

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف المسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

ملخص مقياس قوانين التهيئة والتعمير وحماية البيئة

موجه لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون اداري

من اعداد/ الدكتورة آسيا حميدوش

قوانين التهيئة والتعمير وحماية البيئة

مقدمة:

يرى البعض أن موضوع البناء(العمران) والبيئة موضوعان متناقضان كون أن قانون العمران يستغل المجالات الطبيعية بينما قانون البيئة يهدف أساسا الى حماية الوسط الطبيعي (يحمي ويثمن المناظر الطبيعية من حيث المساحات والمصادر والغابات وكذا الموروث التاريخي والعمراني)، إلا أنه في السنوات الاخيرة أصبح قانون العمران يهتم بحماية المجالات الطبيعية التي لم تصبح تقتصر على قانون البيئة. والبيئة هي مجموعة من عناصر الطبيعة والفصائل الحيوانية النباتية والهواء والارض والثروة المنجمية والمناظر الطبيعية المختلفة.

هذا وعرف المشرع الجزائري البيئة من خلال مكوناتها وذلك في نص المادة الرابعة من القانون رقم: 10/03، المؤرخ في: 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، حيث جاء فيها ما يلي: " تتكون البيئة من الموارد الطبيعية واللاحوية والحيوية كالهواء والجو والماء والارض وباطن الارض والنبات والحيوان، بما في ذلك التراث الوراثي، وأشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية". ومن خلال ما قيل اعلاه يطرح التساؤل حول ما مدى توفيق المشرع الجزائري أثناء تنظيمه لعملية التعمير في الموازنة بين الحق في البناء والمحافظة على البيئة؟

الاجابة على هذه الاشكالية تقود الى القول بأن المشرع الجزائري لم يترك التعمير والبناء للمصادفة، بل تم تأطيره بجملة من القواعد ابتداء بأدوات التخطيط، إلى الدراسات البيئية والقرارات العمرانية الفردية المتعلقة بالتعمير العملياتي، بحيث جميعها يصب في تنظيم حركة العمران والرقابة عليه السابقة والآنية واللاحقة وحتى

المستمرة في بعض الحالات، قصد ضمان عمران متوازن ومنسجم يحقق جميع الأبعاد لاسيما البيئية منها، للوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة.

وقصد الإجابة على الإشكالية أعلاه والإلمام بحوثيات التأطير القانوني لعملية التعمير والبناء، تم تقسيم هذه الدراسة الى فصلين، يتطرق الفصل الاول منها الى مخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، اما الفصل الثاني فيعالج الرقابة على عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

الفصل الأول: مخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

الحقيقة أنه لا يمكن لأي دولة اليوم مهما كانت فلسفتها ونظامها السياسي والاقتصادي أن تهمل التخطيط، لما له من أهمية في التوفيق بين إمكانيات الدول واحتياجات أفرادها. هذا وقد استعان المشرع الجزائري بوسيلة التخطيط لتسيير حماية البيئة واعتباره أداة هامة في تجسيد السياسة البيئية المعتمدة، ذلك ان التخطيط اصبح يشكل احدى الوسائل الفعالة التي تستعملها الادارة البيئية في مجال حماية البيئة والمحافظة عليها.

ويقصد من المخطط البيئي، هو ذلك المخطط الذي يعالج في محتواه العناصر البيئية المنصوص عليها في المادة 4 من القانون رقم: 10/03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، وفي هذا الخصوص يتخذ المخطط البيئي عدة اشكال. سيتم التركيز على اهم المخططات التي لها علاقة بالبناء والتهيئة العمرانية.

وبناء عليه سيتم التطرق الى البعد البيئي لمخططات التهيئة والتعمير بموجب القانون 29/90 في المبحث الاول، البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم في المبحث الثاني.

المبحث الأول: البعد البيئي لمخططات التهيئة والتعمير بموجب القانون 29/90

تطرق المشرع الجزائري من خلال القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، إلى نوعين من أدوات التعمير في نص المادة 10 منه بقولها: " تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التعمير وكذا التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير، لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء عليها على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

وعليه سيتم البحث في كل مخطط على حدى، وقبل ذلك نقدم لمحة حول القانون رقم: 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير في المطلب الاول، بعدها يتم الانتقال الى البعد البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المطلب الثاني، ثم البعد البيئي لمخطط شغل الاراضي المطلب الثالث، واخيرا آثار أدوات التعمير المطلب الرابع.

المطلب الأول: لمحة حول القانون رقم: 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير

قانون التهيئة والتعمير فرع حديث من فروع القانون الاداري، يتضمن مجموعة من القواعد القانونية المتصلة بتنظيم استخدام حيز المكان في أقاليم البلدان بما يحقق الصالح العام. ويعتبر القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم المذكور، المصدر الشكلي المباشر لقانون البناء والتعمير في الجزائر. ولإلمام بهذا القانون بشيء من التفصيل، سيتم التطرق الى مضمونه وتطوره في الفرع الاول، المراسيم التنظيمية له في الفرع الثاني، علاقته بقانون البيئة الفرع الثالث.

الفرع الاول: مضمون القانون وتطوره

القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 04 أوت 2004، يهدف الى تحديد القواعد العامة الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والايوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على اساس احترام مبادئ واهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، المادة الاولى من القانون.

لكن بعد مضي مدة من تطبيق هذه السياسة، نجد أنه على المستوى الميداني لم تتوقف أزمة البناء غير المشروع، بل عرفت تزايدا فظيما وكثرت المشاكل المتعلقة بالعمران. فوجد المشرع نفسه أمام وضعية تستوجب عليه تعديل القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهو حدث بموجب القانون رقم 05/04 المذكور، يتضمن التهيئة والتعمير وأقر أنه لا بد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات التعمير والبناء، حيث تضمن عقوبات صارمة تهدف الى التصدي لظاهرة تقشي البناءات غير المشروعة التي تشوه المظهر الجمالي للمدن والاستجابة للأوضاع التي شهدتها الجزائر عقب الزلزال الذي عرفته في 2003. وهكذا يظهر لنا انّ هذا القانون لم يأت بجديد بالنسبة لأدوات التهيئة والتعمير والتي تبقى خاضعة للقانون رقم: 29/90 المذكور.

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد تبني نظامين، أحدهما وقائي يتمثل في إخضاع النشاط العمراني للرقابة المسبقة مجسدا لوسائل تتم على أساسها هذه الرقابة، أما النظام الثاني فيقوم على الجانب الردعي أو العقابي الذي يكرس عن

طريق ممارسة الهيئات الإدارية والقضائية للرقابة البعدية من أجل معاينة مدى احترام المشاريع المنجزة لأحكام القانونية.

الفرع الثاني: المراسيم التنفيذية له

- المرسوم التنفيذي رقم: **177/91**، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: **315/05**، مؤرخ في: 10 سبتمبر 2005.

- المرسوم التنفيذي رقم: **178/91**، مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي، والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: **318/05** ، مؤرخ في: 10 سبتمبر 2005.

- المرسوم التنفيذي رقم: **176/91**، مؤرخ في: 28 ماي 1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم، **والملقى بموجب القانون رقم: 19/15**، المؤرخ في: 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

- المرسوم التنفيذي رقم: **175/91** المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مؤرخ في: 28 ماي 1991.

الفرع الثالث: علاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون حماية البيئة

يتميز قانون التهيئة والتعمير بتعدد مواضيعه وتنوع المسائل التي يعالجها وتشعبها في نفس الوقت وهذا راجع لارتباطه الوثيق بالعقار، هذا الأخير الذي خصه

المشرع بترسانة قانونية من اجل تنظيمه. من بين ما تشتمل عليه نجد قانون التوجيه العقاري، قانون الأملاك الوطنية، قانون حماية الساحل وتهيئته وتطويره، قانون تهيئة الإقليم، إضافة الى كل من قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة. وما يهم في هذا الموضوع هو البحث في العلاقة التي تربط القانونين الأخيرين.

تظهر العلاقة بين قانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة وقانون التهيئة والتعمير من خلال اهتمام هذا الأخير بتحقيق الهدف الذي يسعى اليه قانون البيئة وهو حماية الطبيعة والافراد من سكان ومواطنين والمرتفقين والبنائيات والمنشآت من كل مظاهر التلوث والازعاج والمضايقات التي يمكن ان تسببها لهم، وهذا بضمان إقامة بنايات آمنة وخالية من المظاهر غير اللائق والمقلقة.

وما يؤكد ما قيل اعلاه ما نصت عليه المادة الأولى من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي جاء فيها: " يهدف هذا القانون الى تحديد القواعد العامة الرامية الى تنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والاوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ واهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير".

فضلا كذلك على ما نصت عليه المادة الثامنة، من نفس القانون، من وجوب تصميم المنشآت والبنائيات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم. وما جاءت به المادة 31 التي قضت بأن يهتم ويحدد مخطط شغل الأراضي، من بين أشياء أخرى، القواعد التي تهم المظهر الخارجي للبنائيات. وفي

ذلك مراعاة لمقتضيات النظام العام الجمالي للمدينة أحد اهتمامات قانون حماية البيئة وهو جمال ورونق المحيط.

المطلب الثاني: البعد البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو اول اداة من ادوات التعمير المنصوص عليها بموجب المادة العاشرة (10) من القانون 29/90 المذكور، والتي من خلالها يسعى المشرع الى تنظيم عملية التعمير من جهة والمحافظة على البيئة من جهة اخرى. وللإحاطة بهذا المخطط يتم التعرض الى تعريفه، الفرع الاول، موضوعه الفرع الثاني، ثم الى عملية إعداده الفرع الثالث بعدها مضمونه الفرع الرابع.

الفرع الاول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

لقد عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب المادة 16 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير واعتبره بأنه: " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية العمرانية للبلدية أو للبلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية. ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

من خلال هذا التعريف يتضح بأنّ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية العمرانية إمّا لبلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية أو اجتماعية (طبقا لنص المادة 12 القانون 29/90) هذه الأخيرة قد تظهر في شكل نسيج عمراني

معين، أو الاشتراك في شبكة توزيع مياه الشرب، أو وسائل النقل الحضري العمومي، أو غيرها من الهياكل التجهيزات الرئيسية.

