشمالي، مرجع سابق، ص 42

³ - المادة 10 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المعدل للقانون 29/09 السابق الذكر.

-تعريفه: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية ، و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.¹

و يتجسد هذا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية.²

الفرع الأول: أهداف ووظائف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير إلى:

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع .
- يحدد توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية .
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.³

الفرع الثاني: أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة و هي: القطاعات المعمرة، قطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، و القطاعات غير القابلة للتعمير.⁴

¹ - المادة 16 من قانون التهيئة و التعمير .

² - المادة 17 من نفس القانون .

³ - المادة 18 من نفس القانون .

⁴ - المادة 19 من نفس القانون .

بداية القطاع: هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيها لاستعمالات عامة و آجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاث الأولى من القطاعات المحددة أعلاه، و المسماة بقطاعات التعمير.¹

أولاً-القطاعات المعمرة: و تشمل كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها و مستحوزات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

كما تشمل أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها.²

ثانياً- القطاعات المبرمجة للتعمير: و هي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.³

ثالثاً- قطاعات التعمير المستقبلية: و هي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة، حسب الآجال المنصوص عليها دائما في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

كل الأراضي المتواجدة في هذا القطاع خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، و لا يرفع هذا الأخير في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

¹ - المادة 3/19 من نفس القانون.

² - المادة 20 من نفس القانون.

³ - المادة 21 من نفس القانون.

و تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، و كذلك التعديلات و الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخص في هذه القطاعات بتجديد و تعويض و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي، و يرخص بالبناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية، و كذلك يرخص بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية و المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.¹

رابعاً- القطاعات غير القابلة للتعمير: و هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.²

يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير، و الذي يمكن تشبيهه ببطاقة هوية المنطقة التي يغطيها ويشملها.

المطلب الثاني: تنظيم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

بالنظر لأهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في تنظيم المحيط العمراني للبلديات فقد خصه المشرع بجملة إجراءات محددة و ملزمة يجب على السلطات العامة اتباعها في إعداد و حدد محتواه و كيفية مراجعته، و التي سنتناولها بالتفصيل:

الفرع الأول: تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتضمن إعداد هذا المخطط المراحل و الإجراءات التالية:

¹ - المادة 22 من نفس القانون.

² - المادة 23 من نفس القانون.

أولاً- يتم إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يكون بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته .

ثانياً- تتم الموافقة على هذا المشروع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يغطي بلديتين أو أكثر.¹

يجب أن تبين هذه المداولة التوجهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود، و كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و القائمة المحتلة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.²

تبلغ المداولة أعلاه للوالي المختص إقليمياً و تنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.³

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم و مخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المداولة المتعلقة به:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة،

¹ - المادة 25 من نفس القانون.

² - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي 317/2005 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

³ - المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي.

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.¹

كما يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إذا كان المخطط التوجيهي يشمل تراب بلديتين أو أكثر إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.²

تبادر الجهة المعنية بإعداد مشروع المخطط بمتابعة الدراسات و جمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح و الإدارات العمومية و الجمعيات المعتمدة لهذا الغرض، غير أن مقررات المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس البلدية المعنية.³

و في هذا السياق تتولى الهيئة المعنية بإعداد المشروع بإطلاع رؤساء غرف التجارة و الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و لهم مدة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي و تعيين ممثليهم⁴ ، ليتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة أعلاه بإصدار قرار بين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.⁵

و قد حدد القانون هيئات تابعة للدولة كالتعمير و الفلاحة و الري و النقل ... و أخرى محلية هيئات توزيع الطاقة و النقل و توزيع المياه تستشار وجوبا، و ينشر هذا القرار في مقر

¹ - المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ - المادة 7 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁵ - المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 317/2005 المؤرخ في 10 سبتمبر

المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح التابعة للدولة.¹

يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه كما سبق للإدارات و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح المعنية التابعة للدولة المشار إليها أعلاه، و تمهل مدة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، و إذا لم تجب خلال هذه المدة عد رأيها موافقا.²

ثالثا- طرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة 45 يوما.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه أو فيها،

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها،

- يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.³

ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، و تبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.¹

¹ - المادة 2/8 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم و موقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.²

يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية و يوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون، و يقوم هذا الأخير خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.³

يتم تعديل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق، ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة.⁴

رابعا-المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حيث يرسل المخطط التوجيهي بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء و بمحضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، و بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ الاستلام⁵، و تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ذلك حسب الحالة و تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

-بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

¹ - المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ - المادة 26 من القانون 29/90 للتهيئة و التعمير.

⁵ - المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

-بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية أو عدة وزراء بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن و يقل عن 500.000 ساكن.

-بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين.¹

هذا و يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أن يتخذ كل إجراء ضروري لحسن الإنجاز المستقبلي لهذا المخطط.²

يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مما يلي:

-مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية،

-رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية،

-سجل الاستقصاء العمومي، و محضر قفل الاستقصاء العمومي و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون،

-الوثائق المكتوبة و البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91.³

¹ - المادة 27 من القانون 29/90 التعلق بالتهيئة و التعمير السابق الذكر، و المادة 15 من المرسوم التنفيذي أعلاه.

² - المادة 30 من نفس القانون.

³ - المادة 2/15 من المرسوم التنفيذي أعلاه.

خامسا-التبليغ: يبلغ بعد المصادقة عليه الذي يوضع تحت تصرف الجمهور الجهات المختصة ، وزير التعمير و وزير الجماعات المحلية و مختلف الأقسام الوزارية المعنية ، رئيس البلدية المعني أو رؤساء البلديات المعنية ، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية ، الغرف التجارية و الغرف الفلاحية¹ ، هذا التوسع في التبليغ لأن المخطط التوجيهي يعتبر مرجعية لكل العمليات و تدخلات الدولة.

الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من:

أولاً- **تقرير توجيهي:** يقدم فيه ما يأتي:

أ-تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني،

ب-قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية و حماية الساحل و الحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية،

ثانياً- **تقتين** يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في اقطاعات كما هي محددة في قانون التهيئة و التعمير، و لهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي:

أ- التخصيص الغالب للأراضي مع عند الاقتضاء و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02/02 المؤرخ في 5 فبراير 2002،

ب- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض،

ج- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها،

¹ - المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي.

د- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها،

هـ- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية، و الخدمات و الأعمال و نوعها،

و- المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات التربة، و التدفقات الوحلية و ارتصاص التربة و التميع و الانهيارات و الفيضانات،

ز- مساحات حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة،

ح-المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل،

ط-الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل،

ثالثا-وثائق بيانية: تشمل خاصة على المخططات الآتية:

أ- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، و أهم الطرق و الشبكات المختلفة،

ب-مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:

-القطاعات المعمرة، و القابلة للتعمير، و المخصصة للتعمير في المستقبل، و غير القابلة للتعمير،

-بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة،

-مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي،

ج- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها،

د- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية،

- مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و أو التكنولوجية، و المخططات الخاصة للتدخل،

تسجل المناطق و الأراضي أعلاه في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.¹

الفرع الثالث: مراجعة مخطط التهيئة و التعمير و تعديله

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها، يصادق على مراجعات و تعديلات المخطط الساري المفعول بنفس الأشكال النصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.²

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي

تعد الأداة الثانية في قانون التهيئة و التعمير، و هي أيضا إلزامية و منظمة بموجب القانون، و بنفس المنهجية سنتناول مفهومه و كيفية تنظيمها.

يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي بأنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حقوق استخدام الأراضي و البناء، فيحدد

¹ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 17/2005 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

² - المادة 28 من القانون 29/09 المتضمن التهيئة و التعمير السابق الذكر.

بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي، كما يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر مربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام و أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها، كما يضبط قواعد متعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، و يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور، و يحدد الارتفاعات، و يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها، و يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.¹

لقد عرف قانون التهيئة و التعمير مخطط شغل الأراضي بالنظر إلى الموضوعات التي يتناولها بالتنظيم.