زيادة على ذلك وجوب أخذه بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، وكذا ضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

ومن حيث الزامية هذا المخطط من عدمها نجد أن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر، قد جعل منه مخططا مفروضا على البلدية اتباعه، اذ من الضروري تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي، وهذا بصريح نص المادة 24 منه والتي جاء فيها ما يلي: " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير.....".

كما يحدد نمط التهيئة المقترح بخصوص التوجيهات المتعلقة بالتهيئة العمرانية كما يتضمن قواعد تنظيمية تحدد القواعد المطبقة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة وقطاعات التعمير المستقبلية، والقطاعات الغير قابلة للتعمير ويحدد المساحات الفلاحية ذات الزراعة المرتفعة أو الجيدة والأراضي الطبيعية والمواقع الثقافية البارزة.

كما أن المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية يوضع لمدة 20 سنة، وهو قابل للمعارضة من قبل الغير، فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى آفاق 20 سنة ويحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية واحصاءات.

الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تحدد المادتان 16 و 18 موضوعه، وتحدد المادة 19 المناطق التي يغطيها المخطط والتي تقسم الى:

أولاً/ القطاعات المعمرة والقطاعات القابلة للتعمير

1/ القطاعات المعمرة: وتشمل كل الأراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشعلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة وما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء، الحدائق، الفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة الى خدمة البنايات المجتمعة، كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تجديدها، تصليحها وحمايتها.

2/القطاعات القابلة للتعمير: وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير وفقا للأجال المحددة في أدوات التهيئة والتعمير، وهي على نوعين:

- أ/القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمد القصير والمتوسط والذين لا يتعدان آفاق 10 سنوات،
- ب/قطاعات التعمير المستقبلية: وهي تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد أي في آفاق عشرين سنة. وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا لارتفاع بعدم البناء عليها، ولا يقع هذا الحضر الا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي في نهاية الآجال المحددة.

ثانيا/ القطاعات غير القابلة للتعمير: وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات. وذلك مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة

الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة
تعميرها.

الفرع الثالث: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وفي إطار اعداد هذا المخطط يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو
المؤسسات العمومية المشتركين فيما بين البلديات بإعلام رؤساء غرف التجارة
والفلاحة والمنظمات المهنية كتابيا بالمقرر الذي يقضي بإعداد المخطط التوجيهي
للهيئة والتعمير من أجل المشاركة في اعداده، وذلك في مدة خمسة عشر يوما
ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة والادلاء برغبتهم فيما إذا كانوا ينوون المشاركة في
إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي حالة الاعلان عن رغبتهم
بالمشاركة، عليهم تعيين من يمثلهم.

تقوم البلدية بتبليغ مشروع المخطط التوجيهي للجهات المعنية المحددة اعلاه،
وتمنح لهم مهلة 60 يوما لإبداء ملاحظاتهم، وفي حالة عدم تقديم ملاحظاتهم في
خلال هذه المدة يعتبر رأيهم بالموافقة، ويحال مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير على المجلس و/أو المجالس الشعبية البلدية للتداول عليه ثم المصادقة.
المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم: 177/91).

الفرع الرابع: مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يتكون المخطط من:

أ/ **التقرير التوجيهي:** وهو الذي يبين التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي
والثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية، وكذلك نمط التهيئة المقترح بالنظر الى
التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة.

ب/ **لائحة التنظيم:** وتحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المذكورة في المادة 19 وما يليها والمشتمة على:

1- جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الاعمال التي يمكن حضرها عند الاقتضاء أو اخضاعها لشروط خاصة،

2/الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الاراضي،

3/الارتفاقات المطلوب الابقاء عليها أو تعديلها أو انشائها،

4/تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الاساسية والخدمات والاعمال وتطبيقها،

5/ واذا اقتضى الامر، شروط البناء الخاصة بالساحل، الاقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي والجيد.

ج/الوثائق والمستندات البيانية

وتتمثل في ما يلي:

1/مخطط الواقع القائم، يتم فيه ابراز الاطار المشيد حالياً، وكذا أهم الطرق والشبكات المختلفة،

2/ مخطط تهيئة يبين فيه حدود القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير، كذلك بعض أجزاء الأراضي كالساحل، الأراضي الفلاحية ذات الامكانات الزراعية العالية أو الجيدة والاراضي ذات الصيغة الطبيعية والثقافية البارزة، مساحات تدخل مخططات شغل الاراضي التي تأتي تنفيذاً له،

3/مخطط الارتفاقات الواجب الابقاء عليها او تعديلها، أو انشائها،

4/ مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير، وكذا تحديد موقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)

PLAN D'OCUPATION DES SOLS

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الاداة الثانية من ادوات التعمير المنصوص عليها بموجب المادة العاشرة (10) من القانون 29/90 المذكور، وللإحاطة به يتم التعرض الى تعريفه، الفرع الاول، محتواه الفرع الثاني، ثم الى عملية إعداده الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

هو الاداة الثانية للتعمير، ويعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية التي تعدها البلدية، (ونعني بالمخططات البلدية مجمل الاجراءات التنظيمية التي تباشرها البلدية في المجال الاقتصادي والاجتماعي، التي تسمح لها بتحديد أولويات التنمية بها ووسائل إنجازها، وذلك من حيث سماحها بحصر احتياجات البلدية ومطالب سكان البلدية وترتيبها حسب الاولوية، وكذا جرد وإحصاء الإمكانيات المادية والبشرية المتوفرة على المستوى البلدي، زيادة على تصنيف المشاريع المراد إنجازها حسب كل قطاع، وأخيرا وضع تقييم مفصل حول المشاريع واقتراح الوسائل المالية الكافية لتغطيتها.، وتتمثل المخططات البلدية في ثلاث أنواع هي المخطط البلدي للتنمية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وأخيرا مخطط شغل الأراضي).

ويعتبر مخطط شغل الأراضي مخططا تفصيليا، يحدد طرق شغل الاراضي في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ملزم على البلدية القيام به، تطبيقا لأحكام المادة 34 من القانون رقم:29/90 المذكور التي جاء فيها ما يلي: " يجب

أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي:

يعين المخطط :

1/ الشكل الحضري، وكذا حقوق البناء واستعمال الأراضي لكل قطاع من القطاعات المحددة وفقا للمادة 19 من القانون 29/90 المذكور،

2/ الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأراضي المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الاحجام وكذا انماط البناء المسموح بها واستعمالتها،

3/ القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات،

4/ يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور،

5/ الارتفاقات المحتملة، المطلوب الابقاء عليها أو تعديلها، او انشائها،

6/ الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها،

7/ مواقع الأراضي الفلاحية وقايتها وحمايتها،

هذا على ان يتم توزيع مختلف المواضيع المذكورة وفق القواعد المحددة لتشكيلة مخطط شغل الاراضي.

الفرع الثالث: اعداد مخطط شغل الأراضي

قد جاء المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المذكور، ليوضح كيفية إعداد هذا المخطط والمصادقة عليه وإبراز محتواه.

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة للمجلس الشعبي البلدي، ويجب أن يتضمن الحدود المرجعية الواجب إعدادها وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المادة 2 المرسوم التنفيذي رقم: 178/91المذكور).

إنّ مخطط شغل الاراضي هو الذي يحدد بالتفصيل شغل الاراضي في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو يحدد بصفة دقيقة كيفية استعمال الاراضي والكمية الدنيا والقصى من البناء، ويحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية الى جانب تحديد المساحات التي تحتاج إلى الحماية. (المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91المذكور).

بعد اجراء استشارات يقوم بها رئيس البلدية مع الاطراف المعنية، يصدر قرارا يتضمن مخطط شغل الأراضي للبلدية وينشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر، كما يبلغ القرار لجميع الشركاء الذين يمكنهم تقديم ملاحظاتهم خلال 60 يوما.

كما يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور بواسطة قرار يصدره أيضا رئيس المجلس الشعبي البلدي يحدد فيه مكان الاستشارة. (المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المذكور).

يتضح من خلال ما تقدم ان قانون التعمير كرس مبدأ الادمج على المستوى البلدي حيث حددت المناطق القابلة للتعمير والمناطق المحمية والمناطق الخطيرة والاراضي العامرة والاراضي غير العامرة، وهذا يهدف الى حماية البيئة والمحافظة

عليها من اشكال التدهور. (المادة 8 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المذكور).

المطلب الرابع: آثار أدوات التعمير

إنّ آثار أدوات التعمير عديدة ومتنوعة، وسيتم التطرق الى تلك الآثار المتعلقة بأدوات التعمير المصادق عليها على الملكية الخاصة للأراضي العمرانية، والمتمثلة في أثرين، أحدهما سلبي متمثل في تقييد الملكية الخاصة، وقد يصل الى حد جعل بعضها غير قابلة للبناء الفرع الأول، والآخر ايجابي، متمثل في وضع معاملات لاستغلال الملكية الخاصة للأراضي العمرانية الفرع الثاني.

الفرع الأول: تقسيم الأراضي وتصنيفها

راجع في هذا ما قيل في الفرع الاول من المطلب الثاني.

الفرع الثاني: معاملات استغلال الاراضي العمرانية

معاملات استغلال الأراضي العمرانية في النظام القانوني الجزائري ثلاثة، وهي، معامل شغل الأراضي، معامل ما يؤخذ من الأراضي، معامل الكثافة القصوى للبناء، وسيتم التطرق اليها فيما يلي:

أولاً/ معامل شغل الأراضي: تعد عملية تحديد معامل شغل الأرض عملية حسابية، وتقنية، تتطلب تحديدا مسبقا للمساحة الارضية، وما يتصل بها من بناء خام على مساحة قطعة الأرض.

ثانيا/ معامل ما يؤخذ من الأرض: هذا المعامل يساوي مساحة قطعة الأرض ناقص المساحة الأرضية للمبني، والقصد من انشاء هذا المعامل هو إلزام رخص البناء على إنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد إنجازه.

ثالثا/ معامل الكثافة القصوى للبناء: لقد تم تحديد النسبة للمناطق الحضرية في البلديات بموجب نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المذكور، بنسبة تساوي واحد من حاصل قسمة المساحة الأرضية خارج البناء الصافية على مساحة قطعة الارض.

ومن الأهداف المرجوة من وضع حد للكثافة القصوى للبناء هي محاربة المضاربة في السوق العقارية، وكذا تجنب ازدحام واختناق المراكز الحضرية بالمدن، وهذا بوضع حد للبناءات العالية والزام المقاولين على نشر التعمير أفقيا، وفي حالة المخالفة للحد المذكور تفرض غرامات وإتاوات تدخل ضمن خزينة الدولة.

المبحث الثاني: البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)

Schéma National d'Aménagement de Territoire

يعتبر التنظيم المتعلق بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحد القوانين التي ارتبطت بالتنمية المستدامة، والعمل على ادماجها ضمن المنظومة الوطنية عبر مختلف خطط التنمية في شتى المجالات، إذ يعكس هذا المخطط إرادة الدولة بإدراج البعد البيئي المستدام في المشاريع الوطنية والعمل على ترسيخ أفكار حديثة تتعلق بترشيد استخدام الموارد الطبيعية وفق طرق صديقة للبيئة. وتظهر أهمية هذا المخطط في نظره المستقبلية التي تصل الى 20 سنة الى الامام حيث تتجلى تلك النظرة الاستشرافية ذات الطابع الوقائي تارة والعلاجي تارة أخرى مما يسمح بعلاج المشاكل البيئية و الحد قدر الامكان من المشاكل البيئية والحد قدر الإمكان من استنزاف الموارد بما يضمن حقوق الأجيال الحاضرة والمستقبلية.

ولتحديد دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في المحافظة على البيئة، يتوجب تحديد تعريفه وكذا البعد البيئي لأهدافه (المطلب الأول). ثم الأجهزة المقررة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة لحماية البيئة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وأهدافه

يتم التطرق في هذا المطلب لتعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (الفرع الأول)، وكذا البعد البيئي للأهداف التي جاء بها (الفرع الأول) وهذا على النحو التالي:

الفرع الأول: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم بموجب القانون رقم: 20/01، المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، واكتفى بموجب نص المادة السابعة منه باعتباره أحد أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الذي يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني، التوجيهات والترتيبات الاستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. كما يعبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ويشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية في مجال التهيئة و التنمية، وذلك حسب خصوصية كل إقليم ، كما يبين مساعي الدولة في إرساء التوازن بين الأقاليم والمناطق المختلفة، مع إدماج البعد البيئي في مسار التنمية حفاظا على حق الأجيال القادمة.

يمكن القول كذلك بأنه تعبير عن إرادة الدولة في تحقيق سياسة محددة لتسيير إقليمها خلال فترة زمنية طويلة المدى، تتجسد فيها تنمية موزعة على كل أقاليم الدولة دون استثناء، باستغلال إمكانيات كل إقليم لتحقيق تنمية شاملة انطلاقا من

مشاورات واسعة تضم كل الفاعلين بما فيها الدولة والجماعات المحلية و الخبراء و المواطنين.

هذا وتتولى الدولة إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ويتم المصادقة عليه عن طريق التشريع لمدة (20) سنة. ويكون موضوع تقييمات دورية و تحيين كل (05) خمس سنوات، حسب الأشكال نفسها. و ذلك باقتراح من المجلس الوطني لتهيئة الإقليم. طبقا لما جاءت به المواد: 19، 20، 21 من القانون رقم: 20/01.

الفرع الثاني: البعد البيئي لأهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

كما سبقت الإشارة إليه يترجم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بالنسبة لكافة التراب الوطني، التوجيهات والترتيبات الاستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وبشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية. وقد تطرق المشرع الجزائري لجملة من الأهداف التي يتوجب تحقيقها بموجب هذا المخطط في كل من المواد 4، 9 وما بعدها من القانون رقم: 20/01، المذكور. سنوردها فيما يلي:

أولا/ الغايات ذات البعد البيئي الواردة في المادة 4 من القانون 20/01:

- حماية الفضاءات و المجموعات الهشة ايكولوجيا ، واقتصاديا و تميمها،
- حماية وتثمين، والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية و الثقافية وحفظها للأجيال القادمة،
- حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.

ثانيا/التوجيهات الأساسية المتعلقة بالبيئة والواردة في المادة 9 من القانون

20/01:

- الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وخاصة توزيع السكان والانشطة الاقتصادية على كافة الاقليم الوطني،

- تـمـيـن المـوـارد الطـبـيـعـيـة وـاسـتـغـالـها العـقـلـانـي،
- التـوزـيـع الفـضـائـي المـلائـم لـلمـدن وـالمـسـتـوـطـنـات البـشـريـة مـن خـلال التـحـكـم فـي نـمـو التـجـمـعـات السـكـنـيـة و قـيـام بـنـيـة حـضـريـة مـتـوازـنة،
- حـمـايـة التـرـاث الـايـكـولـوجـي الوـطـنـي و تـنـمـيـته،
- حـمـايـة التـرـاث التـارـيـخـي و التـقـافـي و تـرمـيـمـه و تـمـيـنـه.

ثالثا/ الأهداف البيئية الواردة في المادة 11 من القانون 20/01:

يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي المتعلقة ب:

- الفـضـاءـات الطـبـيـعـيـة وـالمـسـاحـات المـحـمـيـة وـمـنـاطـق التـرـاث التـارـيـخـي وـالتـقـافـي،
- تـعـبـئة المـوـارد المـائـيـة وـتـوزـيـعـها وـتـحـويـلـها،
- بـرـامـج الـاسـتـصـلـاح الـزـراـعـي و الـري.

رابعا/ الأهداف البيئية الواردة في المادة 12 من القانون 20/01:

يأخذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في الحسبان الخصائص المميزة للإقليم، وبهذه الصفة يحدد الأعمال التكاملية الضرورية لحماية الفضاءات الحساسة التي هي الساحل والمرتفعات الجبلية والسهوب والجنوب والمناطق الحدودية وتأمينها.

خامسا/ الأهداف البيئية الواردة في المادة 13 من القانون 20/01:

يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كفاءات ضمان المحافظة على المناطق الساحلية والجرف وحمائتها وتأمينها والمرتبطة ب:

- احـتـرام شـرـوط تـمـدن المـنـاطـق السـاحـلـيـة وـشـغـلـها،
- حـمـايـة المـنـاطـق السـاحـلـيـة وـالجـرف القـاري، وـمـيـاه البـحـر مـن أـخـطـار التـلـوث،
- حـمـايـة المـنـاطـق الرـطـبـة،
- حـمـايـة التـرـاث الأثـري المـائـي.

سادسا/ الأهداف البيئية الواردة في المادة 14 من القانون 20/01:

يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تنمية اقتصاد متكامل في المرتفعات الجبلية مرتبطة بما يلي:

- حشد الموارد المائية بواسطة التقنيات المناسبة،
- تطوير الزراعة وتربية المواشي بالمناطق الجبلية وكذلك احداث المساحات المسقية الموائمة وتحسينها،
- إعادة تشجير الغابات والحفاظ على التراث الغابي واستغلاله العقلاني،
- حماية التنوع البيولوجي.

سابعا/ الأهداف البيئية الواردة في المادة 15 من القانون 20/01:

يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الاحكام المتعلقة بترقية مناطق الهضاب العليا وتهيئة السهوب، التي تركز على:

- موائمة نظام الاستغلال الريفي للخصوصيات السهبية،
- الاستغلال العقلاني لكل الموارد المائية السطحية والباطنية المحلية وتحقيق التحويلات الضرورية لها انطلاقا من الشمال ومن الجنوب،
- مكافحة التصحر والاستغلال الفوضوي للأراضي،
- حماية المساحات الرعوية وتجهيزها.

ثامنا/ الأهداف البيئية الواردة في المادة 16 من القانون 20/01:

يأخذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بعين الاعتبار المميزات والخصوصيات الطبيعية والاقتصادية لمناطق الجنوب، ويحدد الاحكام الخاصة بالمناطق المتجانسة الكبرى من أجل:

- ترقية الموارد الطبيعية وخاصة المائية الباطنية الحفرية والسطحية،
- حماية المنظومات البيئية في الواحات و الصحاري،

- ترقية الزراعة الصحراوية والواحات،
- تثمين الطاقة الزراعية واستصلاح أراض جديدة عن طريق اعداد برنامج عقلائي لاستغلال الموارد المائية الباطنية استغلالا طويل المدى وتطبيقه،
- حماية المناطق الرعوية وتجهيزها،
- مكافحة التصحر والتزمل وصعود المياه،
- الحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي في هذه المناطق وتثمين التراث السياحي الصحراوي،
- رصد حالة موارد حقول الماء الجوفية ومتابعتها باستمرار.

تاسعا/الأهداف الواردة في المادة 17 من القانون 20/01:

- يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ترتيبات خاصة بتنمية المناطق الحدودية، والمتعلقة على وجه الخصوص، بالتكفل بما يأتي:
- ترقية مراكز للحياة وامتصاص الاختلالات فيما يخص التجهيزات المرتبطة بالاطار المعيشي للسكان المعنيين والمحافظة على ثروتهم الطبيعية والحيوانية.