المطلب الأول: تنظيم مخطط شغل الأراضي

يتحدد تنظيم مخطط شغل الأراضي من خلال تفصيل في كيفية إعدادة و محتواه، ثم في مراجعته و تعديله.

الفرع الأول: تحضير مخطط شغل الأراضي

يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي الذي يمر إعدادة ب 03 مراحل أساسية هي: المبادرة، الاستقصاء و المصادقة.

أولاً- المبادرة بمشروع مخطط شغل الأراضي: يحضر مشروع مخطط شغل الأراضي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته²، كما يمكن أن يبادر رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو مؤسسة عمومية مشتركة بين الولايات بإعداد مخطط شغل الأراضي، و تتولى الهيئة التي بادرت بتحضير مشروع مخطط شغل الأراضي بمتابعة الدراسات و جمع

¹ - المادة 30 من نفس القانون.

² - المادة 34 من نفس القانون.

الآراء في إطار التشاور وع مختلف الهيئات و المصالح و الإدارات العمومية و الجمعيات المعتدة لهذا الغرض¹، حيث يتم إطلاع رؤساء غرف التجارة و الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلام الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي، عند انقضاء المدة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية حسب الحالة قرارا يبين قائمة الإدارات و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي، على أن يستشار وجوبا الإدارات و المصالح تابعة للدولة المكلفة على المستوى المحلي كالتمير و الفلاحة و التنظيم الاقتصادي ...، و الهيئات و المصالح العمومية المحلية لتوزيع الطاقة و النقل و توزيع المياه، ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للهيئات المعنية بالاستشارة².

تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات³، يجب أن تتضمن المداولة ما يلي:

-تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.

-بيانا لكيفيات مشاركة الادارات و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي¹.

¹ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 318/2005 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

² - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 318/2005 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

³ - المادة 35 من القانون 24/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير السابق الذكر.

تبلغ المداولة أعلاه للوالي المختص إقليميا و تنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس البلدية المعنية²، ليصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي، الذي قد يضم مجموعة من بلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية و اجتماعية أو بلدية أو جزء من بلدية، استناد إلى ملف يتكون من:

-مذكرة تقديم،

-المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي،

- المداولة المتعلقة به.

و يصدر القرار عن الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، أو عن الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.³

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير المصادق عليه للإدارات و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح المعنية المحددة قانون أعلاه و تمهل مدة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، و إذا لم تجب خلال هذه المدة عد رؤيها موافقا.⁴

ثانيا- الاستفتاء العمومي: يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة 60 يوما، يعدل بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي ثم يصادق عليه عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، ثم يوضع تحت تصرف الجمهور و يصبح نافذ بعد 60 يوما من وضعه تحت تصرفه.

¹ - المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي 178/91.

² - المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي

⁴ - المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا بهذا الصدد:

يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي،

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.

- يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.¹

ينشر قرار عرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.²

خلال مرحلة التحقيق يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم و موقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.³

يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية، يوقعه المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يقوم هذا الأخير خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.⁴

ثالثا- المصادقة على مخطط شغل الأراضي: يرسل المخطط بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء و بمحضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض

¹ - المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ - المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي.

المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً لإبداء رأيه و ملاحظاته خلال 30 يوماً من تاريخ استلام الملف، إذا انقضت المهلة عد رأي الوالي موافقاً.¹

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان²، و يبلغ بعد ذلك إلى الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليمياً، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرف التجارية و الغرف الفلاحية³، يوضح مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يبين ما يأتي:

-تاريخ بدء عملية وضع اليد تحت التصرف،

-المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها،

-قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون الملف منها.⁴

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأرض

يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية⁵، فهو يتكون

من:

أولاً-لائحة تنظيم تتضمن مذكرة تقديم يثبت فيها تلاوم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وكذلك البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

¹ - المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ - المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁵ - المادة 32 من القانون 24/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

جانب القواعد التي تحدد كل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام خاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب، نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

كما تبين شروط الأراضي المرتبطة بالمنافذ و الطرق، وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة، موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة، ارتفاع المباني، المظهر الخارجي، موقف السيارات، المساحات الفارغة و المغارس، كما تبين أيضا نوع المنشآت و التجهيزات العمومية مواقعها و تحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هي محددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية و ذلك آجال انجازها.

ثانيا- وثائق بيانية تتكون خاصة من:

- مخطط بيان الموقع،

- مخطط طبوغرافي،

-خارطة تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، و كذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

-مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد حاليا، و كذلك الطرق و الشبكات المختلفة و الاتفاقات الموجودة.

-مخطط تهيئة عامة يحدد المناطق القانونية المتجانسة، و موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية، خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ما تتحمله الجماعات المحلية، و المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها،

- مخطط التركيب العمراني.

كلها وثائق تقنية يتضمنها مخطط شغل الأراضي.

المطلب الثاني: مراجعة مخطط شغل الأراضي و تعديله

لا تخضع القواعد و الارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل، إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة.¹

ما عدا ذلك أنه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية إلا بالشروط التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.

- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أوفي حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

- إذا طلب ذلك وبعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف و الأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.²

¹ - المادة 33 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

² - المادة 37 من نفس القانون.

بتوافر أحد المبررات السابقة تجرى بشأنها مداولة من المجلس الشعبي البلدي، تبلغ للوالي مصحوبة بتقرير يثبت المبررات، يخضع إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه المطروح للمراجعة للشروط نفسها لإعداد مخطط شغل الأراضي من حيث المصادقة و المحتوى.¹

إن كل مراجعة أو تعديل لمخطط شغل الأراضي يتم عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المختص أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليميا بعد استشارة الوالي أو الولاية المختصين إقليميا.²

الفصل الثالث: قرارات التعمير

تعتبر هذه الوسائل القانونية من قبيل الرقابة الإدارية التي تبسطها الإدارة العامة المختصة على عمليات شغل الأراضي، و بالرغم مما تحمله هذه الوثائق من مساس بحق الملكية غير أنه يبرر فيه حق فردي يقابله نظام عام جماعي، و الملاحظ أن الترجمة الحرفية للنص الفرنسي كانت غير موفقة بأن سمتها العقود في حين أن المعنى ينصرف إلى القرارات الإدارية الصادرة في هذا الشأن.

تمارس هذه الرقابة الإدارية في حالات قبل عملية البناء، و في حالات أخرى بعد عملية البناء، على النحو الذي سنفصل فيه.

المبحث الأول: قرارات التعمير القبلية

تتدخل الإدارة بموجب أدوات محددة قبل البدء في عملية البناء، و يتعلق الأمر ب: شهادة التعمير، رخصة البناء، رخصة التجزئة.

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91 السابق الذكر.

² - المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي.

المطلب الأول: شهادة التعمير

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في البناء أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء، و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، فشهادة التعمير هي حق فردي.

تعرف شهادة التعمير بأنها الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، و زيادة على ذلك يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية، أن يحصل على "بطاقة معلومات" لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، و لا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير.¹

الفرع الأول: تحضير شهادة التعمير

يتم تحضير شهادة التعمير باتباع الإجراءات و المراحل² التالية:

أولاً- **طلب شهادة التعمير** يعد من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، و يجب أن يتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطيا مضميا من صاحب الطلب،

- اسم مالك الأرض،

- تصميما حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية،

- تصميما يوضع حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني،

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 7 الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

² - المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي.

و يتضمن طلب بطاقة المعلومات نفس البيانات ما عدا هوية المالك.

ثانيا- إيداع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات و الوثائق المرفقة به في نسختين 2 بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا مقابل وصل استلام في اليوم ذاته.