المطلب الثاني: الأجهزة المقررة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

استحدثت المشرع الجزائري في القانون رقم: 20/01 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة اجهزة مؤسساتية في المخطط الوطني لتهيئة الاقليم بغرض تدعيم السياسة الوطنية للتهيئة الشاملة، ويلاحظ على هذه الأجهزة تعددها واختلاف تسمياتها بداية بالمراسد وكذا المجالس إضافة الى المراكز والمحافظات. هذا وتقسم الأجهزة المكلفة بحماية البيئة بالنظر الى تشابه الأدوار والمهام المكلفة بها الى هيئات ذات طابع رقابي واستكشافي (فرع أول)، وهيئات ذات طابع تدخلي (فرع ثاني)،

الفرع الأول: الهيئات ذات الطابع الرقابي لحماية البيئة في المخطط

تظهر الهيئات ذات الطابع الرقابي لحماية البيئة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في المرصد والمجالس وهي:

أولاً/ المرصد: تم إنشاء مجموعة من المرصد بغرض تحقيق خطط التنمية إذ تم توكيل كل جهاز من الأجهزة المستحدثة ليتمشى مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة إذ تتمثل في هئتين هما على:

أ- المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة: تم إنشاء المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة باعتباره هيئة عامة تخضع للقواعد المطبقة على سائر الإدارات العمومية عند تعاملها مع الدولة، أما إذا تعلق الأمر بعلاقتها مع الغير فهي تعتبر تاجراً، حيث يكفل لهذا المرصد الربط بين المؤسسات الوطنية والهيئات البيئية بغرض نشر المعلومات البيئية وتوزيعها كما يوكل إليه وضع شبكات الرصد وقياس التلوث وحراسة الأوساط الطبيعية، وتسيير ذلك بغرض جمع المعلومات المتصلة بالبيئة والتنمية المستدامة لتسهيل عملية معالجة المعطيات والمعلومات البيئية.

أما عن تشكيلته فيتكون المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة من مجلس إدارة من مدير عام بمساعدة مجلس علمي تحت رئاسة الوزير الوصي أو ممثله رفقة 19 وزيراً، إضافة الى ممثل الديوان الوطني للإحصاء وممثلين عن أحد الجمعيات البيئية، كما لهذا المجلس الاستعانة باي شخص ذو خبرة في المجال المطلوب حيث يمارس أعضاء مجلس الإدارة مهامهم لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بقرار من الوزير الوصي باقتراح من السلطة المنتمين إليها.

ب- المرصد الوطني لترقية الطاقات المتجددة: دفعت ضرورة الربط بين التنمية المستدامة وشتى المجالات عامة والبيئة خاصة بإنشاء المرصد الوطني لترقية الطاقة

المتجدد، بغرض انتهاج سياسة الاعتماد على الطاقة النظيفة والدائمة إذ يوكل لهذا المرصد إعلام وتكوين وكذا تعميم الأفراد المختصين في الطاقات المتجددة.

يسمح تحفيز البحث عن إنتاج واستعمال الطاقات المتجددة بصفة بديلة وتدرجياً وصولاً الى الاعتماد عليها بصفة كاملة، إذ يسهم الاعتماد على الطاقة البديلة في حماية البيئة وضمان تنمية مستدامة وفقاً لخطط التنمية المدرجة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته بصفة دائمة.

ثانياً/المجالس: تم استحداث مجالس وطنية قصد تكميل دور المرصد وتمثل هذه المجالس في:

أ- **المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة:** يتمثل دور المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في التحكم في الاستراتيجيات الوطنية لتهيئة الإقليم والعمل على تنسيق المشاريع القطاعية الكبرى. كما يضطلع المجلس بدور استشاري يتعلق بإعطاء رأيه حول بعض المخططات على غرار إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم؛ المخططات التوجيهية للمنشآت الكبرى والخدمات الاجتماعية، استراتيجيات تهيئة السهوب والجنوب والجبال والساحل، إضافة الى القرارات المتعلقة بإنشاء المدن الكبرى.

أما عن تشكيلة هذا المجلس فهو يتكون من 19 وزيراً، إضافة إلى رئيس المجلس الاقتصادي والاجتماعي وكذا الرئيس المدير العام للشركة الوطنية للبحث عن المحروقات، والمدير العام للشركة الوطنية للكهرباء والغاز وكل مدراء المؤسسات ذات العالقة بالتنقيب والطاقة، السكة الحديدية، الموارد المائية، الغابات والأرصاد الجوية.

ب-المجلس الوطني للجبل: بغية الاهتمام بالطبيعة الجبلية ولارتباط هذه الأخيرة بالمشاريع والمنشآت الضخمة، تمّ إنشاء المجلس الوطني للجبل، للقيام بتسهيل التنسيق بين مختلف الأنشطة المبرمجة على مستوى الكتل الجبلية بالاعتماد على الآراء والاقتراحات المقدمة من هذا المجلس.

هذا ويتشكل المجلس الوطني للجبل من 21 وزيرا وثلاثة ممثلين عن الجمعيات البيئية، حيث يمكن له الاستعانة بأي شخص له من المؤهلات بما يفيد المجلس كما يتولى أمانة هذا الأخير مصالح وزارة تهيئة الإقليم، كل هذا بغرض تحديد أولويات التدخل العمومي والتحسيس بأهمية المناطق الجبلية وضرورة ترقيتها وربطها بالتنمية المستدامة، بغرض إيجاد التوصيات اللازمة في جميع البرامج والمشاريع والنشاطات المزمع القيام بها في المناطق الجبلية.

الفرع الثاني: الهيئات ذات الطابع التدخلية لحماية البيئة في المخطط

أنشئ المشرع الجزائري كل من المراكز والمحافظات التي تمثل هيئات تدخلية لحماية البيئة.

أولاً/المراكز: بهدف العمل على الإحاطة بالبيئة بشتى مكوناتها تم استحداث مركزين.

أ- المركز الوطني لتكنولوجيا الإنتاج الأكثر نقاء: تم إنشاؤه بغرض التقليل من الموارد التي ينجم عن استعمالها مواد تسبب الاحتباس الحراري، وهذا بمساعدة المشاريع الاستثمارية الصديقة للبيئة باستعمال تكنولوجيا نقية، إذ يضمن هذا المركز تطوير التعاون في التكنولوجيا الخضراء ورفع مستوى الصناعات وفقا للمعايير البيئية. يرأس المركز مدير عام بمساعدة مجلس إدارة لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد بقرار صادر عن الوزير المكلف بالبيئة، وهذا بناء على اقتراح من الوزير الوصي على هؤلاء الأعضاء.

ب-مركز تنمية الموارد التكنولوجية: يعمل هذا المركز على تنسيق العمل بين القطاعات التي لها علاقة بالتنوع البيولوجي وكل الإحصاءات المتعلقة بالحياة الطبيعية، كما يشجع على تنفيذ برامج تحسيس المواطنين بالمحافظة على التنوع البيولوجي المستدام، حيث يكون هذا المركز تحت وصاية الوزير المكلف بالبيئة لتسييره وإدارته.

ثانيا/المحافظات: تمثل المحافظات أحد أهم الأجهزة التي تقوم بدور كبير في المحافظة على البيئة إذ تتشكل من المحافظة الوطنية للتكوين البيئي والمحافظة الوطنية للساحل.

أ-المحافظة الوطنية للتكوين البيئي: تم انشاؤها بغرض تكوين المتدخلين العموميين والخواص في مجال البيئة، إضافة إلى وضع البرامج التربوية للبيئة وكذا النشاطات التحسيسية للمواطنين حول أهمية البيئة والعمل على استدامتها.

ب-المحافظة الوطنية للساحل وتثمينه: تم إنشاء هذه المحافظة بغرض العمل على تنفيذ السياسات الوطنية المتعلقة بالساحل، حيث يخضع لوصاية الوزير المكلف بالبيئة، وهذا بغرض تعديد المناطق الشاطئية والعمل على ترقيتها عن طريق إنشاء مخطط لتهيئة وتسيير المناطق الساحلية للبلديات البحرية، وكذا حماية الكثبان الرملية باعتبارها جزء لا يتجزأ من المناطق الشاطئية.

الفصل الثاني: الرقابة على عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

نص المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. على جملة من التراخيص والشهادات التي تعزز الرقابة على عملية التهيئة والتعمير من اجل تنظيم حركة العمران والرقابة عليه السابقة والآنية واللاحقة وحتى المستمرة في بعض الحالات، من جهة، وقصد ضمان عمران متوازن ومنسجم يحقق جميع الأبعاد لاسيما البيئية منها، للوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة، من جهة أخرى.

وعطفا على ما سبق سيتم التطرق الى الرقابة عن طريق التراخيص الإدارية المبحث الاول، ثم الرقابة عن طريق الشهادات الإدارية المبحث الثاني.

المبحث الأول: الرقابة عن طريق التراخيص الإدارية

تمتلك الإدارة بمناسبة ممارستها لسلطات الضبط وبغرض المحافظة على النظام العام العمراني، حق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي والذي يتمثل في تنظيم الرخص المسبقة على استعمال هذه الاراضي، ولقد نص المشرع بموجب أول مرسوم وهو المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المذكور(الملغى)، على ثلاث رخص كما حدد شروط وكفايات تحضيرها، وهذا من أجل ضمان التحكم في النشاط العمراني من جهة وضمان حماية البيئة من جهة أخرى. وعليه سيتم التطرق للرقابة عن طريق رخصة البناء المطلب الأول، والرقابة عن طريق رخصة الهدم المطلب الثاني، ثم الرقابة عن طريق رخصة التجزئة المطلب الثالث.

المطلب الأول: الرقابة عن طريق رخصة البناء

تعد رخصة البناء من اولى آليات الرقابة القبلية على عملية التعمير والبناء التي نص عليها المشرع الجزائري، وللإحاطة بها وتوضيح كيف نظمها القانون،

سيتم التطرق في هذا المطلب الى مفهوم رخصة البناء الفرع الاول، شروط تسليمها والالتزامات والقيود المفروضة على صاحب الرخصة، الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

أولا/ تعريفها

طبقا لنص المادة 52 من القانون رقم: 29/90 المذكور، تشترط رخصة مسبقة من أجل تشييد البناءات الموجودة وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهة المفضية على المساحة العمومية وايضا لإنجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج، ما لم ينص القانون خلاف ذلك.

وتعرف رخصة البناء بأنها: قرار اداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه.

كما عرفها جانب من الفقه بأنها القرار الاداري الصادر من السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير.

أما التشريع العمراني الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور فقد اعتبر بانها عبارة عن قرار تصدره جهات ادارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود نطاقه واختصاصه .

ثانيا/ الجهة المختصة تسليمها

طبقا للمواد 45، 49 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور، فإن صلاحية تسليم رخصة البناء تكون، حسب الحالة، لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، والوزير المكلف بالتعمير.

بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فالمشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور، لم ينص صراحة عن الحالات التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا بمنح رخصة البناء، لكنه نص على ذلك بطريقة غير مباشرة، حيث وبتحليل كل من المادتين 45 و 49 السابقتين الذكر، فإن الاختصاص بمنح رخصة البناء يعود الى المجلس الشعبي البلدي في الحالات التي لا يكون فيها كل من الوالي ولا الوزير المكلف بالعمران مختصا بمنح رخصة البناء، وبالتحديد بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية.

أما الوالي فيختص بمنح رخصة البناء طبقا لنص المادة 49 أعلاه اذا تعلق الامر ب:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

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

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية،
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية،

- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز،
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

ثالثاً/ مدة صلاحيتها

تحدد مدة صالحة رخصة البناء طبقاً لما جاء في القانون رقم: 29/90 المذكور، في قرار رخصة البناء بمراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه من وقت فإذا انقضت المدة المحددة في قرار الرخصة دون استكمال الأشغال فإنها تعتبر لاغية وعلى المعني بالأمر أن يتقدم بطلب جديد اجبارياً، وتمنح له الرخصة إلى إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد.

غير أنه ومع صدور القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، فإن رخصة البناء تصبح غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة من تاريخ تسليمها، وهذا تعارض مع النص الذي قبلها. ليتم بعدها تدارك هذا التعارض بموجب تعديل المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 اعتبر رخصة البناء المسلمة من أجل بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص تعتبر هذه الرخصة ملغاة إذا لم تتم الحصة في الأجل التي ينص عليها القرار المتضمن الرخصة. وهو ما أكدته بعد المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور، حيث نصت المادة 57 منه على أن: "تعد رخصة البناء ملغاة اذ لم يستكمل البناء في الاجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، و يتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع.

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل. تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.

الفرع الثاني: شروط واجراءات تسليمها والالتزامات والقيود المفروضة على المعني

أولا/ شروط تسليمها

من اجل قبول طلب رخصة البناء شكلا يجب ايداعه وتوقيعه من قبل ذي المصلحة والصفة ورافقه بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار، وهو ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المذكور. والتي جاء فيها: " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الارض أو البناية، ان يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه.

ويجب ان يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه:

- اما نسخة من عقد الملكية او نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم: 25/90 والمذكور اعلاه،

- او توكيلا طبقا لأحكام الامر رقم: 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975
المذكور اعلاه،

- نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الارض او البناية،
- او نسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او موكله شخصا معنويا.

يمكن لصاحب الطلب ان يوضح انّ انجاز الاشغال يخص بناية او عدة بنايات في
حصة او عدة حصص. وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل
الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام."

كما نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور على
الملف التقني الذي يجب ارفاقه بطلب رخصة البناء والتي جاء فيها ما يلي: " يرفق
طلب رخصة البناء بالملفات الآتية:

أولا/ الملف الاداري، ويحتوي على:

1- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة ارضية تقع
ضمن تجزئة مخصصة للسكنات او لغرض آخر،

2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء او توسيع مؤسسات صناعية
وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة،

3- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة اعلاه، بالنسبة للبنايات
الواقعة ضمن أرض مجزئة برخصة تجزئة.

يمكن لأصاحب الطلب ان يوضح ان انجاز الاشغال يخص بناية او عدة بنايات
في حصة او عدة حصص.

في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم الوثائق المكتوبة والبيانية التي
تبين القوام.

ثانيا/ الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، ويحتوي على:

- 1- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع،
- 2- مخطط الكتلة على سلم 200/1، بالنسبة للقطع الارضية التي مساحتها تقل او تساوي 500 متر مربع او على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الارضية التي مساحتها تقل او تساوي 5000 متر مربع و تتعدى 500 متر مربع، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الارضية التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الارضية ومساحتها وتوجهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء،
- منحنيات المستوى او مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الارضية،

- نوع طوابق البنايات المجاورة او ارتفاعها او عددها،
- ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الارضية او عددها طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية،

- المساحات الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الارض،
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الارضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الارضية.

- 3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 متر مربع وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 متر مربع و600 متر مربع، وعلى سلم

200/1 بالنسبة لباقي البنايات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الاسيجة والمقاطع الترشيدية والصور الثلاثية الابعاد التي تسمح بتحديد مواقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.

ينبغي ان يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب ان تبين بوضوح الاجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها او الاجزاء التي تم هدمها والاجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات او الاشغال الكبرى.

4- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال انجاز ذلك،

5- الوثائق المكتوبة والبيانات التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.

ثالثا/ الملف التقني، ويحتوي على:

1- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق المذكرة

بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل،

- طريقة بناء الاسقف ونوع المواد المستعملة،

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه

الصالحة للشرب والتطهير والتهوية،

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،

- وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الاولية والمنتجات المصنعة وتحويلها

وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية،

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق،

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات واجهزة المعالجة والتخزين والتصفية،
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

2/ تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:
 - * تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىة،
 - * توضيح ابعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية."

هذا ويرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض. ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية. التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه.

ثانياً/ إجراءات تسليمها

تختلف إجراءات تسليم رخصة البناء تبعا للجهة المختصة بمنحها، على النحو الذي ذكر أعلاه، ونميز هنا بين حالتين:

أ/ الحالة الأولى: اذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، الذي حددت تشكيلته وكيفية سيره بموجب المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور، بعد ان يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من ملف الطلب، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ ايداع الطلب، من أجل الاستشارة، ومن خلال ممثليها في الشباك الوحيد، الى المصالح الإدارية المذكورة في المادة 47 من نفس المرسوم والتمثلة في: مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة، كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق، المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به، مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، وأخيرا مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب. (المواد 47، 48 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

ب/ الحالة الثانية: اذا كان الاختصاص بتسليم رخصة البناء للوالي او الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (07) نسخ، الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ

إيداع الطلب، يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، هذا الأخير تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من نفس المرسوم. بعدها ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة، المذكورة أعلاه، من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية. هذا الأخير، وبإشارة مدير التعمير، يجب أن يفصل في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

واستنادا إلى ما قيل أعلاه، وبعد مضي الأجل يتوجب تبليغ القرار إلى المعني، والذي يكون إما بالرفض المسبب أو القبول، مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى صاحبه، ويجب أن يتم تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب. أما عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات. (المادة 50، والمادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

هذا وطبقا للمادة 62، من نفس المرسوم، 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. وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

ثالثا/القيود المفروضة على صاحب الرخصة

بغية حماية النظام العام العمراني والبيئة والمواطنين ولتفادي الأضرار الناجمة عن عمليات البناء، يقع على عاتق صاحب رخصة البناء عدة التزامات وقيود طيلة مدة البناء، تتمثل أساسا في:

- يجب على المستفيد أن يعلم، مقابل وصل، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير،
- يجب أن يضع خلال كل مدة الأشغال لافتة مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80سم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة، ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.
- يجب أن يحترم الالتزامات والخدمات التي تشملها الرخصة عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة،
- يجب أن يضع حاجزا ماديا ومرئيا ليلا ونهارا في حالة القيام بأشغال البناء على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية.

المطلب الثاني: الرقابة عن طريق رخصة التجزئة

اشتراط المشرع الجزائري بموجب المادة 57 من القانون رقم: 25/90 المذكور على كل عملية تقسيم لاثنتين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات

مهما كان موقعها تتطلب ترخيصا مسبقا يتمثل في رخصة التجزئة. وعليه سيتم البحث في مفهوم رخصة التجزئة فرع اول، وشروط واجراءات تسليمها فرع ثاني.

الفرع الأول: مفهومها

أولا/ تعريفها

طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

كما أن القانون 15/08 المذكور بموجب المادة الثانية فقرة الثامنة عرّف التجزئة كما يلي:

"التجزئة هي: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير."

ثانيا/ خصائصها

تصدر رخصة التجزئة في شكل قرار إداري، ومنه فإنه يعترها ما يعترى القرار الإداري بوجه عام من النشر والتعديل والإلغاء، ويصدر عن جهات إدارية محددة قانونا بعدما تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة مع قواعد التعمير التنظيمي ومخالفة ذلك تؤدي إلى قابلية الرخصة للإلغاء. وهي وثيقة متعلقة بذات الأرض وليس طالبا.

وحتى نكون بصدد التجزئة لا بد من مراعاة المعايير التالية:

- 1- لا بد أن تكون الملكية العقارية المراد تجزئتها تشكل وحدة عقارية محددة إما بطرق عامة أو ملكيات للغير، ويستوي أن تكون ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات ويشترط في هذه الأخيرة أن تكون متلاصقة وتشكل وحدة واحدة،
- 2- تجزئة الأرض تكون من أجل إنشاء بناية وليس لغرض آخر،
- 3- التجزئة تتعلق بقطعة أرض ولا يكون موضوعها عقار مبني، حيث هذا الأخير عند قسمته يخضع لقرار شهادة التقسيم.

ثالثا/الجهة المختصة بتسليمها

أ/ من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، فإن دراسة الملف تكون على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وهذا طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور. ويبلغ قرار رخصة التجزئة في غضون شهرين (02) من تاريخ إيداع الملف كما تكلف مصالح التعمير على مستوى البلدية بتبليغ القرار لصاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف (المواد 16، 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور).