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أدوات التعمير المعمول بها، ويمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

ثالثا- تسليم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، عن طريق التبليغ خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

الفرع الثاني: محتوى و صلاحية شهادة التعمير

أولا- محتوى شهادة التعمير: يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يلي:

- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية،

- الارتفاعات المختلفة على القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الخاصة الأخرى،

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة و المبرمجة،

- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، و تلك المحددة على الخريطة يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع، لا سيما ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح، تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار انسياب الوحل، رص، تميع، تساقط،...)، الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة.

و تجب الإشارة إلى أن تنظيمات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي، و في حالة عدم وجوده من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و أو من الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير وفق التنظيم المعمول به.

و إذا تم إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، و تبقى الوجة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.¹

ثانيا- صلاحية شهادة التعمير: ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، و تحدد صلاحية بطاقة المعلومات ب 03 أشهر.²

الفرع الثالث: الطعن في شهادة التعمير

يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد المبلغ به، أو في حال سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أي 15 يوما، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية و في الولايات التي تم استحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة³، و في هذه الحالة يحدد أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب ب 15 يوما، كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة و التي تلي تاريخ إيداع الطعن، و في هذه الحالة تأمر مصالح من الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من

¹ - المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - تعديل المادة 6 بموجب المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، جريدة رسمية عدد 71 الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 2020.

طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، بعدها يفتح باب الطعن القضائي.¹

نموذج شهادة التعمير: لقد حدد التنظيم نموذج محدد لشهادة التعمير² و بطاقة المعلومات³، وهو كما يلي:

¹ - المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - الملحق رقم 12 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - الملحق رقم 13 من نفس المرسوم التنفيذي.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

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

يقرر ما يأتي:

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

المادة 2: يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية:

معامل شغل الأراضي (COS):.....
 معامل مساحة البناء على الأرض (CES):.....
 الارتفاع الأقصى:.....
 المواصفات الأخرى:.....

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

بطاقة المعلومات

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

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

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

يقرر ما يأتي:

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

المادة 2: يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية:

معامل شغل الأراضي (COS):.....
 معامل مساحة البناء على الأرض (CES):.....
 الارتفاع الأقصى:.....
 المواصفات لأخرى:.....

المادة 3: تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الاشارة لأغراض مفيدة و لا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4: تقدر الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية و تحضر و تسلم بالشروط و الأجال التي يحددها القانون المعمول به.

رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.¹

الفرع الأول: تحضير رخصة التجزئة

يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله:

أولاً- طلب رخصة التجزئة و يوقع عليه، و يجب أن يدعم طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية،

- أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، -أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.²

يجب أن يتكون ملف طلب رخصة التجزئة المرفق بالطلب من الوثائق الآتية:

ثانياً-تصميم للموقع: يعد على سلم معين مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،

ثالثاً- التصاميم الترشيدية التي تشمل على البيانات الآتية: حدود القطعة الأرضية و مساحتها، منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة، تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و

¹ - المادة 7 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي.

الإدارة العمومية، تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الارتفاقات الخاصة، موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

رابعاً-مذكرة توضيحية: توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة، المعالجة المخصصة لتنقية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية، تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

خامساً- مذكرة وصفية تشتمل على بيانات تتعلق بقائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها، نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد و مساحة كل منها، نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المسكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين، الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفاءات تلبيتها، طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة، و دراسة التأثير على البيئة عند الاقتضاء، دراسة جيوتقنية يعده مخبر معتمد.

سادساً- برنامج الأشغال،

سابعاً- دفتر الشروط يحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و كذا الشروط التي تنجز بموجبها البيانات، كما يحدد حفظ الملكيات و المغارس و المساحات الخضراء و الأسيجة، و يمكن لطالب التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة و في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة و البيانية المتعلقة بكل جزء لوحده.¹

¹ - المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي.

يرسل الطلب و الوثائق المرفقة به في جميع الحالات في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التي يتم إقامة المشروع فيها، مقابل وصل إيداع يحدد فيه تاريخ الإيداع في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية المطلوبة في الملف طبقا للقانون، يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.¹

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات تخطيط شغل الأراضي، و في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التعليمات العامة التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير، الغرض هو بعث الانعكاسات التي يمكن أن تتجر على إنجاز الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة و الملاءمة الصحية، وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها و حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، و كذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية البلدية.²

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء و الموافقات التي يعدها الأشخاص العموميون و المصالح المعنية، و التي تلزم على تقديم استشارتها خلا 15 يوما من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، في حالة سكوت يعتبر رأيا بالموافقة، و يمكن للمصلحة المختصة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية.³

عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، وتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المتعلقة برخصة البناء.

¹ - المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادتين 12 و 13 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 12 أعلاه.

و في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو لم يتجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو وزير العمران تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المتعلقة برخصة البناء.

في هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف 4 نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر 1 من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.

الفرع الثاني: تسليم رخصة التجزئة

يعد تسليم رخصة التجزئة من:

أولاً- جهة الاختصاص:

-الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصاً إلى طبيعتها و حجمها ونطاقها، للمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، و للمشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية، و في هذه الحالة يتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

و في الولايات التي تم استحداث المقاطعات الإدارية فيها، يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي المنتدب بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصاً إلى طبيعتها و حجمها ونطاقها، للمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، و في هذه الحالة تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.¹

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 342/20 السابق الذكر المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 19/15.

و عليه تم سحب الاختصاص من الوزير المكلف بالعمران لصالح الوالي في المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

- **رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لبقية المشاريع.**¹

و عليه يتم تسليم رخصة التجزئة بموجب قرار صادر من الوالي أو الوالي المنتدب أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، كل في مجال اختصاصه المحدد قانونا.

ثانيا- تبليغ القرار المتضمن رخصة التجزئة: يبلغ القرار إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين 2 المواليين لتاريخ إيداع الطلب، عندما يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، و في غضون 03 أشهر في جميع الحالات الأخرى، و عندما يكون الملف موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات المطلوبة من صاحب الطلب، أو عندما يكون محل إجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل أعلاه و يسري مفعوله مجددا من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.²

لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، و يمكن رفض تسليم هذه الرخصة في البلديات التي لا تملك الوثائق أعلاه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.³

تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الإنارة العمومية و الطاقة و الهاتف، مساحات توقف السيارات

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي.

و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه¹، و عند الاقتضاء تخصيصات أخرى و مساهمة صاحب المشروع و تعديل و إلغاء أحكام دفتر الشروط.²

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب و إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية و المقاطعة الإدارية، مرفقا بنسخة من الملف يتضمن تأشيرة الشباك الوحيد المختص على دفتر الشروط و المخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و إقامة الأشكال العمرانية المبرمجة و طبيعتها من طرف مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب، أو المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، و تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية أو بأرشفيف المقاطعة الإدارية، و نسخة أخيرة منه مؤشرا عليها لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة التي تقوم بنشر قرار الرخصة مرفقا بدفتر الشروط لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا للتشريع المعمول به.³

تنتهي صلاحية رخصة التجزئة و تعتبر ملغاة إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته 3 سنوات من تاريخ التبليغ، أو إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار.⁴

¹ - المادة 19 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 30 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15.

الفرع الثالث: الطعن في طلب رخصة التجزئة

يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، و في الولايات التي تم استحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، في هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر ب15 يوما.

بعدها يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به.¹

ومن هنا نستنتج أنه قد تم إلغاء الطعن الثاني الذي كان موجهها أمام الوزارة المكلفة بالتعمير في المرسوم التنفيذي 19/15 مما يجعل الباب مفتوح لطعن إداري واحد تستتبع بفتح باب الطعن القضائي.

نموذج عن قرار يتضمن رخصة التجزئة²: و قد حدده التنظيم المعمول به رفقة طلب رخصة التجزئة³ كما يلي:

¹ -المادة 31 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 السابق .

² - الملحق رقم 8 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - الملحق رقم 3 من نفس المرسوم التنفيذي.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

طلب رخصة التجزئة

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

1- اسم و لقب المالك أ و

التسمية:.....
.....
.....