ب/ من طرف الوالي

في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، وهذا طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور

هذا ويعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي اذا تعلق الامر بالمشاريع التالية:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية،
 - المشاريع في المناطق غير المغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه،
- يبلغ قرار رخصة التجزئة في غضون ثلاثة أشهر (03) من تاريخ إيداع الملف باستثناء آجال استكمال الملف، وتكلف مصالح العمران على مستوى الولاية بتبليغ القرار لصاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف. (المواد 16، 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

ج/ من طرف الوزير

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية، وفي هذه الحالة يبلغ قرار رخصة التجزئة في غضون ثلاثة أشهر (03) من تاريخ إيداع الملف، وتكلف مصالح العمران على مستوى الوزارة بتبليغ القرار لصاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف، حيث توضع نسخة من الملف تحت تصرف الجمهور، كما تنتشر السلطة التي وافقت على التجزئة على نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ (المواد 16، 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

هذا ويمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر، عندما تكون كل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة الإعداد. (المادة 64 من القانون رقم: 29/90، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

الفرع الثاني: شروط واجراءات تسليمها وآثارها

أولاً/ شروط تسليمها

- يتم تسليم رخصة التجزئة لكل من المالك أو موكله بعد تقديم طلب يتضمن، طبقاً لما جاء في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور، ما يلي:
- نسخة من عقد الملكية، أو التوكيل، أو القانون أساسي إذا كان المالك شخصاً معنوياً،
 - تصميم للموقع،
 - التصاميم الترشيدية التي تشمل حدود القطعة الأرضية ومساحتها، منحنيات التسوية و نقاط وصل الشبكات والطرق،
 - تحديد القطع المبرمجة وشبكات التزويد والتهيئة،
 - تحديد المرافق،
 - مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق معالجة و تنقية المياه الراسبة الصناعية والمستعملة، وتصفية الدخان وانتشار الغازات الضارة، وتحديد مستوى الضجيج و الانبعاثات بالنسبة للأراضي المخصصة للاستعمال الصناعي
 - مذكرة تشمل قائمة القطع الأرضية المجزئة ومساحة القطع،
 - توضيح أشكال شغل الأرض،
 - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل،
 - طبيعة الارتفاقات،
 - دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء،
 - دراسة جيو تقنية معدة من طرف مخبر معتمد،
 - برنامج الأشغال،
 - دفتر شروط يحدد الالتزامات المفروضة على الأراضي المجزأة.

ثانيا/ اجراءات الحصول عليها

يتم إعداد ملف طلب الرخصة من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر عليه من طرف مهندس معماري ومهندس مسح الأراضي (خبير عقاري).

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، ويودع في خمس (05) نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل تسليم عند الشباك الوحيد (المصالح التقنية للبلدية)، ويجب أن يراعي طلب رخصة التجزئة توجيهات مخطط شغل الأراضي وفي غيابه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. تجمع المصلحة المختصة بتحضير الملف آراء وموافقات المصالح الاستشارية. ويُعدُّ رأي بالموافقة بعد استشارة المصالح إذا لم يُبدو بآرائهم في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف. (المواد 09، 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).
أمّا عن آجال التسليم، فيكون:

- شهرين (02) من تاريخ إيداع الطلب عندما يكون التسليم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة.
- ثلاثة (03) أشهر عندما يكون التسليم من اختصاص الوزير المكلف بالعمران أو الوالي.

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 ثم طعنا ثانيا لدى وزارة السكن. كما بإمكانه اللجوء إلى العدالة بعد إجراء التظلم الإداري.

ثالثا/ آثار رخصة التجزئة

لابد لرخصة التجزئة أن تستجيب لما يأتي من آثار وإلا لم يكن لها أي

مفعول:

أ/ الأثر الأول: إشهار قرار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية المختصة من طرف السلطة المصدرة لها (المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

ب/ الأثر الثاني: تنفيذ الأشغال المتعلقة بالأرض المجزأة ومراقبتها، حيث تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:

- إذا لم تتم مباشرة الأشغال خلال أجل ثلاثة سنوات،

- إذا لم تستكمل الأشغال خلال أجل ثلاثة سنوات كحد أقصى .

المطلب الثالث: الرقابة عن طريق رخصة الهدم

يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء للحصول على رخصة مسبقة بالهدم، وذلك لضمان انجازها في الظروف الامنية والتقنية المطلوبة ولضمان وسلامة الاشخاص. وقد جرى العرف الاداري التعامل بها، الا انه لم يتم تنظيمها قانونا الا بموجب القانون رقم: 29/90 وكذا المرسومين التنفيذيين المذكورين، وللإلمام بها يتوجب البحث في مفهومها الفرع الاول، وشروط واجراءات تسليمها الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

أولا/ تعريفها

رخصة الهدم أداة من الأدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه، حيث يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار

إليها في المادة 46 من القانون رقم: 29/90 المذكور، والتي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإمّا على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي ، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية (المادة 59 من القانون رقم: 29/90 المذكور)، وكذلك لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة.

هذا ولا تظهر أهمية رخصة الهدم بالنسبة للعقار المبني فقط، بل تتعداها الى العقار الفضاء (العاري)، وهذا عندما يكون لموقع البناء المراد هدمه أهمية استراتيجية أكيدة، كأن يكون في وسط المدينة بحي تجاري فهدم البناء يكون له أثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار.

ثانيا/الجهة المختصة بتسليمها

يكون تسليم رخصة الهدم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره، وهذا طبقا لنص المادة 17 من القانون رقم: 29/90 المذكور والتي جاء فيها ما يلي: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح أو الهيئات التي تتم استشارتها في إطار التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل" . وهو اكدته المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور.

الفرع الثاني: شروط وإجراءات تسليمها

أولا/ شروط تسليمها

يشترط القانون من اجل تسليم رخصة الهدم، إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة لمشاريع السكن الفردي، وفي جميع الحالات الخاصة

بالبنائيات الموجودة تحت الأرض يجب إيداع و معالجة رخصة الهدم مع رخصة البناء في آن واحد (المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).
يقدم ويوقع طلب رخصة الهدم من طرف المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة لها الأرضية، مرفق بملف مكون من:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو التوكيل أو العقد الإداري أو القانون الأساسي،
- مخطط الموقع بسلم مناسب يسمع بتحديد موقع البناية،
- مخطط الكتلة بسلم 500/1 أو 200/1،
- تقريرا و تعهدا على القيام بعملية الهدم في الظروف الحسنة للحفاظ على استقرار المنطقة،
- تقرير خبرة معد من طرف مهندس مدني في حالة وجود البناية على بعد اقل من 03 أمتار من البنائيات المجاورة، و يبين الطريقة التي يتعين استعمالها،
- مخطط مراحل الهدم وآجالها،
- مخطط يبين الأجزاء المراد هدمها،
- التخصيص المحتمل بعد عملية الهدم.

ثانيا/اجراءات تسليمها

يودع الملف المتضمن طلب رخصة الهدم في ثلاث (03) نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل تسليم وصل إيداع في نفس اليوم.
وتتم دراسة الملف بعدها، حيث يقوم الشباك الوحيد على المستوى البلدية بتحضير و دراسة الملف في اجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف، ولا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهييار البناية (المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

وتقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بجمع الآراء أو الموافقات لدى المصالح المحددة التي يجب أن تبدي بآرائها في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الطلب(المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور). ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد للبلدية، وتبلغ لصاحب الطلب إما بالقبول أو بالرفض. وينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر البلدية خلال فترة تحضير الرخصة، حيث يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على الرخصة، و يجب أن يكون مبررا بوثائق قانونية (المادة 80 و 81 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور). هذا ولا يمكن الانطلاق في أشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة، و وضع لافتة تبين مراجع رخصة الهدم.

أما عن إلغاء رخصة الهدم فتصبح هذه الاخيرة منقضية في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 05 سنوات،
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة،
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بقرار من العدالة.

المبحث الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات الإدارية

تعتبر شهادات التعمير آليات للرقابة على النشاط العمراني، الى جانب الرخص الادارية، وقد حصرها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المذكور في ثلاث رخص، سيتم دراستها تباعا، بداية بشهادة التعمير المطلب الاول، شهادة القسمة المطلب الثاني، واخيرا شهادة المطابقة المطلب الثالث.

المطلب الأول: الرقابة عن طريق شهادة التعمير

يعد الحصول على شهادة التعمير شرط مسبق لجميع مشاريع البناء، فهو يوضح بصفة رسمية القواعد العمرانية الواجب احترامها عند البناء في قطعة الأرض المعنية. كما تسمح بالحصول على معلومات موثوقة ودقيقة عن طريقة البناء في القطعة الأرضية وكذا حول الحقوق والالتزامات المرتبطة بهذه الأرض، كما تمكن من إعلام صاحب الأرض عن معامل استخدام المساحة الأرضية الذي يحدد مساحة وحدود المبنى بالنسبة للمساحة الكلية للأرض. كما تبين شهادة التعمير حقوق الارتفاق التي تؤثر على الأراضي وخدمة القطعة الأرضية بالشبكات والهياكل القاعدية الموجودة أو المتوقعة (الماء، الغاز والكهرباء والصرف الصحي...). ومن هنا سيتم البحث في مفهوم هذه الرخصة في الفرع الأول، وبعدها الى شروط واجراءات تسليمها الفرع الثاني.

الفرع الاول: مفهومها

أولاً/ تعريفها

يمكن طبقا لما جاء في نص المادة 51 من القانون رقم: 29/90 المذكور، لكل شخص طبيعي او معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، ان يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية . عرفها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور في المادة الثانية منه بأنها الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية.

ثانيا/ الجهة المختصة بتسليمها

يعود الاختصاص في تسليم شهادة التعمير طبقا للفقرة الاخيرة من المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور الى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ثانيا/ صلاحيتها

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الاراضي المعمول به او بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الاراضي. هذا ولا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير. (المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

الفرع الثاني: شروط واجراءات تسليمها

أولا/ شروط تسليمها

يشترط المشرع، طبقا لما جاء في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور، من اجل تسليم شهادة التعمير، إيداع طلب من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني. مع وجوب تضمين الطلب مجموعة من البيانات تتمثل في:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب،
- اسم مالك الأرض،
- تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية،
- تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

ثانيا/ اجراءات تسليمها

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم للمعني في اليوم ذاته. بعدها تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على احكام أداة التعمير المعمول بها. ويمكن لهذه المصالح الاستعانة، عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة او أي مصلحة تقنية تراها ضرورية. بعدها يتم تبلغ شهادة التعمير خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ينبغي ان تبين شهادة التعمير ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة او المبرمجة،
- الاخطار الطبيعية التي يمكن ان تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن ان تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها او تمنع ذلك، لا سيما:
 - * ظهور زلزالية نشطة على السطح،
 - * تحركات القطعة الأرضية(انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط...)،
 - * القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،

* الاخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة
وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

يمكن لصاحب شهادة التعمير 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. وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما. كما يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن. وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخضاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. هذا ويمكن دائما رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة. (المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

المطلب الثاني: الرقابة عن طريق شهادة التقسيم

تعتبر شهادة القسمة كذلك أداة من أدوات التهيئة والتعمير وهي من ميكانيزمات الرقابة على التعمير، لذا يتعين دارستها من حيث مفهومها الفرع الاول، ثم الانتقال شروط واجراءات تسليمها في الفرع الثاني.

الفرع الاول: مفهوم شهادة القسمة

شهادة القسمة وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام. ويجب تبرير تواجد البناء على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري، أو شهادة المطابقة أو غيرها وهذا طبقا لنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور.

الفرع الثاني: شروط واجراءات تسليمها

أولاً/ شروط تسليمها

طبقا لنص المادة 59 من القانون رقم: 29/90 المذكور، تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام. ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه مدعما إياه إما بنسخة من عقد الملكية، وإما بالتوكيل، طبقا لأحكام الأمر رقم: 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا. ومرفقا بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي واللذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع،
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،
- بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،
 - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.
- (المواد 34 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

ثانيا/اجراءات تسليمها

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض. بعدها يتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم وهذا بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه. يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

هذا ويتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم رقم: 19/15 المذكور بخصوص رخصة البناء. ليلغ المعني بعدها بشهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، كما تحدد مدة صلاحيتها بثلاث(03) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها. (المادة 36 الى 39 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

وفي حالة لم يرض صاحب طلب شهادة التقسيم بالرد الذي تمّ تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، يمكن له أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وهنا تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوما. كما يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن. وهنا 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 خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. وكآخر حل يمكن له رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة. (المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

المطلب الثالث: الرقابة عن طريق شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة من الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري للرقابة البعدية على عملية التعمير، فان كانت رخصة البناء تخول صاحبها تشييد البنايات، فهذا لا يعني انها تثبت انجازها ومطابقتها للمعايير التقنية، ولهذا السبب وطبقا للمادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور، وتطبيقا لأحكام القانون رقم: 29/90 المذكور، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الامر، استخراج شهادة المطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء. ولتوضيح الامر اكثر حول هذه الشهادة وكذا الاشكالات المتعلقة بمطابقة البيانات سنبحث بداية في مفهوم شهادة المطابقة الفرع الاول، ثم الانتقال الى شروط واجراءات منحها الفرع الثاني، وانتهاء بإجراءات تسوية البنايات الغير مطابقة الفرع الثالث.

الفرع الاول: مفهوم شهادة المطابقة

أولاً: تعريفها

وردت لشهادة المطابقة من جانب الفقه، وفي غياب التعريف القانوني، عدة تعريفات، نذكر منها: " شهادة التعمير هي ذلك القرار الإداري الذي تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة بمدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها " .

كما جاء في تعريف آخر بأنها " قرار إداري فردي يتضمن تصريحاً من الإدارة المختصة قانوناً، بأن أشغال البناء المرخص بها إدارياً قد أنجزت وفقاً للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء وهو ما يشكل ترخيصاً صريحاً باستعمال البناء المنجز سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاط ما".

واستنادا الى ما سبق يمكن تعريف شهادة المطابقة بانها ذلك القرار الاداري الصادر عن الجهة الادارية المختصة، ممثلا في التشريع الجزائري في رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقر من خلالها مطابقة الاشغال المنتهى منها لما تضمنته رخصة البناء المسلمة وكذا امكانية استغلال البناء وشغل البناء لما خصص له.

ثانيا/ البنايات المعنية بها

يشترط استخراج شهادة المطابقة بمجرد الانتهاء من أشغال البناء، بغض النظر عن طبيعة البناء وتخصيصه، وبصرف النظر عن القائم بالأشغال سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا أو من الأشخاص المعنوية العامة. مهما كانت الجهة المصدرة لرخصة البناء رئيس مجلس الشعبي بلدي أو والي أو وزيرا مكلف بالتعمير، شريطة تحقق مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء المسلمة من خلال المعاينة الي جرت للتأكد من مدى مطابقة الأشغال للرخصة المسلمة، حيث يتحدد نطاقها في أشغال البناء المرخص بها.

هذا و لا يمكن استصدار شهادة المطابقة المنظمة بموجب القانون رقم: 29/90 المذكور، والمرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المتعلق بكيفيات بتحضير عقود التعمير وتسليمها بشأن البنايات المنجزة دون رخصة للبناء، فالأصل في هذا النوع من البنايات هدمه من طرف الجهات الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي في حال تراخي وتقايس رئيس المجلس الشعبي البلدي عن القيام بهذه المهمة ، كما أن المخالف يتحمل نفقات عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية، حتى أن معارضة صاحب البناء المخالف لقرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية ليس له أثر موقف أمام الجهات القضائية. وهو ما مضمون ما جاءت به نص المادة 76 مكرر 4 من

القانون رقم: 29/90 المذكور والمدرجة بموجب القانون رقم: 05/04 المتضمن تعديل القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 14 أوت 2004.

ثالثا: أهميتها

تظهر أهمية شهادة المطابقة بالزام الشخص المستفيد من رخصة البناء حال الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة بضرورة طلب استخراجها، هذا لأنها وطبقا لما جاء في نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور، تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية. مع الإشارة إلى أنه يجب التقيد بالنسبة لهذه المنشآت بالأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية والتي لها تأثير على البيئة.

وعطفا على ما سبق، جاءت احكام القانون رقم: 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وانمام انجازها لتؤكد الأهمية التي من اجلها يجب استصدار شهادة المطابقة، اذ تنص المادة العاشرة (10) على منع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة. فهي تعد ضمانا لإكمال مشاريع البناء، والقضاء على ظاهرة ورشات البناء غير محددة المدة الي تشوه المظهر الجمالي للتجمعات الحضرية وخدش رونقها، إذ نصت المادة الثامنة (08) من القانون السابق الذكر على أنه: " لا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها..".

كما تعد شهادة المطابقة ترخيصا رسميا من قبل الجهات الإدارية المختصة باستعمال البناء دون أن يشكل خطر على أمن وسلامة من يشغله، فالامتناع عن استخراج شهادة المطابقة أو صدور قرار برفض تسليمها يمنع شغل الأماكن.

رابعاً/ الجهة المختصة بتسليمها

يعود الاختصاص بتسليم شهادة المطابقة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليمياً، دون غيره، سواء بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص اقليمياً او حتى تلك المسلمة من طرف الوزير المكلف بالعمران. وهذا طبقاً لنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور.

وتجب الاشارة هنا أنّ ما جاء به المادة المذكورة اعلاه يجعل الاختصاص بتسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليمياً وحده يتعارض مع ما جاءت به المادة 75 من القانون رقم: 29/90 المذكور والتي توزع الاختصاص في منحها بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الوالي حسب الحالة. و طبقاً لقاعدة التي مفادها ان العام يقيد الخاص، فان نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 هو الذي يعمل به.

الفرع الثاني: شروط واجراءات تسليمها

اولاً/ شروط تسليمها

بعد الانتهاء من الاشغال ومن اجل الحصول على شهادة المطابقة يشترط القانون، بموجب المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور، على المستفيد من رخصة البناء، ان يودع خلال اجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الاشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2) يشهد على الانتهاء من هذه

الاشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معدًا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم. على ان ترسل نسخة من التصريح الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

وتجب الإشارة هنا الى أنّ المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور، نص على امكانية حلول رئيس المجلس الشعبي البلدي محل صاحب رخصة البناء في القيام بإجراءات المطابقة، حيث جاء في الفقرة الثالثة من المادة 66 من ذات المرسوم ما يلي: " عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال، حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي."

هذا وتخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها. يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

ثانيا/اجراءات تسليمها

من اجل تسليم شهادة المطابقة الى المستفيد من رخصة البناء بعد ايداعه التصريح بالانتهاء من الأشغال او محضر تسليم الاشغال، حسب الحالة، يقوم

رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني باستدعاء لجنة مراقبة المطابقة، المذكورة في نص المادة 66 أعلاه، للاجتماع وذلك في اجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الاشغال. كما يقوم بإرسال اشعار بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ اجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام من على الأقل.

بعد عملية مراقبة المطابقة يعد محضر الجرد فوراً، تذكر فيه جميع الملاحظات وكذا رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها. ليوقع عليه في نفس اليوم من طرف أعضاء اللجنة. في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط. (المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

هذا ويظهر رأي اللجنة اما إيجابيا او سلبيا، وهنا يتم التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: المطابقة

إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تمّ الانتهاء من أشغالها، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج. (الفقرة الأولى المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

الحالة الثانية: عدم المطابقة

إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية

تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة. كما تذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم: 29/90 المذكور. هذا ويحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة. وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي، إن اقتضى الأمر، شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحظات القضائية طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم: 29/90 المذكور. (الفقرة الثانية وما بعدها من المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

وتجب الإشارة إلى أنّ المشرع قد مكن صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تمّ تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية. في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً. وهنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن. كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة. (المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المذكور).