2- عنوان المالك (رقم و

نهج):.....
.....
بلدية:.....

رقم الهاتف.....

3- اسم و لقب صاحب الطلب أو التسمية:.....

4- عنوان صاحب الطلب (رقم و نهج):.....

.....

بلدية:.....

5- رقم الهاتف:.....

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

.....

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

.....

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

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

.....

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

.....

11- عدد الأجزاء الناتجة و مساحتها:.....

.....

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

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

.....

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

.....

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

.....

حرر ب..... في.....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

.....في.....

ولاية:.....

المقاطعة الإدارية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم:.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي ل:.....
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:.....
 من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
 الساكنة (ة) ب:.....
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 و بمقتضى.....
 و بمقتضى.....
 و بمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد
 المكلف بتحضير عقود التعمير،
 و بمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

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

المادة 2: تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة و مساحتها في:.....
المادة 3: إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....
المادة 4: تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
 - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، و بعد تقييم و تقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
 إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة و المقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5: في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.
المادة 6: عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة التهيئة تثبت مطابقة الأشغال و إتمامها.

المادة 7: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8: يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار.

المادة 9: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10: ينشر هذا القرار بالمحافظة العقارية وفقا للتشريع المعمول به.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي المنتدب/

الوالي

المطلب الثالث: رخصة البناء

تعتبر من أهم الرخص التي يجب أن يتحصل عليها الأفراد من أجل القيام بعملية البناء، و التي سنتناولها بالتفصيل كما جاء به التنظيم المعمول به كما يلي:

يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام القانون و التنظيم المعمول به.¹

الفرع الأول: تحضير رخصة البناء

و يكون وفق الإجراءات و المراحل التالية:

أولاً- **تقديم طلب رخصة بناء:** يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه.

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم.

- أو توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

¹ - المادة 41 من نفس المرسوم التنفيذي.

يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، و في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام.¹

يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية:

ثانيا- الملف الإداري: ويحتوي على مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر، وقرار السلطة المختصة التي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة. وشهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن أرض مجزأة ضمن رخصة تجزئة.

يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، و في هذه الحالة يلتزم بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام.²

ثالثا- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: و يحتوي على مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع، مخطط الكتلة حسب المقاسات المحددة و يحتوي هذا المخطط على حدود القطعة و مساحتها و توجهها و رسم الأسيجة عند الاقتضاء، منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية، نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها، ارتفاع البنايات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و غير المبنية، المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض، بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، و كذا نقاط الوصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية، التصاميم

¹ - المادة 42 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 43 / 1 من نفس المرسوم التنفيذي.

المختلفة المعدة حسب المقاسات المحددة للتوزيعات الداخلية بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية و الصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.

كما يجب أن يبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها، أو الأجزاء التي تم هدمها و الأجزاء المبرمجة و ذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

كما يحتوي الملف على مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و آجال إنجاز ذلك، و مختلف الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.¹

رابعاً - الملف التقني: يحتوي على:

باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية، و تتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق.
- نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضررة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات و أجهزة المعالجة و التخزين و التصفية.

¹ - المادة 2/43 من نفس المرسوم التنفيذي.

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري، و المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

تتضمن دراسة الهندسة المدنية تقريراً يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىة، توضيح أبعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل، تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.¹

يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية، المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية.²

- يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية و أجزاء البناء الثانوية.

و يجب إيداع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة و إلاّ سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى.³

يرسل طلب رخصة البناء و الملفات المرفقة به في 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، و في 8 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات كما نص عليها القانون، على أن يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.¹

¹ - المادة 3/43 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 144/ من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 2.3/44 من نفس المرسوم التنفيذي.

* نموذج وصل إيداع الملف: لقد حدد التنظيم شكلا محددًا لوصول إيداع الملف المتعلق بطلب
رخصة البناء و هو كما يلي:

¹ - المادة 45 من نفس المرسوم التنفيذي.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....
 دائرة:.....
 بلدية:.....

وصل إيداع الملف

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

ملف رقم:.....

1- اسم و لقب صاحب الطلب:.....

.....

2- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج):.....

بلدية:.....

رقم الهاتف:.....

3- نوع المشروع:.....

.....

4- عنوان المشروع:.....

.....

5- الوثائق التي تم إيداعها:.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

إمضاء و تأشيرة ممثل البلدية

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير .

و يرعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة و نوعها و محل إنشائها و خدماتها و حجمها و مظهرها العام و تناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير و الارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني و كذا التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة، كما يجب أن يرعي احترام أحكام القانون في ميدان الأمن و النظافة و البناء و الفن الجمالي و في مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي.¹

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل الموافقات و الآراء طبقاً للقانون لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع، و تعتبر الجهة التي لم ترد في أجل 8 أيام من تاريخ استلام طلب الرأي كأنها أصدرت رأياً بالموافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى.

يستشار بصفة خاصة مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية، مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة، مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية كل في مجاله.

الفرع الثاني: تسليم رخصة البناء

يتم تسليم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوالي المنتدب و الوزير المكلف بالعمران:

¹ - المادة 46 من نفس المرسوم التنفيذي.

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير للبلدية في 07 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية لإبداء رأي المطابق و ذلك في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب، ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية ، و يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله و الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يرأسه المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف.¹

يختص الوالي بتسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي و السياحي و مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها و حجمها و نطاقها،
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي (200) وحدة سكنية.
- الأشغال و البناءات و المنشآت المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية،
- المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة و الماء في إقليم الولاية
- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

و يكون من اختصاص الوالي المنتدب رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي و السياحي و التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العمومية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها و حجمها و نطاقها،

¹ - المادة 49 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل للموسم التنفيذي 19/15.

- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي وحدة سكنية و أقل من 600 وحدة سكنية،

- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر .

و يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي و السياحي و مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية،

- المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة و الماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر.

و يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف التضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية أو المديرية المنتدبة على مستوى المقاطعة الإدارية أو المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران حسب الحالة. من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، أما إذا كان الملف ناقصا أو موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها يتوقف الأجل أعلاه من تاريخ التبليغ بالنقص، و يسري مفعوله من تاريخ استلام هذه الوثائق و المعلومات.²

¹ - المادة 49 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 51 من نفس المرسوم التنفيذي.

في حالة الرفض المسبب يبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب، و يبلغ القرار الإيجابي إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب¹، يتضمن التأشير على التصاميم العقارية من طرف :

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.
- المديرية العامة للتعمير و الهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي²، ترخص لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و ذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة و شهر³، و تحفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية و تحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار⁴.

تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، و يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارية لكل مشروع أو استئناف بعد أجل الصلاحية المحدد، و يتوج بالحصول على رخصة جديدة تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة و التعمير و توجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، و أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى⁵.

¹ - المادة 50 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 55 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 56 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ - المادة 3/55 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁵ - المادة 57 من نفس المرسوم التنفيذي.

الفرع الثالث: الطعن في رخصة البناء

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية أو الوزارة المكلفة بالعمران، و في هذه الحالة تكون مدة أجل 15 يوما للرد المبرر. و قبلا كان يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، و في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن¹،

و بعد التعديل في المرسوم التنفيذي 342/20 أصبح يتم اللجوء إلى القضاء مباشرة بعد رد الجهة الإدارية على الطعن الإداري.²

نموذج رخصة بناء: لقد حدد التنظيم نموذجا محددًا لطلب رخصة البناء³، وكذلك فعل في القرار المتضمن رخصة البناء⁴، لها كما هو مبين أدناه.

¹ - المادة 62 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 62 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل للمرسوم التنفيذي 19/15.

³ - الملحق رقم 1 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - الملحق رقم 1 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل للمرسوم التنفيذي 19/15.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....
دائرة:.....
بلدية:.....

طلب رخصة البناء

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

- 1- اسم و لقب المالك أ و التسمية:.....
- 2- عنوان المالك (رقم و نهج):.....
- بلدية:.....
- رقم الهاتف:.....
- 3- اسم و لقب صاحب الطلب أو التسمية:.....
- 4- عنوان صاحب الطلب (رقم و نهج):.....
- بلدية:.....
- 5- رقم الهاتف:.....
- 6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال:.....
- 7- عنوان المشروع:.....
- 8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية:.....
- 9- طبيعة الطلب:.....
- 10- نوع المشروع:.....
- 11- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية و البنايات الموجودة:.....
- 12- مشتملات البنايات الموجودة و مقاساتها:.....
- 13- الوثائق القانونية و الإدارية الأخرى:.....
- 14- الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناية:.....

حرر ب..... في.....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

.....في.....

ولاية:.....

المقاطعة الإدارية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم:.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي/أو الوالي المنتدب/ أو الوالي ل:.....أو الوزير المكلف بالعمران.

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

من طرف(السيدة، الأنسة، السيد).....

الساکنة(ة) ب:.....

بخصوص أشغال.....

بمقتضى.....

و بمقتضى.....

و بمقتضى.....

و بمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في.....و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود

التعمير،

و بمقتضى رأي الشباك الوحيد ل.....بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي المنتدب/

الوالي/

الوزير المكلف بالعمران

المبحث الثاني: قرارات التعمير البعدية

و هي جملة الوسائل التي حددها القانون للتدخل بعد عملية البناء، و تتمثل في شهادة التقسيم، رخصة الهدم و شهادة المطابقة، و سنفصل في النظام القانوني الخاص بكل منها كما يلي:

المطلب الأول: شهادة التقسيم

من الشهادات الشائعة الاستعمال و التي يطلبها الأفراد و المنصبة على الوضع القانوني لبناء معين، نجد هذه الوثيقة التي فصل التنظيم في تحديدها.

تعريف شهادة التقسيم: تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقييم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدّة أقسام، و يجب تبرير تواجد البناية على قطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو سند إداري مثل شهادة المطابقة أو غيرها.¹

الفرع الأول: تحضير شهادة التقسيم

أولاً- طلب شهادة التقسيم: يجب أن يتقدم المالك أو موكله بطلب موقع عليه، مدعم بالوثائق اللازمة من:

- إما نسخة من عقد الملكية،

- و إما بالتوكيل طبقاً لأحكام القانون المدني،

- و إما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.²

ثانياً- الملف: يرسل طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، و يشمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشراً عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي

¹ - المادة 33 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 34 من نفس المرسوم التنفيذي.

خصصت له من طرف المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي الذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

-تصميم للموقع يسمح بتحديد تمركز المشروع،

-التصاميم الترشيدية التي تشمل على حدود القطعة الأرضية و مساحتها، مخطط كتلة البنيات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض، بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية و الرئيسية لذلك، و اقتراح تقسيم المساحة الأرضية، تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.¹

يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية حسب ما نص عليه القانون، و يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.²

يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد المختص للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها سابقا بخصوص رخصة البناء.³

الفرع الثاني: تسليم شهادة التقسيم و الطعن بشأنها

أولاً- تبلغ شهادة التقسيم في أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، و تنشر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً⁴، و تحدد مدة صلاحيتها ب 3 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

ثانياً- يمكن لصاحب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد المبلغ به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، و في الولايات التي

¹ - المادة 35 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 36 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 37 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ - المادة 38 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل للمرسوم التنفيذي 19/15.

تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، و في هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر ب 15 يوما.

و بعد أن كان يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه الرد على الطعن الأول، و في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، بعدها يفتح باب الطعن القضائي.¹

تعدل الوضع بأن ألغى الطعن الإداري الثاني و أصبح هناك طعن إداري واحد فقط، بعده يتم اللجوء إلى القضاء المختص مباشرة.²

نموذج عن شهادة التقسيم: يجب الإشارة إلى أن التنظيم قد وضع نموذجا لطلب شهادة التقسيم³، و حدد نموذجا موحدًا لوصول إيداع الملف تمت الإشارة إليه في رخصة البناء، كما حدد أيضا نموذجا للقرار المتضمن لشهادة التقسيم⁴، سنوضح كل منهما فيما يلي:

¹ - المادة 40 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 19/15.

³ - الملحق رقم 4 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - الملحق رقم 9 من فس المرسوم التنفيذي.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....
 دائرة:.....
 بلدية:.....

طلب شهادة التقسيم

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

- 1- اسم و لقب المالك و تسميته:.....
- 2- عنوان المالك (رقم و نهج):.....
- بلدية:.....
- رقم الهاتف:.....
- 3- اسم و لقب صاحب الطلب أو التسمية:.....
- 4- عنوان صاحب الطلب (رقم و نهج):.....
- بلدية:.....
- 5- رقم الهاتف:.....
- 6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال:.....
- 7- عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها:.....
- 8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية:.....
- 9- عدد الأقسام الناتجة و مساحتها:.....
- 10- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية و البناءات الموجودة:.....
- 11- الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة:.....
- 12- مشتملات البناءات الموجودة و مقاساتها:.....
- 13- مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة و مقاساتها:.....
- 14- الوثائق القانونية و الإدارية الأخرى:.....

حرر ب..... في.....

إمضاء صاحب الطلب

المطلب الثاني: رخصة الهدم

تمثل رخصة الهدم من الرخص الإدارية المهمة التي تتولى تنظيم عملية البناء و التعمير، و قد فصل التنظيم في أحكام هذه الرخصة كما يلي:

- **تعريف رخصة الهدم:** تمثل رخصة الهدم القرار الإداري الذي يسمح بالتدخل في بناية بعد إنشائها من أجل هدمها كلياً أو جزئياً.

الفرع الأول: تحضير رخصة الهدم

أولاً-الطلب: يجب تقديم طلب رخصة الهدم موقعة من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية:

-نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة،

-توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني،

-نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية،

-نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً،

ثانياً- الملف: يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة

المعمارية، الوثائق الآتية مؤشر عليها كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف

المهندس المعماري و المهندس المدني اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع،

مخططاً للكثلة للبنائة الآيلة للهدم،

-تقريراً و تعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر

استقرار المنطقة،

-عندما تتواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية و العتاد المستعمل و الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،

-مخطط مراحل الهدم و آجالها،

-مخططا بسلم معين للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه و الجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي،

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹

يرسل طلب رخصة الهدم و الملفات المرفقة به في 3 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نفس اليوم.²

يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي.

في جميع الحالات التي تكون فيها رخصة الهدم خاصة بالبنايات الموجودة تحت الأرض يجب إيداع طلب رخصة الهدم و معالجته في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء.³

يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال السابقة الذكر المتعلقة بتحضير رخصة البناء، و يحدد أجل تحضيرها بشهر واحد من تاريخ لإيداع ملف الطلب.¹

¹ - المادة 72 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 73 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 71 من نفس المرسوم التنفيذي.

و لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية. تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم الآراء أو الموافقات أو القرارات النصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها، لدى الأشخاص العموميين و المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

كما يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد بعد إبداء رأيها في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة، و يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه.²

الفرع الثاني: تسليم رخصة الهدم و الطعن بشأنها

أولا-تسليم رخصة الهدم: يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم على شكل قرار بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، يسلم الرخصة إلى صاحب الطلب و في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة يجب تبليغ القرار و الرأي معللين إلى صاحب الطلب.³

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي، خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، و لا يقبل الاعتراض إذا كان غير مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض.⁴

¹ - المادتين 74 و 1/75 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 77 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 74 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ - المادة 81 من نفس المرسوم التنفيذي.

تصبح رخصة الهدم منقضية إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 5 سنوات، أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة، أو إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.¹

ثالثا- الطعن في طلب رخصة الهدم: يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية و في الولايات التي تم احداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، و في هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر ب 15 يوما.

و كان سابقا إذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن²، و تم إلغاؤه تبعا للتعديل وفتح باب الطعن القضائي مباشرة.³

الفرع الثالث: فتح الورشة

لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة، خلال مدة عمل الورشة، و تتمثل في لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم و مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة و مساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال و إن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و أخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.⁴

¹ - المادة 85 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 82 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - المادة 82 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 83 من نفس المرسوم التنفيذي.

* النماذج المرفقة برخصة الهدم: لقد حدد التنظيم نموذج محدد لطلب رخصة الهدم¹ و كذلك للقرار المتضمن رخصة الهدم² و آخر للوحة الورشة³، و سنتناولها غير أننا نحيل إلى نموذج وصل إيداع الملف السابق التوضيح.

¹ - الملحق رقم 2 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15.

² - الملحق رقم 7 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ - الملحق رقم 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

طلب رخصة الهدم

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

1- اسم و لقب المالك أو التسمية:.....

2- عنوان المالك (رقم و نهج):.....

بلدية:.....

رقم الهاتف:.....

3- اسم و لقب صاحب الطلب أو التسمية:.....

4- عنوان صاحب الطلب: (رقم و نهج):.....

بلدية:.....

5- رقم الهاتف:.....

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

.....

.....

7-عنوان البناية التي سيتم هدمها:.....

.....

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

9- طبيعة الطلب:.....

.....

10-نوع و استعمال البناية التي سيتم هدمها:.....

.....

11-مقاسات البناية التي سيتم هدمها:.....

.....

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

.....

.....

13- الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم:.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر ب.....في.....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

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

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي ل:.....
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:.....
 من طرف(السيدة، الأنسة، السيد).....
 الساكنة(ة) ب:.....
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 و بمقتضى.....
 و بمقتضى.....
 و بمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 و بمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ:.....

يقرر ما يلي:

المادة الأولى: يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، و يخضع للتحفظات الآتية:.....

المادة 2: تصبح رخصة الهدم منقضية :

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

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

-إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3: لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، و بعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5: يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و يتحمل كل الأخطار.

المادة 6: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

.....في.....

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

لوحة الورشة

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

الملف رقم:.....

1- رخصة مسلمة بتاريخ:.....

2- مشروع إنجاز/ هدم.....

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) ب.....

و تقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) ب.....

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) ب.....

و تقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) ب.....

و عدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو.....

و تقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) ب.....

3- صاحب المشروع:.....

4- المشرف على الإنجاز:.....

5- المؤسسة المكلفة بالإنجاز:.....

6- أجل الإنجاز:.....

7- تاريخ فتح الورشة:.....

ملاحظة: بالنسبة لرخصة البناء، يمكن لكل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي و ذلك لمدة سنة(1) و شهر واحد(1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

الفرع الرابع: أحكام خاصة بالبنائيات الآيلة للانهييار

أولاً- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بالضبط الإداري: في إطار أحكام الضبط الإداري التي تضمن الحفاظ على النظام العام بكامل أبعاده في إقليم البلدية:

- يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني و البنائيات الآيلة للانهييار، أو عند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف.

كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضرورتين للتحقق من صلاية كل الجدران أو المبنى أو البناء، و يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطر مبنى معين، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك.

أما عندما يكون المبنى المعني خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار و المواقع التاريخية، لا يمكن أن يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المطبقة عليه قانونا.¹

-يبلغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهييار أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد، و في حالة منازعته في درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار، بمعاينة حالة الأماكن و إعداد تقرير بذلك.

و إذا لم يقم صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك و لم يعين خبيرا، تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن.

-يرسل تقرير الخبير إلى الجهة القضائية المختصة و يتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية 8 الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط، و يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة، و زيادة على ذلك عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى،

¹ - المادة 86 من نفس المرسوم التنفيذي.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى، و يجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي¹، أو الوالي المنتدب في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها.²

ثانيا- حالة الخطر الوشيك الحدوث: يستشير المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، خلال الساعات الأربع و العشرين الموالية و ذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية، و إذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق و الوشيك يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالاجراءات المؤقتة قصد ضمان الأمن، لا سيما إخلاء المبنى و يتخذ القرار بمنع الإقامة بالمبنى، و إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في الانذارات يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا و على نفقة صاحب الملكية التدابير الأمنية الضرورية، و في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية التدابير الازمة تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال و تحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات طبقا لقانون العقوبات، إلا أن تنازل صاحب الملكية الآيلة للسقوط بملكه للبلدية يعفيه من تنفيذ الأشغال.³

المطلب الثالث: شهادة المطابقة

تعتبر هذه الوثيقة آخر قرار إداري يطلبه الأفراد عند الانتهاء من عمليات التعمير المختلفة، والتي تثبت احترامهم للقوانين و التنظيمات المعمول بها في هذا المجال.

تعريف شهادة المطابقة: يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.⁴

¹ - المادة 87 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - المادة 87 تتم بموجب المرسوم التنفيذي 342/20 السابق الذكر.

³ - المادة 89 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ - المادة 63 من نفس المرسوم التنفيذي.

الفرع الأول: تحضير شهادة المطابقة

أولاً- إيداع التصريح: يودع **المستفيد** من رخصة البناء خلال أجل 30 يوماً ابتداءً من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين 2 يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، و محضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات و البنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

و عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط و في الآجال المطلوبة يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعاً لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تخص مطابقة الأشغال المنجزة من أحكام رخصة البناء إقامة البناية و مقاسها و استعمالها وواجهاتها.

ثانياً- إجراءات إعداد شهادة المطابقة: شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص لاستقبال الجمهور أو المستفيدين إذا كان البناء معد وظائف اجتماعية أو صناعية أو تجارية أو غيرها.

تتولى مهمة فحص الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من طرف لجنة البناء من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونياً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية لا سيما الحماية المدنية، مع ممثل القسم الشرعي للتعمير على مستوى الدائرة، تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس البلدية في أجل 15 يوماً بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، و عليه يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل 08 أيام على الأقل.

بحضور اللجنة تعد محضر الجرد فوراً و تذكر فيه جميع الملاحظات لتبين رأيها حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، على أن يوقع جميع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.¹

الفرع الثاني: تسليم شهادة المطابقة و الطعن بشأنها

أولاً- تسليم شهادة المطابقة: يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً شهادة المطابقة بالنسبة لرخص البناء التي تدخل في اختصاصه، أو تلك المسلمة من طرف الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران²، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ الخروج، إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

و إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال وفق أحكام رخصة البناء و التصاميم المصادق عليها تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جمل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها و حسب الأحكام المطبقة تحت طائلة العقوبات التي يتعرض لها بموجب قانون التعمير 29/90، و تحدد له مهلة 03 أشهر للقيام بإجراء المطابقة بعدها يشرع في الملاحقات القضائية.³

ثانياً- الطعن في طلب شهادة المطابقة: في حالة ما إذا صاحب الطلب لشهادة المطابقة لم يرضه الرد أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة يمكن له أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية و في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، و في هذه الحالة تحدد مدة الرد المبرر ب15 يوماً.

¹ - المادة 67 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - تعدل وتتم المادة 64 بموجب المرسوم التنفيذي 342/20.

³ - المادة 68 من نفس المرسوم التنفيذي.

بعدها يمكنه أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن، بعدها بفتح باب الطعن القضائي.¹

- نموذج لقرار يتضمن شهادة المطابقة: كما حدده التنظيم المعمول به².

¹ - المادة 69 من نفس المرسوم التنفيذي.

² - الملحق 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

.....في.....

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

مصلحة:.....

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم:.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية:.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي:.....

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

من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....

الساكنة (ة) ب:.....

بخصوص أشغال.....

بمقتضى.....

و بمقتضى.....

و بمقتضى.....

و بمقتضى محضر جرد رقم..... الذي تم إيداعه بتاريخ.....

بالنسبة للبناءات المسترجعة من الجمهور و البناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي و التجهيزات:

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

تحت رقم..... بتاريخ.....

يقرر ما يلي:

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

.....

.....

.....

المادة 2: تتكون البناءة التي تمت مراقبتها من..... مستويات، و التي يكون تقسيمها كما يأتي:

/1.....

/2.....

/3.....

/4.....

/5.....

/6.....

/7.....

/8.....

/9.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

المصادر و المراجع:

أولاً- النصوص القانونية:

- 1- التعديل الدستوري لسنة 2020 المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي القانون رقم 440/20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج ر عدد 82.
- 2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني معدل و متمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 1975/09/30.
- 3- القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990، المعدل و المتمم بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
- 4- القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 52 صادرة بتاريخ 1990/12/02، معدل و متمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، جريدة رسمية عدد 51 صادرة بتاريخ 2004/08/15.
- 5- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم المتضمن الأملاك الوطنية.
- 6- القانون 20/01 مؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 77 صادرة في 2001.
- 7- القانون 02/02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل و تنمية، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 2002.
- 8- القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، صادرة بتاريخ 2008/08/03.
- 9- المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، جريدة رسمية عدد 26 صادرة بتاريخ 31 مايو 1991.

10- المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 26 صادرة بتاريخ 1 جوان 1991 معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي 317/2005 المؤرخ في 2005/09/10، جريدة رسمية عدد 62 الصادرة في 11 سبتمبر 2005 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 2012/03/28، جريدة رسمية عدد 19 صادرة في 2012/04/01.

11 - المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها، و محتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية عدد 26 صادرة بتاريخ 1 جوان 1991، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، جريدة رسمية عدد 62 الصادرة في 11 سبتمبر 2005، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 166/12 المؤرخ في 5 أبريل 2012، جريدة رسمية عدد 21 صادرة في 2012/04/11.

12- المرسوم التنفيذي 370/95 المؤرخ في 15 نوفمبر 1995 يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية في الولاية وعملها، جريدة رسمية عدد 70 صادرة بتاريخ 19/11/1995.

13- المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها، جريدة رسمية عدد 6 الصادرة بتاريخ 5 فبراير 2006.

14- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 7 الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر عدد 71، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 2020.

ثانيا- المؤلفات:

1- عبد الرحمن بن خلدون، مقدمة بن خلدون، تحقيق حامد أحمد الطاهر، الطبعة الأولى، دار الفجر للتراث، القاهرة، 2004.

2- صافية ولد رابح إقلولي، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015.

ثالثا- المقالات العلمية:

1- وائل عبد الجليل مقبل و عزت عبد المنعم مرغني و شوكت محمد لطفي القاضي، التراث العمراني في ضوء مفاهيم العمارة الخضراء (مدينة صنعاء القديمة كمثال تطبيقي)، Journal of Engineering Science , Assiut University, vil 35, no 4, pp 1044-1055, July . 2007.

2- لطيفة قعيد و مراد يونس، المباني الخضراء (العمارة الخضراء) دراسة حالة مبادرة دبي للاستدامة العقارية، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017.

3-مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي و القانون الأردني، مجلة الحقوق، العدد4، الكويت، 2001.

4- مقداد حيدر الجوادي و ندى صبحي عبد المجيد، إشكالية العلاقة بين العمارة الخضراء و العمارة المستدامة، مجلة الهندسة و التنمية المستدامة، المجلد 22، العدد2 الجزر 4، آذار 2018، (المؤتمر العلمي الهندسي الرابع و الأول في الهندسة المستدامة).

5- رابح بالنور و نهاد بوشريط، البناء الأخضر كمدخل حديث نحو الابتكار البيئي، مجلة دراسات في الاقتصاد و إدارة الأعمال، المجلد4، العدد 1، جوان 2012.

6-خديجة قورين، المباني الخضراء: دعامة أساسية لتحقيق استدامة بيئية عرض لبعض النماذج الدولية الناجحة، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 12، العدد1، ص 1-18.

رابعاً-الدراسات الأكاديمية:

1- لورانس الطحان، تطبيق معايير العمارة الخضراء على الأبنية القائمة من عام 1950 إلى عام 1970 حالة دراسية (شارع بغداد)، دراسة أعدت لنيل درجة الماجستير في علوم البناء و التنفيذ، كلية الهندسة المعمارية، جامعة دمشق، بدون تاريخ.

2- محمد علي الشمالي، تقنية الأبنية الخضراء و سبيل تطبيقها في سورية، دراسة أعدت لنيل درجة الماجستير في الهندسة المدنية، قسم الإدارة الهندسية و التشييد، جامعة دمشق، بدون تاريخ.

خامساً - المحاضرات:

1-كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة و التعمير، مقدمة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2016-2017.

2- سناء نجوم م قندوز ، محاضرات في قانون التعمير، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص القانون العقاري، قسم التعليم الأساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية، 2016-2017.<pdf>...

سادساً - المواقع الإلكترونية:

1- المعجم الوسيط على الموقع: <https://www.almaany.com-ar-ar>

2-www.mizandz.com>pdf://

3- AhmedXPibrahim, green building, <https://www.noorbook.com>-

4- منى العدوي، نظام LEED للمباني الخضراء و فوائده و تصنيفاته وشروط الحصول عليه،

<https://www.archdiwanya.com>

5- تقييم المباني: 11 شهادة مباني خضراء يمكنك معرفتها، 8 سبتمبر 2020،

<https://www.marsam.sa>

6- هلا الجريد، اللؤلؤة .. نظام تقييم الاستدامة في أبو ظبي، 22 يناير 2015،

<https://www.pages.dmt.gov.ae>

7 - طه واكد، نظم تقييم المباني الخضراء في الشرق الأوسط، 30 أكتوبر 2021،

<https://www.economena.org>

⁸- نظام "أرز" لتقييم الأبنية الخضراء، <https://www.ecat.ae>

⁹- مفهوم ومعايير الأبنية الخضراء، أخبار البيئة، 27 مارس 2012، [https://www.env-](https://www.env-news.com)

[news.com](https://www.env-news.com)

الفهرس:

- 1.....مقدمة
- 2.....الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعمران و قانون التعمير
- 2.....المبحث الأول: مفهوم قانون التهيئة و التعمير
- 2.....المطلب الأول: تعريف و مصادر قانون التهيئة و التعمير
- 2.....الفرع الأول: تعريف قانون التهيئة و التعمير
- 3.....أولاً- التعريف اللغوي
- 4.....ثانياً- التعريف الفقهي
- 4.....ثالثاً- التعريف القانوني
- 5.....الفرع الثاني: مصادر قانون التهيئة و التعمير
- 5.....أولاً-المصادر الأساسية
- 5.....1- التشريع
- 5.....أ- الدستور
- 6.....ب- المعاهدات الدولية
- 6.....ج- التقنين
- 7.....د- التنظيمات
- 8.....2- القضاء
- 9.....3- العرف العمراني

- 9.....ثانيا-مصادر احتياطية أو المصادر الأخرى.....9
- 9.....1- الفقه.....9
- 9.....2- الاستشارات المتخصصة.....9
- 9.....المطلب الثاني: خصائص قانون التهيئة و التعمير و تحديد طبيعته القانونية.....9
- 10.....الفرع الأول: خصائص قانون التهيئة و التعمير.....10
- 10.....أولا-قانون التهيئة و التعمير يجد مصدره الأول في العملية التشريعية.....10
- 10.....ثانيا-قانون التهيئة و التعمير يعتبر فرع قانوني متخصص حديث.....10
- 10.....ثالثا-تداخل أحكام قانون التهيئة و التعمير مع عدة فروع قانونية.....10
- 11.....رابعا- قانون التهيئة و التعمير يهدف للحفاظ على النظام العام.....11
- 11.....الفرع الثاني: تحديد الطبيعة القانونية لقانون التهيئة و التعمير.....11
- 11.....أولا- قواعده مزيج من أحكام القانون العام و الخاص.....11
- 11.....ثانيا-قواعده ذات طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية.....11
- 12.....ثالثا-قواعد التعمير قواعد جوهرية من النظام العام و ردعية تفرض عقوبات على من يخالفها.....12
- 13.....المبحث الثاني: نشأة و تطور قانون التهيئة و التعمير في الجزائر.....13
- 13.....المطلب الأول: نشأته و تطوره في مرحلة الاستعمار.....13
- 13.....الفرع الأول: الوضع العمراني السائد قبل الاستعمار.....13
- 14.....الفرع الثاني: الوضع العمراني إبان الاحتلال الفرنسي.....14
- 15.....المطلب الثاني: نشأته و تطوره بعد الاستقلال.....15

- 15.....الفرع الأول: من الاستقلال إلى غاية 1989.....
- 16.....الفرع الثاني: من 1989 إلى اليوم.....
- 17.....الفرع الثالث: التطور و التوجهات الحديثة للتعمير في العالم.....
- 17.....أولاً- تعريف المباني الخضراء.....
- 20.....ثانياً- معايير تصنيف البناء الأخضر.....
- 20.....أ- المقاييس الدولية للمباني الخضراء.....
- 20.....1- معيار Breem
- 21.....2- معيار LEED
- 22.....3- نظام GreenStar.....
- 23.....ب- المقاييس العربية للمباني الخضراء.....
- 23.....1- نظام استدامة اللؤلؤة.....
- 23.....2- نظام تقييم الاستدامة الشامل QSAS.....
- 23.....3- نظام أرز لتقييم الأبنية الخضراء.....
- 24.....ثالثاً- المبادئ الأساسية للمباني الخضراء.....
- 24.....أ- العزل و البناء.....
- 24.....ب-الأجهزة و المعدات المنزلية.....
- 24.....ج-الأرضيات.....

- د- الطلاء و غيره من المواد.....25
- هـ- الطاقة الشمسية.....25
- و- الحدائق و المسطحات الخضراء.....25
- رابعا-فوائد المباني الخضراء.....26
- أ-مزايا بيئية و صحية.....26
- ب-مزايا اجتماعية و اقتصادية.....27
- الفصل الثاني: أدوات التهيئة و التعمير.....27
- المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....27
- المطلب الأول: مفهوم مخطط التهيئة و التعمير.....27
- الفرع الأول: أهداف ووظائف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....28
- الفرع الثاني: أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....28
- أولاً- القطاعات المعمرة.....29
- ثانياً-القطاعات المبرمجة للتعمير.....29
- ثالثاً-قطاعات التعمير المستقبلية.....29
- رابعا-القطاعات غير القابلة للتعمير.....30
- المطلب الثاني: تنظيم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....30
- الفرع الأول: تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....30

- أولاً- إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....31
- ثانيا- الموافقة على المشروع.....31
- ثالثا- طرح المشروع على التحقيق العمومي.....33
- رابعا- المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....34
- خامسا- التبليغ.....36
- الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....36
- أولاً- تقرير توجيهي.....36
- ثانيا-تقنين.....36
- ثالثا - وثائق بيانية.....37
- الفرع الثالث: مراجعة مخطط التهيئة و التعمير و تعديله.....38
- المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي.....38
- المطلب الأول: تنظيم مخطط شغل الأراضي.....39
- الفرع الأول: تحضير مخطط شغل الأراضي.....39
- أولاً-المبادرة بمشروع مخطط شغل الأراضي.....39
- ثانيا-الاستقصاء العمومي.....41
- ثالثا-المصادقة على مخطط شغل الأراضي.....42
- الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي.....43

- أولاً- لائحة تنظيم.....43
- ثانياً- وثائق بيانية.....44
- المطلب الثاني: مراجعة مخطط شغل الأراضي و تعديله.....45
- الفصل الثالث: قرارات التعمير.....46
- المبحث الأول: قرارات التعمير القبلية.....46
- المطلب الأول: شهادة التعمير.....46
- الفرع الأول: تحضير شهادة التعمير.....47
- أولاً- طلب شهادة التعمير.....47
- ثانياً- إيداع طلب شهادة التعمير.....48
- ثالثاً- تسليم شهادة التعمير.....48
- الفرع الثاني: محتوى و صلاحية شهادة التعمير.....48
- أولاً- محتوى شهادة التعمير.....48
- ثانياً- صلاحية شهادة التعمير.....49
- الفرع الثالث: الطعن بشأن شهادة التعمير.....49
- نموذج قرار يتضمن شهادة التعمير.....51
- نموذج بطاقة المعلومات.....52
- المطلب الثاني: رخصة التجزئة.....53

- 53..... الفرع الأول: تحضير رخصة التجزئة.
- 53..... أولا- طلب رخصة التجزئة.
- 53..... ثانيا- تصميم للموقع.
- 53..... ثالثا-التصاميم الترشيدية.
- 54..... رابعا-مذكرة توضيحية.
- 54..... خامسا - مذكرة وصفية.
- 54..... سادسا- برنامج الأشغال.
- 54..... سابعا- دفتر الشروط.
- 56..... الفرع الثاني: تسليم رخصة التجزئة.
- 56..... أولا- جهة الاختصاص.
- 57..... ثانيا- تبليغ القرار المتضمن رخصة التجزئة.
- 58..... الفرع الثالث: الطعن بشأن طلب رخصة التجزئة.
- 60..... نموذج عن طلب رخصة التجزئة.
- 61..... نموذج عن قرار يتضمن رخصة التجزئة.
- 62..... المطلب الثالث: رخصة البناء.
- 62..... الفرع الأول: تحضير رخصة البناء.
- 62..... أولا- تقديم طلب رخصة البناء.

- 63..... ثانيا- الملف الإداري
- 63..... ثالثا-الملف المتعلق بالهندسة المعمارية
- 64..... رابعا- الملف التقني
- 67..... نموذج وصل إيداع الملف
- 68..... الفرع الثاني: تسليم رخصة البناء
- 71 الفرع الثالث: الطعن في رخصة البناء
- 73..... نموذج طلب رخصة البناء
- 74..... نموذج قرار يتضمن رخصة البناء
- 74..... المبحث الثاني: قرارات التعمير البعدية
- 75..... المطلب الأول: شهادة التقسيم
- 75..... الفرع الأول: تحضير شهادة التقسيم
- 75..... أولا- طلب شهادة التقسيم
- 75..... ثانيا- الملف
- 76..... الفرع الثاني: تسليم شهادة التقسيم و الطعن بشأنها
- 76..... أولا- تبليغ شهادة التقسيم
- 76..... ثانيا-الطعن بشأن شهادة التقسيم
- 78..... نموذج طلب شهادة التقسيم

- 79..... نموذج قرار يتضمن شهادة التقسيم.
- 80..... المطلب الثاني: رخصة الهدم.
- 80..... الفرع الأول: تحضير رخصة الهدم.
- 80..... أولا- طلب رخصة الهدم.
- 80..... ثانيا- الملف.
- 82..... الفرع الثاني: تسليم رخصة الهدم و الطعن بشأنها.
- 82..... أولا- تسليم رخصة الهدم.
- 83..... ثانيا- الطعن بشأن رخصة الهدم.
- 83..... الفرع الثالث: فتح الورشة.
- 85..... نموذج طلب رخصة الهدم.
- 86..... نموذج قرار رخصة الهدم.
- 87..... نموذج لوحة الورشة.
- 88..... الفرع الرابع: أحكام خاصة بالبنائيات الآيلة للانهايار.
- 88..... أولا- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بالضبط الإداري.
- 89..... ثانيا- حالة الخطر الوشيك الحدوث.
- 89..... المطلب الثالث: شهادة المطابقة.
- 90..... الفرع الأول: تحضير شهادة المطابقة.

- أولاً- إيداع التصريح.....90
- ثانياً- إجراءات إعداد شهادة المطابقة.....90
- الفرع الثاني: تسليم شهادة المطابقة و الطعن فيها.....91
- أولاً- تسليم شهادة المطابقة.....91
- ثانياً- الطعن بشأن شهادة المطابقة.....91
- نموذج قرار يتضمن شهادة المطابقة.....93

المصادر و المراجع

الفهرس