الفرع الثالث: تسوية وضعية البناءات الغير مطابقة بموجب القانون 15/08

أولاً/ قراءة في القانون 15/08

يهدف القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20 جويلية 2008، والمتعلق بمطابقة البناءات واتمام إنجازها، والمراسيم التنفيذية المتعلقة به، إلى تسوية البناءات الخاصة و العمومية الغير شرعية، سواء تلك التي تحوز على رخصة بناء أو دونها، تتميز قواعده بطابع الأحكام المؤقتة، حيث سرت أحكامه ابتداء من نشره بالجريدة الرسمية يوم: 03 أوت 2008 ولمدة حددتها المادة 94 منه بخمس (05) سنوات، أي إلى غاية 03 أوت 2013. ليتم تمديد العمل بأحكامه طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 إلى غاية 03 أوت 2016. ونظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم، تم إصدار تعليمية من طرف الوزير الأول تحمل رقم: 445 المؤرخة في: 01 نوفمبر 2016، تقضي هي الأخرى بتمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بناياتهم، وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة.

لتقرر الحكومة بعدها وللمرة الثالثة على التوالي تمديد آجال تطبيق القانون، وذلك بثلاث سنوات جديدة بداية من 3 أوت 2019. فحسب قانون المالية لسنة 2020 سيما المادة 93 منه فقد تقرر تمديد آجال سريان القانون لثلاث سنوات. والى حين كتابة هذه الاسطر بقي للقانون حوالي ثمانية اشهر. فهل ستلجأ الحكومة الى تمديد العمل بالقانون للمرة الرابعة على التوالي، ام انها ستضرب بيد من حديد وتوقع الجزاءات على المخالفين والمنصوص عليها في المواد 81 و82 من القانون رقم: 15/08 المذكور.

ثانيا/ البنايات المعنية بالمطابقة

إن تحقيق مطابقة البنايات شرط أساسي متعلق بكون البنايات قد انتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام وذلك قبل نشر القانون رقم: 15/08 المذكور بالجريدة الرسمية، أما البنايات المنجزة بعد هذا التاريخ فهي غير معنية بالتسوية المذكورة بموجب هذا القانون، بل تخضع لأحكام القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على النحو الذي تمت دراسته أعلاه.

وعليه فإنّ البنايات المعنية بالمطابقة طبقا للقانون رقم: 15/08، وبموجب المادة 15 منه هي:

- البنايات غير المكتملة التي أنجزت بدون رخصة البناء، قبل تاريخ: 20 جويلية 2008،
- البنايات التي تحصل أصحابها على رخص البناء و غير المطابقة للرخص المسلمة،
- البنايات المكتملة و التي لم يتحصل أصحابها على رخص بناء،
- البنايات غير المكتملة التي أنجزت بدون رخص بناء سواء كانت ذات طابع عمومي أو خاص ، فردي أو جماعي (في اطار التعاونيات العقارية).

ثالثا/ البنايات الغير معنية بالتسوية

حسب نص المادة 16 من القانون رقم: 15/08 المذكور تستثنى من عملية التسوية البنايات التالية:

- 1- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات و يمنع البناء عليها،

2- البنايات المتواجدة بصفة عادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها،

3- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،

4- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع،

5- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

رابعاً/ إجراءات التسوية

وللحصول على شهادة المطابقة والتسوية لا بد من اتباع إجراءات، بداية من التصريح وإلى غاية صدور قرار اللجان المختصة.

أ/ الجهة المختصة

تتكفل مصالح البناء و التعمير بالبلديات باستقبال ملفات المواطنين و دراستها وعرضها على مختلف الهيئات قبل إرسالها إلى اللجنة المختصة على مستوى الدائرة وتقوم لجنة الدائرة بدراسة الملف وإعطاء رأيها إما بقرار الموافقة، قرار الموافقة بشروط، قرار الرفض. ويبقى للمواطن الحق في الطعن في قرار الرفض لدى لجنة مؤسسة على مستوى الولاية.

ب/ مكونات ملف التسوية

بعد طلب صاحب البناية يعد المهندس المعماري ملفا يتكون من:

- تصريح نموذجي يشمل اسم صاحب البناية، العنوان، الأشغال المنجزة، الطبيعة القانونية للعقار،

- المخططات المعدة من طرف المهندس المعماري،

- تقرير وصفي للبناية يشمل مكوناتها، عدد الطوابق، نسبة تقدم الأشغال، الأشغال الباقية، مدة الإنجاز... الخ،

- صور فوتوغرافية للواجهات،

- تقرير المهندس المدني،

- ملف قانوني للعقار (عقد ملكية، شهادة حيازة، دفتر عقاري او غيرها، ويقبل ملف التسوية حتى في حالة وجود عقد عرفي مثلا شريطة تسوية الوضعية القانونية للعقار بعد اصدار الرخصة الملائم)،

- الملف الإداري لصاحب البناية (نسخة من بطاقة التعريف و شهادة الميلاد، في حالة اذا كانت الملكية في الشيوخ، كل الملاك معنيون)،

- للمصالح المعنية كل الحق في طلب اي وثيقة من شأنها تسهيل مهمتها.

هذا ويوضع الملف كاملا ب خمس (05) نسخ لدى مصالح التعمير و البناء بالبلدية، مقابل وصل.

هذا ويظهر طلب تصريح تحقيق مطابقة البنايات في احدى الاشكال الموالية:

- طلب شهادة مطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة،

- طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء،

- طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة رخصة بناء.

ج/مراحل التسوية

جميع البنائات المعنية بمطابقة البنائات والمذكورة في المواد من 19 إلى 22 من القانون رقم: 15/08 المذكور، يجب أن تخضع لتصريح حسب النموذج المعد لهذا الغرض، يقدم إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، ويكون هذا التصريح في خمس (5) نسخ طبق الاستمارة.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة. وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية. وإذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة، وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

يجب أن يشمل هذا التصريح البيانات الآتية:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع،
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز،
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها،
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت،
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، وعند الاقتضاء يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.

ويلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز، تحت طائلة سحبها منه، في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة. ويسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه.

وزيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون رقم: 15/08 المذكور، يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابق البنائيات بملف يحتوي على ما يأتي:

أ- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام: ونميز هنا حالتين:

الحالة الأولى: بناية غير متممة ومطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها (من إعداد مهندس معماري معتمد)،
- مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبناية،
- تحديد أجل إتمام البناية (يقيمه مهندس معماري معتمد).

الحالة الثانية: بناية غير متممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة،
- وثائق بيانية و كتابية للأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات. (يعدّها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان)،

- مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبناية،

- تحديد أجل إتمام البناية (يقيمه مهندس معماري معتمد).

ب/ عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة مطابقة لبنانية متممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،
 - مخطّط الكتلة للبناء كما اكتملت على سلّم 500/1 ،
 - مخطّطات كل الطوابق و الواجهات كما اكتملت على سلّم 50/1،
 - مخطّطات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة،
 - مناظر فوتوغرافية للوجهات والمساحات الخارجية للبناء.
- ج/ طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناء متممة غير حائزة على رخصة بناء**
- وثائق بيانية و كتابية و مخطّطات الهندسة المدنية للبناء كما اكتملت، معدّة من قبل مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين ،
 - بيان وصفي للأشغال المنجزة،
 - مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبناء،
- د/ عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناء غير متممة وغير حائزة رخصة بناء**
- كما جاء في المادة 22 من القانون رقم: 15/08:
- الوثائق المكتوبة و البيانية و مخطّطات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.
 - أجل إتمام البناء يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم: 15/08 المذكور،
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
- (للتفصيل أكثر في الاجراءات يمكن العودة الى قانون رقم: 15/08 المذكور والمراسيم التنفيذية له وهي:

- المرسوم التنفيذي رقم: 154/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009، المتضمن إجراءات التصريح بمطابقة البناءات.
- المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009، المحدد لتشكيلي لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفيات سيرهما،
- القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران، المؤرخ في: 23 سبتمبر المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة للبت في تحقيق مطابقة البناءات،
- المرسوم التنفيذي رقم: 156/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009، المحدد لشروط و كفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها).

الخاتمة

قائمة المراجع

أولا/المؤلفات

- احمد لكحل، النظام القانوني لحماية البيئة والتنمية الاقتصادية المستدامة، دار هومة، الجزائر، 2016،
- جمال زيدان، ادارة التنمية المحلية في الجزائر، دار الامة، الجزائر، 2014،
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003،
- طيب عائشة، احكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد السابع،
- محمد صغير بعلي، القانون الاداري، دار العلوم، الجزائر، 2013،
- محمد الامين كمال، دروس في التهيئة والتعمير، دار بلقيس،الجزائر،2017،
- منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، إجراءات واشكالات تسوية البناءات في إطار القانون رقم: 15/08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- سعيدان علي، اسس ومبادئ قانون البيئة، موفم للنشر، الجزائر، 2015،

ثانيا/النصوص القانونية

- القانون رقم: 10/03، المؤرخ في: 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،
- القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 04 أوت 2004،

- المرسوم التنفيذي رقم:177/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 315/05، مؤرخ في: 10 سبتمبر 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم:178/91، مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي، والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 318/05 ، مؤرخ في: 10 سبتمبر 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم:176/91، مؤرخ في: 28 ماي 1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم، والملغى بموجب القانون رقم: 19/15، المؤرخ في: 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
- المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مؤرخ في: 28 ماي 1991.
- القانون رقم:20/01 المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة،
- المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها،
- القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20 جويلية 2008، والمتعلق بمطابقة البناء و اتمام إنجازها، المعدل والمتمم،
- المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009، المحدد لتشكيلي لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء و كفايات سيرهما،

- القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران، المؤرخ في: 23 سبتمبر المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة للبت في تحقيق مطابقة البناءات،

- المرسوم التنفيذي رقم: 156/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009، المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها.