الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف
كلية الحقوق والعلوم السياسية
نيابة العمادة لما بعد التدرج والبحث العلمي
والعلاقات الخارجية
المجلس العلمي

Ministry of Higher Education and Scientific Research
Hassiba Benbouali University of Chlef
Faculty of Law and Political Science
V / D of post-graduation and research Scientific and external relations
Scientific Council

الرقم: 203 /م.ع/ 2026 الشلف في :

09 جوان 2026

مستخرج من محضر المجلس العلمي الاستثنائي للكلية

رقم: 04 بتاريخ: 08 جوان 2026

المجلس العلمي لكلية الحقوق والعلوم السياسية المنعقد في **الثامن** من شهر **جوان**من عام **ألفين و ستة وعشرون** على الساعة **التاسعة صباحا** بقاعة الاجتماعات للكلية، تحت رئاسة السيد(ة) الدكتور:**طرايش عبد الغني** بصفته (ها) **رئيس (ة) المجلس العلمي للكلية.**

وبعد الإطلاع على التقارير الإيجابية للجنة الخبراء المشكلة من السادة:

الاسم واللقب	الرتبة	مؤسسة الانتماء
د. فتيحة شايب	**أستاذ محاضر (أ)**	**جامعة الشلف**
د. حمزة عبابسة	**أستاذ محاضر (أ)**	**جامعة الشلف**
د.مُحَّد عبد الباسط لطفاوي	**أستاذ محاضر (أ)**	**جامعة تلمسان**

صادق المجلس العلمي على **اعتماد** المطبوعة المقدمة من طرف الدكتورة: **ياسمينة خروبي** أستاذ محاضر "ب" **مطبوعة بيداغوجية** بعنوان:" **قانون التهيئة والتعمير** " الموجهة لطلبة المستوى **الأول ماستر تخصص: دولة ومؤسسات.**

رئيس المجلس العلمي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
رئيس المجلس العلمي
د: طرايش عبد الغني

المجلس العلمي
جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف
كلية الحقوق والعلوم السياسية





جامعة حسيبة بن بوعلي – الشلف –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

مطبوعة بيداغوجية بعنوان:

قانون التهيئة والتعمير

مقدمة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص دولة ومؤسسات

من إعداد الدكتورة : خروبي ياسمينة

أستاذة محاضر قسم (ب)

أعضاء لجنة التحكيم

د.فتيحة شايب	أستاذ محاضر (أ)	جامعة الشلف
د.حمزة عبابسة	أستاذ محاضر (أ)	جامعة الشلف
د.محمد عبد الباسط لطفاوي	أستاذ محاضر (أ)	جامعة تلمسان

السنة الجامعية :2025-2026

مقدمة:

يعتبر قانون التهيئة والتعمير من أهم القوانين التي تنظم المجال العمراني داخل الدولة، حيث يهدف الى تحقيق التوازن بين التنمية الحضرية والحفاظ على البيئة والموارد الطبيعية، يحدد هذا القانون القواعد والاجراءات المتعلقة باستعمال الأراضي، وانجاز المشاريع العمرانية، وتخطيط المدن والقرى بطريقة منظمة ومدروسة، كما يسعى الى تحسين اطار عيش السكان وضمان توزيع عادل للمرافق والخدمات، مع احترام المعايير الهندسية والبيئية، وبفضل هذا القانون يتم التحكم في التوسع العمراني والحد من الفوضى في البناء مما يساهم في تحقيق تنمية مستدامة وشاملة.

لذلك ارتأينا في هذه المحاضرات إلى مجموعة من الفصول وهي:

-الفصل الأول:الإطار المفاهيمي لقانون التعمير

-الفصل الثاني: أدوات التعمير

-الفصل الثالث: وثائق التعمير

-الفصل الرابع: الترقية العقاري.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لقانون

التعمير

يُعد قانون التعمير من الأركان الأساسية في تنظيم الحركة العمرانية والبناء في الدولة، فهو الإطار الذي يضبط استعمال الأراضي، ويوجه التوسع الحضري، ويضمن التوازن بين المصلحة العامة والحقوق والفردية للمواطنين[1].

لقد عرف هذا القانون تطورًا ملحوظًا عبر مراحل تاريخية متتالية، من الاستمرار في القوانين الاستعمارية، مرورًا بتأسيس النظام القانوني للتهيئة والتعمير[2]، ثم سلسلة من التعديلات والتحديثات التي تهدف إلى تدعيم الرقابة على البناء، والحد من التشويه العمراني، ومراعاة التحديات البيئية والتقنية الحديثة[3].

لذلك يعد التعمير في الجزائر من أهم المجالات التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي، الاقتصادي، الثقافي، القانوني، فالتعمير هو عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق يشمل مختلف متطلبات السكان وحاجياتهم على صعيد إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق يشمل مختلف متطلبات السكان وحجياتهم على صعيد إعداد البنايات السكنية، وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية والإدارية

---

[1] عمار بوضياف، القانون الإداري (النشاط الإداري)، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر 2011، ص 184.

[2] يوسف بن نصيب، الآليات القانونية لضبط التوسع العمراني في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 03، 2008، ص 112.

[3] القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44.

والثقافية أو المساحات الخضراء وكل ما يتعلق بالبنايات التحتية الحيوية من طرق وشبكات التطهير وشبكة النقل الحضري.

المبحث الأول: مفهوم قانون التعمير

اذا كان مفهوم التعمير قد ارتبط بظهور المدينة الصناعية الحديثة، وعرف تطورا ملحوظا مع نهاية القرن التاسع عشر و بداية القرن العشرين ،فإن مسألة تنظيم المدينة وتنميتها اقترنت بوجود المدن العتيقة في العصور القديمة. ويدلنا التاريخ أن جل المجتمعات القديمة سهرت على إنشاء تجمعات سكنية مركزة ومنظمة ومحاطة في غالب الأحيان بأسوار عالية بهدف حمايتها ضد غارات الأعداء، وعملت على تنظيمها بشكل يخدم مختلف الأنشطة المجتمعية، وجعلها مجالا مناسبا لنمو المجتمع وربط العلاقات الاجتماعية، والاقتصادية والثقافية والسياسة.

ولذلك تميزت المدن القديمة بتوفرها على مراكز السلطة وأماكن السكنى والممرات والأزقة والساحات العمومية والأسواق والمعابد وغيرها. [1]

[1]–كمال محمد الأمين ، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة سنة أولى ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2016–2017، ص04.

المطلب الأول: تعريف وخصائص قانون التعمير

يُعدّ قانون التعمير مجموعة من القواعد القانونية التي تُنظم البناء والتوسع العمراني داخل المدن والمناطق الحضرية، ويحدد شروط وضوابط استعمال الأراضي بما يوازن بين المصلحة العامة للدولة والحقوق الخاصة للأفراد. وهو قانون ذو طابع إداري، لأنّه ينظم علاقة الإدارة (البلدية أو الولاية) مع مالكي العقارات والمستثمرين في مجال البناء والتعمير[1].

الفرع الأول: تعريف قانون التعمير

قانون التهيئة والتعمير فرع جديد من فروع القانون الإداري وموضوعاته، ويقصد به مجموعة من القواعد المتعلقة بتنظيم وتهيئة المجال، ويتضمن مجموعة من القواعد التي تنظم الأهداف العامة وتراقب استعمال المساحات أو الفضاءات لأجل البناء الضروري شغله.[2]

كما يمكن تعريفه بأنه: "مجموعة القواعد القانونية والمؤسسات المتعلقة بالتهيئة والتعمير و التنمية الحضاريتين، فهو قانون يهدف إذا إلى إيجاد التأطير المادي و النظامي للمدينة (قانون المدينة)، وبعبارة أخرى هو قانون يهدف إلى التكفل بإيجاد التأطير القانوني لاستعمال العقار وذلك عبر الآليات أو الترتيبات المتمثلة في وجوب إتقان أعمال البناء

---

[1] عوابد شهرزاد، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2، ص 05.

[2] –لرقط مليكة، محاضرات في مقياس التشريع الحضري، ألقيت على طلبة السنة أولى ليسانس، تخصص تسيير تقنيات حضرية، جامعة الجلفة، 2021–2022، ص03.

المراد إنجازها واتساقها مع الأصول الفنية والمواصفات العامة للعمران والبناء وبيان وتحديد الإجراءات المتعلقة بالعملية العمرانية ثم إحكام الرقابة على تنفيذ العلمية العمرانية من قبل سلطات الضبط الإداري[1].

الفرع الثاني: خصائص قانون التعمير

يعدّ قانون التعمير فرعاً حديثاً ومتخصصاً من فروع القانون الإداري يهدف إلى تنظيم الفضاء الحضري بشكل منهجي، ويتميز بخصائص جوهرية تعكس التوازن بين المصلحة العامة والخاصة في سياق الجزائر التي تواجه تحديات التوسع السكاني السريع والفوضى العمرانية.

تكمن الخاصية الأساسية لقانون التعمير في كونه تنظيمياً وقائياً بامتياز، أكثر من كونه عقابياً، إذ يعتمد على وضع قواعد وإجراءات مسبقة تحكم استغلال الأراضي قبل أي تدخل بنائي، مثل إلزامية شهادة التعمير ورخصة البناء التي تُمنح من الإدارة المحلية بعد التحقق من التوافق مع المخططات التوجيهية مثل PDAU أوPOS [2]، مما يمنع الفوضى ويحمي المرافق العامة كالطرق والمساحات الخضراء، وهذا النهج يعكس التطور التاريخي

[1]–كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص–ص4–5.

[2]بن حراث مينة، دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 09، العدد 01، ص 144–147.

للتشريع الجزائري منذ الاستقلال مع تعديلات مثل القانون 04-05 بعد زلزال بومرداس لتعزيز الفعالية في مواجهة الكوارث الطبيعية والنمو غير المنضبط[1].

كما أن فرع قانون التهيئة والتعمير يعد تخصصا قانونيا حديثا إذا قورن بغيره من فروع القانون الأخرى، فقد ارتبط بشكل وثيق مع مواجهة ظاهرة التصنيع التي شهدتها المجتمعات البشرية المعاصرة، والتي كان من بين أهم انعكاساتها السلبية على نظام العمران وتهيئة الإقليم و إفراغ الأرياف من سكانها و الهجرة نحو المدن طلبا لفرص أحسن للعيش مما ينجم عنه في الوقت ذاته زيادة سريعة في الكثافة السكانية للمدن، الأمر الذي دعا إلى التفكير في ضرورة إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة لدرجة أصبح معها موضوع البناء مسألة جوهرية يعبر عنها ب"**سياسة التهيئة والتعمير**"، لتكون أعمال البناء ذاتها مسألة تقنية تجسد منهجا سياسيا واقتصاديا وقانونيا لتنظيم البلاد.

قانون التهيئة والتعمير، ذو طبيعة تنظيمية وقائية أكثر منها عقابية، ذلك أن الأصل هو أن الإنسان مكلف بتعمير الأرض بالبناء عليها واستعمال واستغلال عقاره في الغرض الذي يشاء والكيفية التي يشاء أيضا، **فالأصل العام** حرية الفرد داخل الجماعة وحرية الجماعة عن طريق حرية الفرد، ومن ثم فالمالك حر في البناء دونما حاجة إلى استلام استصدار ترخيص في هذا الشأن، وأن منعه من الانتفاع بأرضه التي يحوزها والبناء عليها

---

[1] صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2018-2019، ص 45-52.

إنما يتضمن مصادرة لهذا الحق، ليس للملكية فحسب وإنما تنصرف بحكم اللزوم إلى وسائل الانتفاع بها بحسبان أن الملكية وسيلة وليست غاية في ذاتها، ومن المسلم انه لا وجود للقانون في غير الجماعة، كما لا توجد جماعة بلا قانون فالقوانين هي أحد عناصر العملية التنظيمية في المجال العمراني، وغيره من المجالات.

و استثناء من الأصل العام كان لابد من تدخل الدولة(عبر فروعها وتنظيماتها وامتداداتها الإدارية المختلفة على المستويين المركزي الوطني واللامركزي المحلي)لتنظيم أعمال البناء والتعمير، حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة، فالتنظيم وان عرف بوصفه عنصر من عناصر الإدارة، إلا أنه العنصر النشيط الذي يدور حول باقي العناصر ويعمل على تفاعلها، وتوزيع الأدوار عليها وضمان وحدة الإيقاع بينها واتجاهها الموحد نحو الهدف المحدد[1].

المطلب الثاني: أهداف قانون التعمير وعلاقته بالقوانين الاخرى

سوف نتطرق في هذا المطلب الى أهداف قانون التعمير (الفرع الاول) وعلاقة قانون التعمير بالقوانين الاخرى (الفرع الثاني).

[1]-كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص-ص7-8.

الفرع الأول: أهداف قانون التعمير

تشكل التهيئة والتعمير، أقوى وأكثر الخدمات المحلية التصاقا وتأثيرا في حياة السكان، لما لها من مردود فاعل، في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة، وتحسين رفاه البيئة الحضرية، وقد أسندت الدولة الأدوار الأولى للبلديات في رسم خيارات وتوجهات التهيئة والتعمير، التي تحدد القواعد العامة " لتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتحويل إطار التسيير الاقتصادي للمجال، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمناظر الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي .[1]

يهدف هذا القانون إلى دمج المعايير البيئية في المخططات العمرانية، من خلال اشتراط مساحات خضراء واعتماد تقنيات بناء صديقة للبيئة، مما يجعل المدن أكثر قدرة على التكيف مع التغيرات المناخية وتقليل التلوث البصري والبيئي[2].

وعلى الرغم من أن قانون العمران وتهيئة الإقليم يسعى لحل مشاكل التهيئة لكن ليس على المستوى الجغرافي نفسه، فقانون التعمير يختص بمشاكل الأرض حدوده وتنظيم الشغل العقلاني للأرض، أما قانون تهيئة

---

[1]–حجاري محمد، دور أدوات والتعمير ومدى كفاءتها في حل الاشكالات العمران بالجزائر ، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد03، العدد01، 2015، ص22.

[2]دوار جميلة، التوجه نحو البناء الأخضر كمؤشر لتعزيز التعمير المستدام، *مجلة الأبحاث والدراسات القانونية*، جامعة برج بوعريريج، 2024، ص 14.

الإقليم فيختص بتهيئتها بما يضمن توزيع متساو للنشاطات في كافة تراب الإقليم الوطني.[1]

الفرع الثاني: علاقة قانون التعمير بالقوانين الاخرى

من الخصائص المميزة لقانون العمران، قانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري ، تعدد موضوعاته وتنوع المسائل التي يعالجها وتشعبها لسبب موضوعي وهو ارتباطه اللصيق بالعقار، هذا الأخير الذي يعتبر التعامل فيه ومعه أحد أقدم وأهم مظاهر الحقوق المادية وهو حق الملكية العقارية، المكفول دستوريا وفي القانون المدني وفي غيرهما، لكنه يتأثر في إطار ضوابط وأحكام القانون الإداري و فروعه الداخلية المتخصصة، وهنا تحديدا القانون الإداري العمراني.[2]

أولا: علاقته بقانون البناء

ان قانون البناء ذو علاقة بالقانون الخاص إذ يرتبط بملكية الأرض؛ بينما قانون العمران فرعا من فروع القانون الإداري، ورغم ذلك فإنّه لا يمنع من وجود علاقة متداخلة بين القانونين، إذ أن قواعد قانون البناء متضمنة داخل قانون العمران وغير مستقلة عنه، ذلك أن الحق في البناء يلزم باحترام الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة باستعمال الأراضي كشرط الحصول على رخصة البناء التي تضمن احترام قواعد حقوق البناء على الأرض، إضافة إلى

---

[1] Henri Jacquot et François priet ,droit de urbanisme, Dalloz, édition Litec, paris, 1998 ,p11.

[2]–كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص10.

الشهادات والرخص العمرانية الأخرى التي وضعها المشرع كآليات لمراقبة احترام مقاييس شغل الأراضي المحدّدة في قانون العمران ' وبالتالي يمكن القول أن البناء عملية من عمليات التعمير وقانون البناء جزء من قانون العمران متضمن داخله.[1]

ثانيا: علاقته بقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة

تعتبر البيئة ومشكلاتها اليوم من أبرز المواضيع التي نالت اهتمام مختلف المؤسسات والهيئات الرسمية والدولية، والعلوم الإنسانية والاجتماعية، لما لها من أثر واضح ومباشر على حياة الإنسان. [2]

ومن أهم المجالات المرتبطة والمؤثرة في البيئة يحتل مجال التعمير الصدارة وهذا بسبب تقاسم نفس نطاق التدخل، حيث إن مهمة قانون البيئة هو حماية الطبيعة والأفراد والإنشاءات من كل مظاهر التلوث فانه يتقاطع مع قانون التهيئة والتعمير في العمل على إقامة بنايات آمنة وخالية من المظاهر غير اللائقة.

وبسبب الارتباط الوثيق بين متطلبات حماية البيئة والتخطيط العمراني الذي يراعي التوازن بين النشاطات الاقتصادية ، والحفاظ على المساحات المخصصة للنشاط الزراعي،

---

[1]– اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطبع والنشر والتوزيع، 2015، ص32.

[2]–بوسالم زينة، البيئة ومشكلاتها : قراءة سوسيولوجية في المفهوم والأسباب، مجلة الوراق، العدد الثالث، جوان 2016، ص57.

وكذا التوفيق بين مشاريع البناء والسكن وتلبية الحاجيات الحالية والمستقبلية، وكذا المحافظة على التراث التاريخي، والثقافي والوصول إلى مدن خالية من التلوث.[1]

ثالثا: علاقته بالجنائي

يستعين قانون التعمير بالقواعد الجنائية لفرض هيبته؛ فمخالفة قواعد التعمير (مثل البناء بدون رخصة) ترتب عقوبات جزائية (غرامات وحبس) نص عليها المشرع في قوانين التعمير (مثل القانون 04-05)، ويقوم

أعوان مؤهلون بمعاينة هذه الجرائم العمرانية وتحويلها للعدالة[2].

رابعا:علاقة قانون التعمير بقانون التوجيهي للمدينة

إن المستهدف الأول والمباشر من قانون التنظيم العمراني والبناء هي المدينة وهذا في إطار سياسة التنظيم العمراني والتهيئة والتعمير التي يعتمدها في فترة معينة من خلال المخطط العمراني سواء من حيث إنشاء مدن جديدة أو تطوير الموجود منها وترقيتها عبر أدوات وتقنيات التعمير والبناء المستحدثة ومواد البناء المطورة والمكتشفة.[3]

---

[1]-محمد كمال الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، 2017، ص14.

[2]نصر الدين بن طيفور، "جرائم التعمير والبناء في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الوادي، العدد 05، ص 118.

[3]- Henri Jacquot et François priet .op cit, p12.

الفصل الثاني

مخططات التعمير

يعتبر مجال التعمير من أكثر المجالات المرتبطة مع البيئة كون المساحات العمرانية تجاور المساحات الخضراء وتعدد وجودها لذا وجب اتخاذ تدابير تتعلق بالتهيئة والتعمير تعمل على حماية البيئة بل جعل مخططات التهيئة والتعمير آلية الحماية البيئة.[1] لذلك أدت الجزائر عناية خاصة بقطاع التعمير، وذلك نظرا لأهمية النتائج المرتبطة عنه لا سيما المتعلقة بمجال البيئي، لذلك فهو أوجدت العديد من الأدوات التي تضم بهذا القطاع من بينها مخططات التعمير الذي تعتبر من أهم الأدوات التعمير التي تسعى الدولة من خلاله إلى فرض رقابة على عمليات التعمير، وتكريس حماية فعالة للبيئة من الممارسات التي تمسها نتيجة التصرفات غير العقلانية من قبل الأفراد وعليه فقد عمد المشرع الجزائري إلى بين قوانين تظم النشاط العمراني وصيانة المحيط البيئي وبذلك تحقق المصلحة العامة.[2]

[1]–لقيطي اسماعيل، دور مخططات التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية لحقوق، جامعة محمد بوضايف، المسيلة، 2018–2019، ص أ.

[2]–عين السمن العالية، كريم زينب، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد11، العدد1، 2021، ص1.

المبحث الأول: المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من أهم الرهانات التنموية الكبرى ، التي تعمل على رسم المخطط الاستراتيجي للتنمية عبر التراب الوطني ، و يترجم أفاق الإستراتيجية الأساسية والرئيسية للسياسة الوطنية الخاصة بتهيئة الإقليم والتنمية المستديمة، ويتجه هذا المخطط نحو إدماج جميع القطاعات في السياسة الإنمائية للبلاد، وتوجيه جميع المشاريع الاستثمارية نحو المناطق المؤهلة لذلك، بحيث تم إعتماده في البرنامج الممتد حتى سنة 2030[1] ، و وفقا لتوجيهات رئيس الجمهورية على أربعة محاور رئيسية تتمثل في ديمومة ثرواتنا الطبيعية الإستراتيجية وضمان توازن الساحل، خيار الهضاب العليا، خيار تنمية الجنوب، وتحسين جاذبية وتنافسية الإقليم عن طريق تحديث وتنسيق منشآت النقل والتجهيز والاتصال وترقية المدن الأربعة الكبرى : (العاصمة، وهران، قسنطينة، وعنابة) إلى مستوى المدن العالمية، بالإضافة إلى المساواة الاجتماعية في مجال العمران من خلال تجديد النسيج العمراني وسياسة المدينة والتجديد الريفي، وإعادة تنشيط المناطق الريفية وتأهيل مختلف المناطق الموزعة على التراب الوطني.

[1]– المادة 01 من القانون رقم 10 /02 المؤرخ في 29 يونيو 2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، الجريدة الرسمية رقم 61 لسنة 2010 .

المطلب الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو ذلك المخطط الذي يترجم كافة التوجيهات والترتيبات الإستراتجية الأساسية على مستوى التراب الوطني، وخاصة منها السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة[1].

الفرع الأول: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

المخطط الوطني لتهيئة الاقليم هو الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية ، بحيث يسطر هذا الأخير المبادئ التي تحكم تموقع البنى التحتية للنقل والتجهيزات الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية لتهيئة الإقليم، وبذلك نشير أن المخطط لا يقدم حلولا للمسائل المحلية، بل يعتمد على العناصر الأساسية أو ذات الاهتمام الوطني ، و من هنا فهو يقوم بدور توحيد السياسات العمومية مع مراعاة صلاحيات كل قطاع.

و يرتكز هذا المخطط على ثلاثة أسس بهدف تجنب ثلاث رهانات أساسية كبرى يتعين على الجزائر مواجهتها وهي:

أولا: الرهان الديمغرافي: وهو استحقاق مبرمج بدقة مع وصول الموجة الكبيرة من طالبي العمل.

---

[1] –القانون20/01، المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد77 لسنة 2001.

ثانيا: الرهان الاقتصادي: بمضمونه المرتبط بالتنافسية وتأهيل الإقليم، ويتزامن هذا الرهان مع إنشاء منطقة التبادل الحر والدخول إلى المنظمة العالمية للتجارة.

ثالثا: الرهان الايكولوجي: الذي يتضمن الحفاظ على رأس المال الطبيعي والثقافي في ظل وضعية ندرة واضطرابات المياه والتربة، حيث تزداد المنافسة قوة بين الاستعمال واستدامة الموارد .

وتسمح إستراتجية المخطط بتحقيق التنمية المستدامة بأبعادها الثلاثة، وبالإستجابة لاستحقاقات المستقبل والتي تمثل تحديات يتعين التكيف معها ، و ذلك بالأخذ بعين الاعتبار أهم المتطلبات التالية:

*- الاختلالات في تموقع السكان والنشاطات في الإقليم ، و تفعيل جاذبية الأقاليم من خلال إنشاء التجهيزات و توفير الخدمات والحفاظ على رأس المال الطبيعي والثقافي وتثمينه.

*- خلق نوع من التجانس ما بين القطاعات والأقاليم .

*- إعادة رسم الخريطة السكانية والاقتصادية للجزائر ، علما أن هذا المخطط قد دعم بكل الوسائل الضرورية الرامية إلى تنظيم الإقليم.[1]

[1] -هاجر شنيخر، إستراتيجية التهيئة الإقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفاعلية الاقتصادية-المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة نموذجا - كلية العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي،المجلد7، العدد7، 2020،ص-ص203-204.

الفرع الثاني: أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، واكتفى بذكر أهدافه بالقانون في إطار نظرة شمولية استشرافية طويلة المدى .

و طبقا للمادة 04 و ما يليها من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، فإن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة تساهم في إرساء دعائم الوحدة الوطنية وتدمج متطلبات السيادة الوطنية والدفاع عن الإقليم ، بالإضافة إلى الأهداف التنموية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

و عليه يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى :

01/- خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل.

02/- تساوي الحظوظ في الترقية و الإزدهار بين جميع المواطنين .

03 /- دعم الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق و الجهات التي تعاني صعوبات و تفعليها ، من أجل إستقرار سكانها .

04/- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها، باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل و الحواظر و المدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا و الجنوب .

05/- حماية الفضاءات والمجموعات الهشة ايكولوجيا، واقتصاديا وتثمينها.

06/- حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.

07/- الحماية و التثمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة.

08/- إعادة توازن البنية الحضرية و ترقية الوظائف الجهوية و الجهوية و الوطنية و الدولية و الحواضر و المدن الكبرى .[1]

[1]- قانون رقم 01 /20 ، المرجع السابق .

المطلب الثاني: أدوات و مخططات تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثيقة شاملة للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم ، إذ تضمن أهداف وخطوط توجيهية وبرامج عمل لتحقيق التنمية المستدامة للإقليم[1] ، بواسطة مجموعة من الأدوات ، زيادة على أنه ثمة مخططات تهدف لتنفيذه .

الفرع الأول: وسائل تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) :

إنطلاقا من الرهانات الستة الكبرى للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، تم إستخراج اربعة خطوط رئيسية هي :

- نحو إقليم مستدام .
- خلق ديناميكية لإعادة التوازن الإقليمي .
- خلق شروط جاذبية و تنافسية للأقاليم .
- تحقيق الإنصاف الإقليمي .

[1]-بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2017-2018، ص187.

و ترتكز الخطوط التوجيهية على واقع الإقليم الوطني و السياسات القطاعية أو الإقليمية الجاري تنفيذها ، و تدمج بالتالي عددا كبيرا من الترتيبات و المشاريع الموجودة ، لكنها تحاول تكييفها مع رهانات التنمية الإقليمية الخاصة بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

أولا: برنامج العمل الإقليمي (PAT) :

و يشمل هذا البرنامج 20 برنامج للعمل على تنفيذ هذه الخطوط التوجيهية ، و هو بمثابة برامج عملية تترجم الخطوط التوجيهية وبرامج عمل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.[1]

ثانيا: هياكل الدعم للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم :

يتم تجسيد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بوضع وسائل خاصة وهي : المالية والتقنية والبشرية، و لأهمية هذه الوسائل يتطلب عددا هاما من المهنيين و المحترفين المؤهلين بتخصصات مختلفة .

ثالثا: أدوات تمويل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (الوسائل المالية):

لقد نص قانون تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة قانون رقم 01 /20 على تقديم الاعتمادات والمساعدات المالية لعدد معين من البرامج و الأعمال و الاستثمارات ذات علاقة مع مخططات العمل الإقليمي (PAT) .

---

[1]– قانون رقم 10 /02 المرجع السابق .

رابعا: الأدوات المحفزة لتهيئة الإقليم:ويتعلق الأمر سواء بالترتيبات الجديدة أو ببعض الترتيبات الموجودة ولكن يتعين تجديدها كونها قديمة أو لم يسبق أن طبقت ، و هي [1].

1-الصندوق الوطني للتهيئة وجاذبية الإقليم(FNAAT)

يعتبر محاولة لإعادة إحياء الصندوق الجزائري لتهيئة العمرانية[2] الذي تم إحداثه لسنة 1963 بموجب المرسوم رقم 63 /217 المؤرخ في 18 جوان 1963 يتعلق المجلس المراقبة ومجلس الإدارة الصندوق الجزائري لتهيئة العمرانية[3]، ويتعين على إعادة تنظيمه كونه لا يزال غير عملي بعد بسبب غياب النصوص التنظيمية والاعتمادات الضرورية[4].

2- علاوات تهيئة وتنمية الإقليم (PADT)

وتشمل المستوى الوطني والمستوى المحلي ، و هي علاوات موجهة لدعم المستثمرين لتطوير أنشطتهم وتقييمهم ومتابعتهم لبلوغ الأهداف المرجوة لتنمية الإقليم.

3-عقود تنمية الإقليم:

---

[1]- القانون رقم 10 /02 المرجع السابق .

[2]-هاجر شنيخر، المرجع السابق، ص208.

[3]- المرسوم رقم 63-217 المؤرخ في 18 جوان 1963 يتعلق المجلس المراقبة ومجلس الإدارة الصندوق الجزائري لتهيئة العمرانية (كادات) ، الجريدة الرسمية العدد43، لسنة 1963 ملغى بالمرسوم رقم 80 /275 المؤرخ في 1980/11/22 المتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية و نقل أمواله و أنشطته و هياكله .

[4]- القانون رقم 10 /02 المرجع السابق .

لقد كان مقرر إبرام عقود تجمع الدولة بواحدة أو عدة جماعات محلية وشركاء اقتصاديين آخريين ، قصد انجاز أعمال وبرامج محددة إنطلاقا من المخططات التوجيهية .

و يمكن هذه العقود أن تشمل العديد من الأعمال في المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، وخاصة في إطار برامج العمل الإقليمي (PAT) .

و تجدر الإشارة إلى أن هذه العقود المنصوص عليها قانونا لم يسبق تنفيذها[1].

الفرع الثاني: المخططات المعتمدة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

ويتم ذلك عن طريق المخططات التالية:

أولا: مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية:

تم الشروع في إعداد المخططات التسع لتهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية و التي تشمل :

1-على مستوى التل : وتوزع جغرافيا بين :

- فضاءات البرمجة الإقليمية شمال – وسط ، و تظم 10 ولايات ،
- فضاءات البرمجة الإقليمية شمال – شرق ، و تظم 08 ولايات ،

[1] -القانون رقم 10 /02 المرجع السابق .

– فضاءات البرمجة الإقليمية شمال – غرب ، و تظم 07 ولايات .

2–على مستوى الهضاب العليا : وتوزع جغرافيا بين :

– فضاءات البرمجة الإقليمية الهضاب العليا وسط و تظم 03 ولايات .

– فضاءات البرمجة الإقليمية الهضاب العليا شرق و تظم 06 ولايات .

– فضاءات البرمجة الإقليمية الهضاب العليا غرب و تظم 05 ولايات .

3–**على مستوى الجنوب** : وتوزع جغرافيا بين :

– فضاءات البرمجة الإقليمية جنوب غرب و تظم 03 ولايات .

– فضاءات البرمجة الإقليمية جنوب شرق و تظم 04 ولايات .

– فضاءات البرمجة الإقليمية الجنوب الكبيرو تظم ولايتين .

و يتضمن إعداد مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية ، المراحل الخمس الأساسية التالية :

*– التشخيص والرهانات الكبرى للعشرين السنة المقبلة.

*– سيناريوهات التنمية و الخيار البديل من أجل مستقبل مضمون .

*– التوجيهات الأساسية والمحاور الأساسية للتهيئة.

*- مخطط برنامج التهيئة وأولويات الإنجاز.

*- لوحة القيادة لمتابعة وتقسيم إنجاز المخطط[1].

ثانيا: المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات المدينة الكبيرة:

إن سياسة المدنية تم تكريسها بالقانون06 رقم 06 /06 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدنية، وتم تأكيده بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم من خلال برنامج خاص يتكفل بالمشاكل التي تواجهها المدينة الجزائرية.

وترسم الدولة سياسة المدينة وتضمن مسارها، وتحدد أهدافها وإطارها وأدواتها، بالتشاور مع المجموعات الإقليمية [2] ، بواسطة المرصد الوطني للمدنية للقيام بالمهام الموكلة له بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07 /05 المؤرخ في 08 /01 /2007 المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة و تنظيمه و سيره [3].

---

[1]- القانون رقم 10 /02 المرجع السابق .

[2]- القانون رقم 10 /02 المرجع السابق .

[3]- جريدة رسمية رقم 03 لسنة 2007 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 17 /94 المؤرخ في 26 /02 /2017 جريدة رسمية رقم 14 لسنة 2017 .

و عليه فإن نجاح سياسة المدينة يتطلب إعادة منظومة من أدوات التخطيط تقوم على العمل ضمن مستويات عدة ، تبدأ بالقاعدة أي من مخططا تشغل الأراضي إلى المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ، وهي الأدوات الأساسية المرتبطة بتخطيط المدن[1].

ويتم إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة والموافقة عليه ، عن طريق إنشاء لجنة دراسة مشروع المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة لدى الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية ، لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، و يرأس هذه اللجنة الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية المشكلة من:

-ممثل عن الوزير الدفاعي الوطني،

-ممثل عن الوزير الداخلية والجماعات المحلية،

-ممثل عن الوزير المالية،

-ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية،

- ممثل عن الوزير المكلف بالغابات،

-ممثل عن الوزير المكلف بالأشغال العمومية،

-ممثل عن الوزير المكلف بالسكان والعمران،

---

[1] -هاجر شنيخر، المرجع السابق، ص 209.

-ممثل عن الوزير المكلف بالثقافة،

-ممثل عن الوزير المكلف بالصناعة،

-ممثل عن الوزير المكلف بالصيد البحري،

-ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة،

-الولاة المعنيين إقليميا أو ممثليهم المعنيين.

-رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين إقليميا أو ممثليهم،

-رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين إقليميا أو ممثليهم،

-المنتخبين المعنيين إقليميا،

-رؤساء كل من الغرفة التجارية وغرفة الفلاحة للولايات المعنية،

-رؤساء المنظمات المهنية للولايات المعنية،

-رؤساء الجمعيات المحلية للولايات،

ويتم بذلك إعداد خمسة تقارير وهي:

-التقرير رقم 01 يشمل ضبط حدود فضاء المدنية الكبيرة.

-التقرير رقم 02 إعداد الشخصيات والإشكاليات والسيناريوهات.

-التقرير رقم 03 استخلاص برامج النقل.

-التقرير رقم 04 تحديد أدوات التنفيذ والمتابعة.

-التقرير رقم 05 تحديد أدوات التقرير الملخص.[1]

وترسل هذه التقارير إلى كل الوزراء كل هيئة أو مؤسسة معينة كما ترسل إلى الولاة المعنيين لعرضها على المجالس الشعبية الولائية مرفقة برأي المصالح التقنية الولائية وتقرر الوالي إلى كل من وزير الداخلية والجماعات المحلية وزير السكن والعمران والوزير المكلف بالتهيئة العمرانية بحيث يكون مشروع المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدنية الكبيرة مرفقا بآراء اللجنة وملاحظتها واقتراحاتها و تصادق عليه اللجنة ويتم الموافقة على المخطط التوجيهي بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والوزير المكلف بالتهيئة العمرانية[2].

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 12-94 المؤرخ في 2012/03/04 المحدد لشروط وكيفيات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبرى ،الجريدة الرسمية العدد19،الصادرة بتاريخ2012/03/07.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 12-94 ، المرجع السابق.

المبحث الثاني: المخططات المحلية

إن أهمية مخططات التهيئة والتعمير في حماية البيئة تتجلى في كونه يهتم بالحفاظ على النظام العام، وهذا ما جعله ذا صلة بالقانون العام ولعل ما يبرز هذا الطرح هو أن هذا القانون ينظم العلاقة بين الإدارة والأفراد أكثر مما ينظمها فيما بين الأفراد، لأن حماية البيئة تندرج في إطار المصلحة الوطنية ومن ثمة فإن مهمة حماية البيئة تندرج في إطار المصلحة الوطنية ومن ثمة فإن مهمة حماية البيئة تضطلع بها السلطة العامة وبالنظر إلى الأهداف التي سن من أجلها قانون حماية البيئة بصفته فرع من فروع القانون العام نجده يتكيف مع بعض القوانين العامة منها ما هو داخلي ومنها ما هو دولي .[1]

لقد أقر المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب أحكام القانون رقم 90 /29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 05 /04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و كذا النصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91 /177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05 /317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

[1] –لقيطي اسماعيل، المرجع السابق، ص05.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يترجم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إرادة المشرع في التحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، بالإضافة الى ترجمة انشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تعرف المادة 16 من القانون رقم 90-29 على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.[1]

لذلك يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة قانونية وتقنية للتنظيم المجالي والتسيير الحضري ، تضعه بصفة إلزامية السلطات المحلية(المجلس الشعبي البلدي) بهدف تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة إقليم كل بلدية ، مع احترام جميع وسائل التهيئة الإقليمية

[1] – القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02.

للبلديات المعنية ومخططات التنمية المحلية والمخططات الإقليمية النافذة، كما يعتبر قاعدة مرجعية في وضع مخطط شغل الأراضي.

وقد جاء هذا المخطط ليترجم من الناحية المادية والشكلية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومراقبة التوسع العمراني للمدن ، ومن تم أوجب المشرع بسبب هذه الأهمية البالغة أن تغطى كل بلدية أو عدة بلديات بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، وأن يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته .

و يستشف من دراسة المادة 10 من ذات القانون أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمتاز بوجهين: وجه القانوني ووجه تقني[1].

أولا:من الناحية القانونية

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مجموعة من المصطلحات القانونية وهي:

مخطط: يحدد على أنه إجراء من خلاله توضع المساحة والنشاط الحضري تحت سلطة قواعد قانونية للتهيئة والتعمير يعبر عن إرادة تنظيم وتأطير وتوجيه للنشاط الحضري.

[1]– سالم محمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد10، العدد01، 2022، ص681.

1-توجيهي: تعبر عن خاصية المخطط التي تمثل التدريجي للمخطط مقارنة بأدوات الأخرى للتعمير، وبموجب المادة 16 فانه يعتبر أداة محلية وهو مرجع لمخطط شغل الأراضي.[1]

2-تهيئة: يهدف إلى تنمية متناسقة إلى مجموع إقليم الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصية وضرورة كل مساحة

3-التعمير: يهدف إلى تنظيم النشاط الحضري والبناء وفق قواعد محدد في قانون العمران والتعمير.

ثانيا: من الناحية التقنية

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة على كل منطقة محددة في القطاع المعمر أو قابل للتعمير أو قطاع تعمير مستقبلي أو غير قابل للتعمير.

[1] -القانون 29/90، المرجع السابق.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تشترط التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعمير لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إتباع قواعد وإجراءات معينة ومراحل لا يمكن تجاوزها تتلخص في كيفيات إعداد وتحضير المخطط ثم عرض الإجراءات إلى الاستقصاء العمومي وإجراءات المصادقة عليه وهذه الإجراءات تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 91 /177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 2005/09/10 [1]و هي :

أولا: مداولة المجلس الشعبي البلدي

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، بحيث تتضمن النقاط التالية :

- التوجيهات التي تحدد الصورة الجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود.

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 05 /317 المؤرخ في 2005/09/10 جريدة رسمية رقم 62 لسنة 2005 ، و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12 /148 المؤرخ في 28 مارس 2012 جريدة رسمية رقم 19 لسنة 2012 .

– والقائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 12 من القانون رقم 90 /29 .[1]

ثانيا: تبليغ المداولة

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها ، و تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية للإطلاع عليها من طرف المواطنين[2].

ثالثا: إصدار قرار إداري يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، كما هو منصوص عليه بالمادة 12 من القانون رقم 90 /29 ، بناء على ملف يتشكل من مذكرة تقديم ، و مخطط يرسم حدود التراب الذي يشمله المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و المداولة المتعلقة به ، فتكون الجهة المصدرة للقرار إما :

---

[1]–القانون 90–29، المرجع السابق.

[2]–بوعمارة نوال ، بن المسعود أحمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة، دفاتر السياسة والقانون، المجلد12، العدد02، 2020، ص–ص105–106 .

– الوالي : إذا كان الإقليم المعني بانجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس ولاية واحدة .

– الوزير المكلف بالتعمير مع وزير الجماعات المحلية (وزير الداخلية) ، و ذلك بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة .

– و إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات ، يمكن لرؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة انجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات ، وهذا ما أكده القانون المتعلق بالبلدية [1] .

رابعا: إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية :

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة ، الغرف الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

[1]–سالم محمد، المرجع السابق، ص689.

وأكد قانون التعمير على الاستشارة الوجوبية على مستوى الولاية ، لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة و المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية والبريد والمواصلات .

كما أكد على الإستشارة الوجوبية على المستوى المحلي ، للهيئات والمصالح العمومية المكلفة بتوزيع الطاقة، النقل، المياه، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و تعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه ، و بعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط ، وينشر القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي ، وتمنح لها مهلة 60 يوما لإبداء الرأي حول مشروع هذا المخطط بطريقة مكتوبة ، و في حالة السكوت خلال هذه المهلة عد رأيها بالموافقة [1].

[1]–المرسوم التنفيذي رقم 91 /177 المرجع السابق .

خامسا: إجراء التحقيق العمومي :

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق العمومي ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما، ويعد التحقيق العمومي صورة من مشاركة الجمهور، حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة الاعتماد وإطلاع الرأي العام عليه بغرض عرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما لتمكين السكان من إبداء أرائهم وملاحظاتهم حوله ، و يكون ذك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يأتي :

*- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إستشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

*- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

*- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما.

*يحدد كيفيات إجراءات التحقيق العمومي.

إن هذا التحقيق يجب أن يمثل مجالا أوليا يعبر فيه المواطن عن انشغالاته وانطباعاته حول المشاريع ، والتوسعات العمرانية ومختلف العمليات المزمع انجازها في مجال العمران ، ثم ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس

الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي ، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.

ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط ، و بإنقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من طرف المفوض المحقق ، و يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء (التحقيق) ، و يرسل لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، مصحوبا بالملف الكامل بالإستقصاء مع إستنتاجاته [1].

سادسا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه بمداولة في المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبية

[1]- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون العام، تخصص الإدارة العامة وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012، ص-ص21-22.

المعنية إلى الوالي المختص إقليميا، وذلك من أجل تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف[1] .

وعليه تتم المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب أهمية البلدية أو البلديات المعنية:

-بقرار من الوالي ، وذلك بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن.

-بقرار من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية مشترك بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 20.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

-بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن.

وهذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين حيث يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:

-مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبية البلدية المعنية.

---

[1]-عوابد شهرزاد، محاضرات في قانون التعمير الجزائري، ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر ، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف02، 2017-2018، ص13.

-رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجلس الشعبية الولائية المعنية.

-سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون .

-الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط .

و بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يبلغ الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالتعمير، ومختلف المصالح الوزارية المعنية وكذا مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والغرف التجارية والفلاحية.

وفي الأخير يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور وينشر في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات، وتلتزم السلطة التي وضعته باحترام محتواه [1]، فقد نصت المادة 30 من القانون رقم 11-10 المتضمن قانون البلدية بأن: "تعلق المداولات، باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام والحالات التأديبية، تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة للملصقات وإعلام الجمهور وتنشر بكل وسيلة إعلام أخرى خلال الثمانية أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ"، وطبقا لنص المادة 14 من نفس القانون "يمكن كل شخص الإطلاع على مستخرجات مداولات المجلس الشعبي وكذا القرارات البلدية ويمكن كل شخص ذو مصلحة الحصول

[1] -عوابد شهرازاد، المرجع السابق، ص14.

على نسخة منها كاملة أو جزئية على نفقته...."، و كما نصت المادة 97 من نفس القانون على أنه: "لا تصبح قرارات المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ إلا بعد إعلام المعنيين بها عن طريق النشر إذا كان محتواها يتضمن أحكاما عامة، بأي وسيلة قانونية في الحالات الأخرى".[1]

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

لقد تطرق المشرع الجزائري إلى مخطط شغل الأراضي في قانون التهيئة والتعمير وعلى الوجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة والتعمير ، أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91 /178 المؤرخ في 1991/05/28 [2] ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318[3] ، والمرسوم التنفيذي 12-166[4] المؤرخ في 2012/02/15 المتمم له، كما عدل مؤخرا بالمرسوم التنفيذي 18—189 المؤرخ في 2018/08/15.[5]

---

[1]-القانون رقم 11-10 المؤرخ في 2011/06/22، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية العدد35 لسنة 2011.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد28 لسنة 1991.

[3]- المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في المؤرخ في 2005/09/10، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، الجريدة الرسمية العدد 62 لسنة 2005.

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 12-166، المؤرخ في 2012/04/15 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 05-318، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2012.

[5]-المسوم التنفيذي رقم 18-189، المؤرخ في 2018/07/15، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 12-166، الجريدة الرسمية العدد43.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي ومحتواه

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي بأنه:" ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استعمال الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " [1].

و يعتمد مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية ، فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني.

أولا: لائحة التنظيم: تشمل لائحة التنظيم على ما يلي :

– مذكرة تقديم يثبت فيها تلاءم أحكام مخطط شغل الأراضي مع مخطط أحكام التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

– جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير : نوع المباني المرخص بها أو المحظورة و وجهتها وحقوق البناء.

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها ، كما تحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية ، وكذا أجال انجازها [2].

---

[1]–المادة 31 من القانون 90–29، المرجع السابق.

[2]–براي نور الدين، عمارة نعيمة، التخطيط العمراني كآلية تنظيم للتسيير والتنمية الحضرية ، مخطط شغل الأراضي نموذجا ، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثلجي، الاغواط، العدد الرابع، بدون سنة نشر، ص101.

ثانيا:الوثائق والمستندات البيانية

تكون هذه الوثائق المرجعية مما يلي:

- مخطط بيان الموقع بمقياس 2000/1 أو 15000/1.

- مخطط طوبوغرافي بمقياس 500/1 أو 1000/1.

- خريطة بمقياس 1 /500 أو 1 /1000 ، تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية بتقارير تقنية متصلة بذلك ، و كذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية .

كما تحدد الخريطة المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية ، و الدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي ، كما تحدد مساخات الحماية الإرتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة و المنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات و الأخطار التكنولوجية ، و تحدد أيضا المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و / او التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على إقتراح المصالح المكلفة بالتعمير و الختصة إقليميا ، حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط .

- مخطط الواقع القائم بمقياس 1 /500 أو 1 /1000 ، يبرز الإطار المشيد حاليا و كذلك الطرق و الشبكات المختلفة و افرتفاقات الموجودة .

- مخطط تهيئة عامة بمقياس 1 /500 أو 1 /1000 يحدد ما يأتي :

*- المناطق القانونية المتجانسة .

*- موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية .

*- خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة و ما تتحمله الجماعات المحلية من جهة ثانية وفق قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

*- المساحات الواجب الحفاظ عليها ، نظرا لخصوصيتها .

- مخطط التركيب العمراني بمقياس من 1 /500 أو 1 /1000 المتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأراضي و معامل المساحة ، ما يأخذ منها مصحوبا بمخطط يجسد الأشكال التعميرية و المعمارية بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المحددة في المناطق القانونية المتجانسة .

بإستثناء مخطط بيان الموقع فإن جميع المخططات المتبقية المبين في الوثائق البيانية تعد وجوبا بمقياس 1 /500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية .[1]

فمن خلال قراءة للقانون 90 /29 المتعلق بالهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، يمكن استخلاص أهم خصائص هذا المخطط بالتطرق للتنظيم السلمي ومن ثمة التعرض لتطبيق هذا المخطط ، كما سنوضحه أكثر فيما يلي:

1- في مجال التنظيم السلمي:

وهذا من خلال الخوض في علاقة أدوات التهيئة و التعمير بأدوات التهيئة الإقليمية و التنمية المستدامة، و كذا علاقة أدوات التهيئة و التعمير فيما بينها، بالإضافة إلى علاقتها بقرارات التعمير الفردية.

[1]- إقولي صافية ، المرجع السابق ص-ص 253 -254 .

أ-علاقة أدوات التهيئة بأدوات التهيئة الإقليمية و التنمية المستدامة:نجد أنّ مخطط شغل الأراضي يتواجد في مستوى أدنى، بمقارنة مع أدوات التهيئة الإقليمية و التنمية المستدامة .

فمخطط شغل الأراضي يتبنو يحترم أحكام كل المخططات الوطنيةو الجهوية والولائية فيما يخص برامج التجهيزات و البنى التحتية .

ب-علاقة أدوات التهيئة و التعمير فيما بينها:فطبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، يجب أن تتلائم أحكام مخطط شغل الأراضي و أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا مع البرامج المعتمدة من قبل بلدية ما أو عدة بلديات تبعا لآفاق تنميتهم ، و مؤدي هذا القول أنه لا بد أن يحترم التنظيم السلمي بتطبيق مبدأ تدرج القوانين من خلال تبنيها و احترامها.

ج-علاقة أدوات التهيئة و التعمير بقرارات التعمير الفردية:تتمثل المخططات التقنية للقرارات الفردية للتعميرفي مجموع الشهادات و الرخص المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 91 /178 ، و التي يجب أن تكون مطابقة و ملائمة لمخطط شغل الأراضي، بما يجسد معه رابطة عضوية بين مخططين على مستوى تراب البلدية، و مثال ذلك في حالة كنا أمام طلب الحصول على رخصة البناء، لا بد من تكوين ملف إداري يرفق فيها ملف تقني من مخططات الهندسية المعمارية، و الهندسة المدنية (مخططات سفلى)، و أن تكون متطابقة و مخطط شغل الأراضي[1].

[1]- فرج الحسين، زغو محمد، مخطط شغل الأراضي أداة لامركزية تشاركية لحماية البيئة، المجلد57، العدد5، 2020، ص-ص210-211.

2-من حيث التطبيق :

تظهر مميزات مخطط شغل الأراضي أيضا من حيث التطبيق الزماني و المكاني.

أ-من حيث التطبيق الزماني:

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المرنة ذو الحركة الديناميكية، كونه يأخذ بالأبعاد الثلاثة : القصيرة (05 سنوات) ، المتوسطة (10 سنوات)و الطويلة (20 سنة)،بالإضافة إلىإمكانية المراجعة و التعديل المتتابع، مما يجعل من هذه المعطيات آلية متزامنة مع المستجدات و مع ما يتم من برمجة من مشاريع و بحسب الأولويات، كما تمكّن هذه الآجال المتحركة كل مجلس بلدي جديد منإمكانية حقن و برمجة برامج عهدته و الأهداف المسطرةفي الحملات الانتخابيةو كل المشاريع الموجودة ضمن هذه المخططات المرنة، و ذلك في ظل احترام القواعد العامة المنظمة لحركة البناء و التعمير المنصوص عليها في قوانين التعمير.

ب-من حيث التطبيق المكاني:

إن نطاق التطبيق المكاني لمخطط شغل الأراضي يغطي أصلا كامل تراب بلدية أو جزء من إقليمها، بحسب أحكام المادة 34 من قانون 90 /29 ، لكن من الناحية الواقعية لا يمكن تغطية تراب البلدية بمخطط واحد من مخططات شغل الأراضي ،إلاإذا كانت البلدية مساحتها صغيرة، لذلك في الحالات العادية يوجد أكثر من مخطط واحد لشغل الأراضي.

كما أنه و نظرا لمعطيات معينة، فإنه يمكن لمخطط شغل الأراضي أن يغطي أكثر من بلدية و التي تتقاسم فيما بينها العديد من العوامل المشتركة، سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية أو بيئية ، و هذا عكس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي لا يتجاوز الحدود الإدارية لإقليم البلدية الواحدة و ما له من سلبيات، بحيث أن مشاكل التعمير و البيئة

لا يمكن حصرها و معالجتها في إطار هذه الحدود الإدارية، مثل ظاهرة البناء الفوضوي المقامة في شكل أحياء فوق الأراضي المتاخمة و المشتركة لحدود البلديات المتجاورة ، هذا من جهة و من جهة أخرى فإن حل مشاكل التسيير العمراني صعبة و مستحيلة الحل أحيانا بالوسائل الخاصة المتاحة لكل بلدية على حدة ، و بالأخص مع ندرة الهيئات العمومية المنفصلة عن السياسة المتبعة حاليا ، و القائمة على فكرة كل إقليمعلى حدة سواء كان في شكل إقليم ولائي أو إقليم بلدي، على أن يخضع لمبدأ التكتلات في فضاءات جديدة و البحث عن آليات حديثة للتسيير و التنظيم العمراني و الاقتصادي[1].

الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الاراضي

يرمي "**مخطط شعل الأراضي**" بطبيعته إلى تحقيق أهداف معينة مستوحاة من علة تقريره، و بالرجوع لأحكام الفقرة الثانية للمادة 31 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، و يحدد حقوق إستخدام الأراضي و البناء في إطار توجيهات المطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و لهذا فإن مخطط شغل الأراضي يهدف إلى :

*- تحديد التنظيم و حقوق البناء و إستعمال الأراضي بصفة مفصلة ، كما يحدد الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات او المناطق المعنية .

*- تحديد و ضبط القواعد المتعلقة بالمنظر الخارجي للبنايات.

[1]- بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة و التعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد17، العدد1، 2018، ص 654 .

*- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به، و المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية أو بالمتر المكعب من الأحجام ، و أنماط البنايات المسموح بها و استعمالاتها .

*- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء، و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور .

*- تحديد الارتفاقات.

*- تحديد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع، و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها إصلاحها.

*- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها[1].

زيادة على أنه ثمة أهداف أخرى يمكن استخلاصها من أحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 [2]، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه المعدل و المتمم ، بحيث يمكن تحديد هذه الأهداف فيما يلي:

---

[1]- قانون 29/90 المرجع السابق .

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 91 /178 المؤرخ في 28 /05 /1991 المتضمن تحديد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه ، جريدة رسمية رقم 26 لسنة 1991 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05 /318 المؤرخ في 10 /09 /2005 ، و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12 /166 المؤرخ في 05 /04 /2012 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18 /189 المؤرخ في 15 /07 /2018 .

- تبيان المنافذ و الطرق و كيفية وصول الشبكات إليها.
- تبيان خصائص القطع الأرضية.
- تبيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، و موقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة.
- تحديد ارتفاع المباني و مظهرها الخارجي.
- تبيين مواقف السيارات و المساحات الفارغة.
- تحديد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها، و تحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك آجال انجازها.
- تحديد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات البيوتقنية و الدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي[1].

---

[1]- *- المرسوم التنفيذي رقم 91 /178 المرجع السابق .

*- أنذكر كذلك :منصور مجاجي، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، جامعة يحي فارس، المدية، المجلد1، العدد1 ، بدون سنة نشر، ص-ص16-17 .

الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

لقد حدد قانون رقم 90 /29 المتعلق بالتهيئة و التعمير بموجب أحكام المواد من 34 إلى 38 منه ، و كذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91 /178 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها ، المعدل و المتمم ، إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، و التي نوردها في الآتي :

أولا: إعداد المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية:

يحضر مشروع مخطط شغل بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، تحت مسؤوليته[1] بحسب أحكام المادة 34 من القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و تتم الموافقة هذا المشروع من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية إذا كان يشمل عدة بلديات عن طريق مداولة ،بحسب المادة 35 من نفس القانون [2].

و حددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مضمون هذه المداولة كما يلي:

---

[1]- بزغيش أبو بكر، مخطط شغل الأراضي : أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد17، العدد01، 2018 ، ص655.

[2]- قانون 90 /29 المرجع السابق .

❖ تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعدادها وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.

❖ بيانا للكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية، و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي[1].

ثانيا: تبليغ المداولة:

تبلغ المداولة المعدة بحسب الإجراءات السابق ذكرها للوالي المختص إقليميا، و تنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية[2] ويصدر قرار المحدد لمحيط الذي يدخل فيه مخطط شغل الأراضي عن الجهة المخول لها هذه الصلاحية ، إما عن :

– الوالي إذا كان تراب المعني تابعا لولاية واحدة ،

–أو الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، إذا كان تراب المعني تابعا لولايات مختلفة ، و يكون مضمون هذا القرار الإداري رسم حدود المحيط الذي يتدخل

[1]– عايلي رضوان، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، جامعة الشلف، المجلد8، العدد16، 2016، ص136.

[2]– المادتين 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91 /178 ، المرجع السابق .

فيه مخطط شغل الأراضي، و هذا استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، و المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للهيئة و التعمير ، و كذا المداولة المتعلقة به [1] .

ثالثا: إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية و المجتمع المدني:

يعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للإطلاع على كل من رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمة المهنية، ورؤساء الجهات المحلية والمجتمع المدني، و كذا طلب الاستشارة وجوبا من الهيئات

و الإدارية التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات. وبالرجوع إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19-

178، السالف الذكر، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية يستشيرون وجوبا

بعض الهيئات على مستوى الولاية وأخرى على المستوى المحلي وهذا بموجب قرار، فبالنسبة للهيئات والمصالح

التابعة للدولة على مستوى الولاية فتشمل مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة ، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل،

---

[1]- براي نور الدين، عمارة نعيمة، اثر آلية التخطيط البيئي في دعم الشراكة البيئية من أجل تحقيق التنمية المستدامة(المخطط الوطني لتهيئة الإقليم نموذجا)،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والاجتماعية، المجلد الأول، العدد 10، 2018، ص103 .

الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة والتهيئة العمرانية، السياحة.

أما بالنسبة للهيئات والمصالح المستشارة على المستوى المحلي فنجد مصالح توزيع الطاقة، النقل ، توزيع المياه كما تبلغ المصالح المذكورة أعلاه بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية وينشر على مستوى البلدية لمدة شهر، ثم يتم إعداد مشروع المخطط ويصادق عليه المجلس الشعبي البلدي ويبلغ للإدارات والمصالح المعنية لإبداء رأيها خلال 60 يوما، وبعدها يعرض للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما.

ويمثل تخلف الإجراء المذكور أعلاه، عيبا من العيوب الشكلية التي يمكن أن يؤسس عليها الطعن، وهذا ما طبقه الاجتهاد الفرنسي في قضية مخطط شغل الأراضي الذي أعدته بلدية Génissac، إذ أكد أن عدم إشراك الأشخاص العامة التي تندرج أسمائها ضمن قائمة الأشخاص المستشارة خاصة في حالة طلبها ذلك،يؤدي إلى إلغاء المداولة التي صادقت على المخطط، ونفس الأثر يترتب عن عدم استشارة الجمعيات المعتمدة التي تطلب أخذ رأيها أثناء إعداد مشروع مخطط.[1]

رابعا: إجراء تحقيق عمومي:

[1]–بزغيش أبو بكر، المرجع السابق، ص656.

يعرض مشروع المخطط المصادق عليه للاستقصاء أو التحقيق العمومي طيلة مدة 60 يوما [1] ، يحدد القرار المذكور أعلاه ما يلي:

- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.
- يعيّن المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي.
- ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي و تبلغ نسخة منه إلى الوالي.

كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم و موقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، أو يصرح بها مباشرة إلى المفوض المحقق أو ترسل إليه كتابيا.

بعدما تمنح للمحقق أو المحققون المفوضون مدة 15 يوما و بعد قفل التحقيق نهائيا بإعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسلونه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

[1]–براي نور الدين، عمارة نعيمة، المرجع السابق، ص104.

خامسا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على "مخطط شغل الأراضي" بعد أخذ رأي الوالي باعتباره أداة لامركزية في مراقبة أشغال التهيئة والتعمير حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، وبعدما يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية ، يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، إن لم يكن هناك أي اعتراض، فإن "مخطط شغل الأراضي" يثبت بصفة فعلية وقانونية ويصبح نافذا.

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يوضح الإجراءات المتبعة عند رفض الوالي لمشروع المخطط في حين أنه يصدر رأيا وليس قرار، أي رأي استشاري وليس ملزما بموجب نص المادة14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، لكن بالرجوع إلى نص المادة 15 نجد أن رأي الوالي ملزم للمجلس الشعبي البلدي فيما يخص مخطط شغل الأراضي، ولعل السبب في اعتبار رأي الوالي ملزم لأن مخطط شغل الأراضي حساس وجد مهم ويتطلب الدقة مما يستوجب استشارة الوالي حوله برأي ملزم.[1]

[1]-عوابد شهرازاد، المرجع السابق، ص23.

و في الأخير يجب التنويه إلى أنّ مخطط شغل الأراضي لا يمكن مراجعته سواء مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه ، إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من قانون التعمير و هي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشرع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو أصابه القدم و يدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك بعدم مرور 05 سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يتضمنها مخطط شغل الأراضي.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.
-

و يخضع المخطط المعروض للمراجعة لنفس الإجراءات المنصوص عليها سابقا في عملية مشروع مخطط شغل الأراضي[1].

[1]-عايلي رضوان، المرجع السابق، ص137.

الفصل الثالث

وثائق التعمير

لقد نظم المشرع الجزائري هذه الوثائق بموجب العديد من النصوص القانونية التشريعية و التنظيمية بدء بالأمر 75-67 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، و الذي ألغي بالقانون 82-02 المتعلق برخصة البناء و تجزئة الأراضي للبناء، ثم الأمر 85-01 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها، و صدر بعد ذلك القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية و الذي أتبعه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و الذي قام بإلغاء كل من القانون 82-02 و الأمر 85-01.

كما صدر إلى جانب هذه النصوص القانونية و تطبيقا لها العديد من المراسيم التنظيمية في هذا المجال ، و خاصة المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم، و الذي تم إلغاءه بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير و تسليم عقود التعمير ، و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20 /342 المؤرخ في 25 /01 /2020 .

المبحث الأول: الرخص العمرانية

تعتبر الرخص الإدارية من أكثر الوسائل الإدارية فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه وتستخدم كلمة الترخيص في عدة مجالات من بينها مجالات البناء، وقد تستخدم الإدارة الترخيص في بعض الأنظمة السياسية في الحد من الحريات، كما قد نجده أحيانا وسيلة تنظيمية لا غنى للمجتمع عنها.

وبالتالي فإن الإدارة تستخدم هذه الوسيلة الرقابية في العديد من المجالات الإدارية بل والسياسية في بعض الأحيان، وتختلف الظروف والمعطيات بين تلك المجالات [1].

المطلب الأول: رخصة البناء

إن الترخيص بالبناء من أهم القيود التي فرضت على حق الملكية من أجل تحقيق غايات النظام العام التي تهم السكان ، وذلك بالمحافظة على صحتهم. كما تعتبر الضمان الأساسي لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على طابعه الحضاري للمدن وحماية البيئة.

ويظهر دور رخصة البناء من خلال تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء ،وذلك عن طريق ضمان الموازنة بين حق الأفراد في البناء باعتباره مصلحة مشروعة وحق

---

[1]–جديد حنان ،الرخصة الإدارية ودورها في الضبط ،أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص القانون العام الاقتصادي،كلية الحقوق،جامعة غرداية،2017–2018، ص أ.

المجتمع في أن يعمل قدرا من الرقابة على أعمال البناء على نحو يضمن التحكم في حركة البناء وتشييد المدن وحماية البيئة بكل أبعادها من خلال وضع الميكانيزمات والمقاييس القانونية التي يتعين التقيد بها عند الإقدام على تشييد أي بنا ء[1].

الفرع الأول:تعريف رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أهم التراخيص الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، من أهميتها القضاء على البنايات الفوضوية، وبواسطتها تبسط الجهات الإدارية المختصة رقابتها على أنشطة البناء والتعمير وبدونها لا يمكن إنشاء مدن عصرية،و نظرا لأهمية هذه الرخصة قام المشرع الجزائري بإعادة تنظيم أحكامها[2]

ولقد أشارت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إلى رخصة البناء والتي نصت على أن :" يشترط كل تشييد بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية

[1]-عوابد شهرزاد،المرجع السابق، ص34.

[2]-عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد08، 2016 ص218.

والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49- 52- 55 من القانون رقم 90 -29.[1]

الفرع الثاني: اجراءات الحصول على رخصة البناء

تشترط جميع التشريعات العمران في العالم إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء والمتمثلة في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة الإدارية ، والتي تقوم بدورها بدراسة هذا الطلب والتحقيق والتدقيق فيه لتقرر في الأخير منح هذه الرخصة أم لا، بناء على تقدير على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون، والمشرع الجزائري أخذ بهذه الإجراءات خاصة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19[2].

يختص المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء في المشاريع الخاصة بالبلدية والأفراد والتي لا تصنف ضمن خانة المشاريع الكبرى ، ويسلمها باعتباره ممثلا للبلدية في حاله وجود مخطط شغل الأراضي ويصدرها باعتباره ممثلا للدولة بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي في حاله انعدام مخطط شغل الأراضي

كما يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 2015/01/25، المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادرة بتاريخ 2015/02/12.

[2]-خير الدين مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014 ، ، ص55.

*البنايات و المنشآت الكبرى المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية،

* البنايات والمنشآت المنجزة لإنتاج و توزيع و تخزين الطاقة و المواد الإستراتيجية،

*البنايات الواقعة في المناطق الساحلية بمفهوم المادة 45 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والواقعة في المناطق السياحية،

*الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.

ويختص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء إذا تعلق الأمر:

*بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.[1]

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

باعتبار رخصة التجزئة من عقود التعمير ، حدد كل من القانون 90-29 المعدل والمتمم و المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، التنظيم القانوني لرخصة التجزئة و هي ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير ، ورغم أنها أقل أهمية من رخصة البناء إلا أنها ضرورية في عملية البناء ، و ذلك لتجزئة القطعة الأرضية المعدة للبناء إلى عدة أجزاء ، وتنطبق أغلب أحكام رخصة البناء على رخصة التجزئة ، إلا في بعض الخصوصيات المميزة لرخصة

[1] – ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية طبعة جديدة 2014 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ، دار هومة، الجزائر، 2005، ص374.

التجزئة ، وقد جمع المشرع الجزائري بينها وبين رخصة البناء في مختلف الأحكام نظرا لدورها في عملية التهيئة والتعمير وخاصة عملية البناء دعما للسياسة العمرانية [1] .

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه:" تشترط رخصة التجزئة لكل عمليه تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عده ملكيات مهما كان موقعها ، إذ كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية. "[2]

وعلية نستنتج من التعريف السابق أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة التجزئة، بل أوضح شروط استعمالها في كيفية تقسيم القطعة الأرضية أو الملكية العقارية.

---

[1]-بلفضل محمد، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد08، العدد14، 2020، ص44.

[2]-المرسوم رقم 15-19، المرجع السابق.

الفرع الثاني: اجراءات الحصول على رخصة التجزئة

يرسل طلب رخصه التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات(حتى ولو كان تسليم رخصه التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران) في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية التي يتم إقامة مشروع البناء فيها

ويحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.[1]

ولقد نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن:"يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غصون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة ، وفي غصون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى".[2]

ويكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية والدولة ، وإذا كان العقار يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة

---

[1]-المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

التحقيق العمومي أما إذا كان مخطط شغل الأراضي غير معد وبعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي فيعقد الاختصاص له باعتباره ممثل الدولة.

بحيث تسلم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفتهم ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.[1]

المطلب الثالث: رخصة الهدم

إن رخصة الهدم آلية لرقابة الإدارة على أشغال العمران في إحدى صورها وهي الهدم تقتضي الإلمام بها من تحديد تعريف لها، وكذا ضبط المجال الموضوعي الذي يشترط المشرع الجزائري استصدار رخصة الهدم في نطاقه[2].

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

لم يعرّف المشرع الجزائري هذه الرخصة صراحة ، منتهجا في ذلك الطريقة نفسها بالنسبة لباقي الرخص والشهادات العمرانية، فقد اكتفت المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

[2]-عيسى مهزول، النظام القانوني لرخصة الهدم -دراسة مقارنة- في التشريعيين الجزائري والتونسي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 08، العدد02، 2021، ص123.

بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بنصها على أنه : " يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 ، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية "[1].

وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي اكتفت بتحديد نطاقها الموضوعي بقولها : " تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي " .

وبالرجوع إلى مختلف التعريفات الفقهية ، فهناك إجماع على تعريف رخصة الهدم بأنها وثيقة إدارية ، تسلم على شكل قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا في مكان مصنف أو في طريق التصنيف[2].

---

[1]-القانون 90-29، المرجع السابق.

[2]-بربيح محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التشريعات والتعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس، مارس2018، ص104.

الفرع الثاني: اجراءات الحصول على رخصة الهدم

حصر المشرع اختصاص تسليم رخصة الهدم كأداة للرقابة باسم مجلس الشعبي البلدي ، بموجب نص المادة 68 من القانون رقم 90 / 29 و المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15 /19، على أن يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد ، الذي تم فتحه على مستوى البلدية ، وذلك بعد التحقيق في طلب رخصة الهدم في شكل قرارا إداري الذي يتضمن قبول منح الرخصة أو رفض ذلك .

وتصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية :

- إذا لم تحدث عمليه الهدم خلال أجل (05) سنوات .

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة .

-إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب حكم قضائي [1].

[1]-المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

المبحث الثاني: الشهادات العمرانية

تتمثل الشهادات العمرانية في كل من شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة التي سوف نتطرق إلى توضيحهما بالتفصيل فيما يلي:

المطلب الأول: شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وثيقة يطلبها الشخص المعني قبل الشروع في عملية البناء ، وذلك حتى يعرف حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يرد عليها البناء ، و تمنح بناء على طلب كل ذي مصلحة ، تحدد وتبين فيها أيضا الطرقات والمنشآت الأساسية المنجزة أو المزمع انجازها ، و هذا لإحاطة الجمهور علما بتوقعات نزع الملكية والارتفاقات الإدارية، وتبين مدى قابلية الأرض للبناء.[1]

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

شهادة التعمير هي عبارة وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض ، وتكون قابلة للشروع في إجراء أي دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء[2] ، وقد نصت عليها المادة 51 من القانون 90-29 التي جاء فيها : " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي ، قبل الشروع في

---

[1] عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، 2017، ص-ص126-127.

[2]-عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني ، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الأول، مارس 2017، ص128.

الدراسات أن يطلب شهادة تعمير تعيّن حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية " [1] .

الفرع الثاني: اجراءات الحصول على شهادة التعمير

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات للمعني ، ويتم تبليغها إذا كانت مرفقة بنموذج منها بهذا المرسوم إلى المعني بالأمر خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ، و ينبغي أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يأتي :

*- 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 أو المبرمجة ،

*-الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني ، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها لاسيما :

- ظهور صدوع زلزاليه نشطة على السطح .

- تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل ، تمييع ، تساقط...)

- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات .

---

[1]-القانون 90-29، المرجع السابق.

– الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة [1].

المطلب الثاني: شهادة التقسيم

نظرا لضرورة إخضاع أشغال تقسيم الملكية العقارية المبنية للرقابة من طرف الجهة الإدارية المختصة ، فقد اشترط المشرع الحصول على شهادة خاصة تدعى شهادة التقسيم ، و التي تعتبر وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري ، تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى عدة أقسام ، فهي شهادة تعني العقارات المبنية و لا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة ، لأن المشرع ألزم مالك البناية الراغب في تقسيم العقار المبني بإحداث حصص مستقلة ، على أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه ، مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا ، حتى تمكنه بذلك تفادي الأخطار أو الأضرار ، و بالتالي تعتبر شهادة التقسيم ضرورية لأنها تقسم الحدود المبنية والمراد تجزئتها [2] .

---

[1]–المادة 04 من المرسوم التنفيذي قم 19/15 ، المرجع السابق.

[2]–عبايدية سارة، شهادة التقسيم كالية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 15–19، مجلة التشريع والتعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثالث، 2018، ص–ص207–208.

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها للقيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية.[1]

الفرع الثاني: اجراءات الحصول على شهادة التقسيم

من أجل الحصول على هذه الشهادة يجب المالك أو موكله أو موكله أن يتقدم بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه ، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم ، و يجب على المعني بالأمر أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية ، و إما بتوكيل، و إما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا[2].

ويرفق طلب شهادة التقسيم بمقتضى المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ، و يشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها ، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي، و اللذان يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها :

*- **تصميم للموقع** يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع ،

---

[1]-زوامبية عبد النور، بن خشيبة امباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي رقم 20-342، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد15، العدد04، 2022، ص796.

[2]-المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق.

*- **التصاميم الترشيدية** المعدة على سلم 1 /200 أو 1 / 500 التي تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- مخطط كتله البنايات الموجودة على المساحة الأرضية، والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم[1].

ولقد حصر المرسوم التنفيذي رقم 15 /19 الاختصاص بتسليم شهادة التقسيم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب المادة 36 منه ، و التي نصت على أنه : " يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعه الأرض".[2]

[1]-المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

المطلب الثالث: شهادة المطابقة

لقد اعتمد المشرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير مجموع من الشهادات العمرانية كوسائل تسمح بتحقيق و تنفيذ المخططات العمرانية لضمان تنظيم النشاط العمراني ، ومن بين هذه الشهادات شهادة المطابقة في البنايات والتي تعتبر وثيقة ادارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة ، تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء ، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا لأحكام قانون البناء و التعمير ، كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى المنجز وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيد من أجله[1].

تعرف شهادة المطابقة على أنها:" وثيقة تثبت انجاز أشغالا من البناء كان موضوع رخصة البناء، وتسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، فعلى المالك أو صاحب المشروع عند الانتهاء من أشغال بنايته أن يستخرج شهادة المطابقة التي تثبت أنه يمكنه استعمال واستغلال بنايته".[2]

---

[1]–ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد04، العدد02، 2020، ص–ص51–53.

[2]–رشا مقدم، كريمة خنوسي، شهادة المطابقة كأداة تنظيم للعمران والمحافظة على نسيجه العمراني، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد31، 2020، ص125.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة على أنها:" وثيقة تثبت انجاز أشغالا من البناء كان موضوع رخصة البناء، وتسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، فعلى المالك أو صاحب المشروع عند الانتهاء من أشغال بنايته أن يستخرج شهادة المطابقة التي تثبت أنه يمكنه استعمال واستغلال بنايته".[1]

الفرع الثاني: اجراءات الحصول على شهادة المطابقة

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 15/ 19 السابق ذكره ، في القسم الثاني من الفصل الثالث منه بموجب أحكام المواد من 63 إلى 69 إجراءات وشروط وكيفية الحصول على شهادة المطابقة.

و للحصول على هذه الأخيرة يجب إتباع ثلاث مراحل متتالية وهي:

1- التصريح بانتهاء الأشغال:

يلتزم المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من إنجاز أشغال البناء، إعلامالإدارة(البلدية) بذلك، ويكون بإيداع التصريح في نسختين في مهلة 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال ، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنايات ذات

[1]–رشا مقدم، كريمة خنوسي، شهادة المطابقة كأداة تنظيم للعمران والمحافظة على نسيجه العمراني، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد31، 2020، ص125.

الاستعمال السكني ، و محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ، بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور ، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في ذات اليوم .

ترسل نسخه من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .

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

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصه البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهتها ، و يتم التحقق منها من طرف لجنه تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية ، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.[1]

[1]–المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

2-لجنة مراقبة المطابقة

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وذلك في أجل 15 يوما بعد إيداع التصريح بانتهاءالأشغال ،عند الاقتضاء .

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور ، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة، و ذلك قبل ثمانية أيام على الأقل .

يعد محضر الجرد فورا بعد عمليه المراقبة، و تذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم[1] .

3-تسليم شهادة المطابقة

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم ، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في اجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بيّن محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

[1]-المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-/19، المرجع السابق.

إذا بيّنت عمليه الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها و وفق أحكام رخصه البناء ، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له ،وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و حسب الأحكام المطبقة ، و تحدد له آجال لا يمكن أن تتعد 03 أشهر قصد المطابقة ، و بعد انقضاء الآجال يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة ، أو الرفض عند الإقتضاء .

كما انه يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل ، حسب الأجال المذكورة في قرار رخصة البناء ، و ذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الإنتهاء من أشغاله .

و يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ،أو في حاله سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ،أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، و في هذه الحالة تكون مده أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما .[1]

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع تظلما لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الأول خلال المدة المحددة التي تالي تاريخ إيداع الطعن .

[1]– المادتين 68–69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمرانمصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإجابة على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض في أجل 15 يوما ابتداءا من تاريخ الطعن[1].

[1]–المادتين 68–69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

الفصل الرابع

الترقية العقارية

تُعدّ الترقية العقارية نشاطاً استثمارياً وهندسياً وقانونياً متكاملاً، يهدف إلى تنمية وتطوير الرصيد العقاري الوطني من خلال عملية إنتاجية مركبة؛ تبدأ هذه العملية باقتناء الأوعية العقارية (الأراضي) الصالحة للبناء أو استلام بنايات قديمة متهالكة.

و المتصفح لقانون 04/11 سيلاحظ إن المشرع الجزائري حاول استدراك الكثير مما كان ســـــببا في ركود النشاط العقاري ووضع تعريف الترقية العقارية من خلال نص المادة الثالثة منه بقوله ((الترقية العقارية هي مجموع عملات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية)) ، فمن هذا التعريف نستنتج إن المشرع ربط مفهوم الترقية العقارية بثلاث محاور (الوعاء العقاري ،الموارد المالية و المشاريع العقارية) و لأنه عرف المشاريع العقارية على أنها مجموع الأنشطة العقارية فإننا بدورنا حاولنا الربط بين هذه التعاريف و أهداف الترقية العقارية .

المبحث الأول: مفهوم الترقية العقارية

مرّ مفهوم الترقية العقارية بتطورات جوهرية، حيث انتقل من كونه نشاطاً إدارياً تسيطر عليه الدولة بشكل مباشر إلى نشاط اقتصادي مفتوح للمبادرة الخاصة ضمن أطر قانونية وتنظيمية محددة[1]. هذا التطور عكس التحول في السياسات العامة للدولة نحو الليبرالية الاقتصادية، مما استوجب إرساء ترسانة قانونية تضمن حقوق المرقين والمستفيدين على حد سواء[2]. وفي المرحلة المعاصرة، لم تعد الترقية تقتصر على توفير السكن فحسب، بل أصبحت ترتكز على معايير الجودة والاستدامة والنجاعة الطاقوية استجابةً للمتطلبات البيئية الحديثة[3].

---

[1] بوقرة، فيصل، النظام القانوني للترقية العقارية في ظل القانون 11-04، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة 2017، ص 42.

[2] لعمارة، جمال. "تطور السياسات العقارية في الجزائر: من التسيير الإداري إلى آليات السوق، مجلة الإدارة والبحث، معهد الإدارة والاقتصاد، المجلد 05، العدد 02، 2019، ص 89.

[3] زيدان نوال، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير (مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثالثة، تخصص إدارة عامة)، كلية العلوم السياسية، جامعة الجزائر 3، 2023، ص 55.

المطلب الأول: تعريف الترقية العقارية

صدر القانون 11-04 الذي عرف المشرع من خلاله الترقية العقارية في الفقرة العاشرة من المادة 03 منه على أنها: "مجموعة عمليات تعبئة المواد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية[1]."

أي أن الترقية العقارية، هي مجموعة العمليات المالية والقانونية والإدارية المتخذة لتنفيذ المشاريع العقارية. أو هي بمعنى آخر، بعد إسقاط تعريف المرقي العقاري عليها: عملية الأخذ بزمام المبادرة واتخاذ العناية الرئيسية لإنجاز المشاريع العقارية بمفهوم الفقرة 09 من المادة وبذلك، يكون المشرع قد خرج من دائرة الحصر والخلط إلى دائرة الشمولية في التعريف، وتوسيع آفاق مجال نشاط الترقية العقارية.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية

لقد اتجه القانون رقم 04/11 إلى نفس المسار و أضفى الطابع التجاري على كل ما يمكن إن تشمله المشاريع العقارية و ذلك بنصه على ضرورة حصول المرقين العقاريين على اعتماد رسمي و لن يكون ذلك إلا إذا كان هؤلاء مسجلين في السجل التجاري (فكل العمليات التي يقومون بها تكتسي الطابع التجاري لأنهم يعملون من منطلق الصفة التي يشترطها

---

[1]- القانون 11 -04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2001.

القانون و التي يتعاملون على أساسها فالغرض من البيع أو الإيجار أو الترميم أو التجديد للأملاك العقارية هو المضاربة من اجل تحقيق الربح .

و ما ورد في القانون رقم 04/11 كان حتمية لا بد منها حيث إن المشرع قد ضمن القانون التجاري موضوع أعمال الترقية العقارية في نص المادة الثانية منه بقوله " يعد عملا تجاريا بحسب موضوعه ....كل شراء للعقارات لإعادة بيعها ".

و إضفاء الصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية يبين ما يلي :

1. بيان المركز المالي للمرقين العقاريين
2. خضوعهم للرقابة من طرف الهيئات المسجلين و المعتمدين لديها
3. خضوعهم لأحكام الإفلاس و التسوية القضائية.[1]

المبحث الثاني: المرقي العقاري

المرقي العقاري (Promoteur immobilier) في التشريع الجزائري بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يتولى بمبادرة منه وجلب التمويلات اللازمة، مسؤولية تنسيق العمليات المتعلقة بدراسة وإنجاز مشاريع بناء بنايات جديدة أو تجديد أو ترميم أو إعادة تأهيل بنايات

[1]–القانون رقم 11–04، المرجع السابق.

موجودة، وذلك قصد بيعها أو إيجارها. ولا يمكن ممارسة هذه المهنة إلا بعد الحصول على اعتماد وزاري والقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، مما يضفي على نشاطه صبغة تجارية منظمة تهدف إلى تلبية الاحتياجات العمرانية وتطوير الحظيرة العقارية الوطنية[1].

و رغم التباين في تحديد مفهوم المرقي العقاري في النصوص القانونية المتعاقبة في الجزائر إلا إن المشرع و ضع تعريف له في مضمون القانون 04/11 بقوله " **يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها** "[2]

يعتبر مجال الترقية العقارية من النشاطات التي كثرت احتيالات المتدخلين في ممارسته، لذا يجب على القانون تنظيم هذا المجال وضبطه لكي لا يتعرض المقتنين من احتيالات المتدخلين في إنجاز مشاريع الترقية العقارية. فجاء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية والقانون الأساسي للمرقي العقاري، أساسا، لتنظيم العلاقات بين المرقيين العقاريين والمقتنين، وذلك بتحديد التزامات وحقوق الطرفين، ووضع ضمانات لحماية الراغبين في اقتناء السكنات وفرض عقوبات على المرقيين المخالفين للتنظيم الخاص

---

[1] بوبعاية وهيبة، *النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري*، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة مولود معمري – تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018، ص 34.

[2] –المادة 18 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

بهذا المجال. ومن أهم مميزات القانون رقم 11-04 تحديده لالتزامات المرقيين العقاريين إلى جانب تحديد حقوقهم[1].

المطلب الأول: حقوق المرقي العقاري

كون المرقي العقاري تاجرا، فإن من أهم حقوقه الحصول على المبلغ المتفق عليه في العقد المبرم بينه وبين المقتني أو المكتتب، بالتالي، يجب على هذا الأخير، أن يدفع المبالغ المالية أو المساهمات التي سبق وأن اتفق عليها، كما يجب على المكتتبين وأصحاب حفظ الحق إحترام بنود نظام الملكية، كما يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ العقد في أي وقت خلال إنجاز المشروع، في حالة عدم احترام المقتني لالتزاماته العقدية.

الفرع الأول:الحق في استيفاء السعر وفق نظام الأقساط:

يتمتع المرقي العقاري بالحق في تحصيل مبالغ مالية من المقتني مقابل تقدم الأشغال في مشاريع البيع بناءً على التصاميم. هذا الحق مقيد بجدول زمني يحدده القانون، حيث لا يحق للمرقي المطالبة بأي مبلغ قبل توقيع العقد، ثم تتوالى الدفعات بنسب مئوية محددة

[1]-النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة أفاق علمية، المجلد11، العدد04، 2019، ص244.

(مثلاً 20% عند الفراغ من الأساسات)، مما يضمن له التمويل المستمر لإتمام المشروع دون التعثر مالياً[1].

الفرع الثاني: الحق في فسخ العقد عند إخلال المقتني بالتزاماته:

منح المشرع للمرقي العقاري الحق في طلب فسخ العلاقة التعاقدية في حالة تأخر المقتني عن تسديد الأقساط المالية في مواعيدها المتفق عليها. لكن هذا الحق مشروط بتوجيه إعذارات رسمية للمقتني تمنحه مهلة للسداد، وفي حال الاستمرار في الامتناع، يحق للمرقي استرداد الوحدة العقارية وإعادة عرضها للبيع مع الاحتفاظ بنسبة من المبالغ المدفوعة كتعويض عن الضرر[2].

المطلب الثاني: التزامات المرقي العقاري

سوف نتطرق في هذا الفرع الى بعض التزامات المرقي العقاري فيما يلي:

الفرع الأول: الالتزام بالاكتتاب في الضمانات والتأمينات الإجبارية:

يلتزم المرقي العقاري بإبرام عقود تأمين وضمانات مالية لحماية المقتني، وأهمها الاكتتاب لدى "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية .(FGCMPI) "يضمن

---

[1]عمار بوضياف، ، شرح قانون الترقية العقارية 11-04، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2013، ص 95.

[2]طيبي وسيلة، *حماية المقتني في عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04*، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون العقود والمسؤولية، جامعة جيلالي ليابس – سيدي بلعباس، 2021، ص 158.

هذا الإجراء استكمال الأشغال في حال عجز المرقي أو إفلاسه، كما يلتزم بالتأمين على المسؤولية المدنية والمهنية والضمان العشري لتغطية العيوب التي قد تظهر بعد التسليم[1].

الفرع الثاني: الحصول على ترخيص إداري:

لا يمكن للمرقي العقاري المبادرة بمشروع عقار وبداية في إنجازه، إلا بعد الحصول على ترخيص إداري، حيث تنص المادة 4 من قانون رقم 11-04 « يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية »، كما تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق ، حيث يمنع القانون الشروع في تلك الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق.[2]

الفرع الثالث: التزام المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار:

لقد جاء في نص المادة 41 من القانون 11-04 « يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع ». كما أضافت المادة 47 الفقرة الرابعة ،عدم اللجوء للاشهار

---

[1] بن سالم علي، *المسؤولية المدنية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري*، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة الجزائر 1 – بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2020، ص 162.

[2] –القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

الكاذب واستغلال بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه.[1]

[1] –القانون رقم 11–04، المرجع السابق.

الخاتمة:

وفي الأخير نستنتج أن قانون التهيئة والتعمير أداة أساسية لضبط وتنظيم المجال العمراني، حيث يساهم في تحقيق تنمية متوازنة تراعي حاجات المجتمع وتحافظ على البيئة، ومن خلال احترام هذا القانون وتطبيقه بصرامة يمكن تفادي الفوضى في البناء وضمان تخطيط حضري سليم يوفر ظروف عيش أفضل للمواطنين ، لذلك يبقى الوعي بأهمية هذا القانون والالتزام به مسؤولية مشتركة بين الدولة والمجتمع لتحقيق مدن منظمة ومستدامة.

كما أن قانون التعمير يتميز بخصوصيات خاصة، حيث يتداخل فيها كل ماهو اقتصادي واجتماعي وبيئي، لذلك فان ارساء سياسة تشريعية متناسقة ومتجانسة في ميدان التعمير مع مكونات الحياة داخل المجتمع سيحسن من المشهد السكاني، وهو ما استدعى من المشرع الجزائري التدخل وحصر المخالفات التي تنجم عن الاخلال بقواعد التهيئة والتعمير مع ادراج العقوبات المناسبة لذلك.

إن ضمان احترام قواعد البناء والتخطيط العمراني لا تحتاج إلى حماية قانونية بقدر ما تحتاج إلى التوعية الفكرية تنبع من داخل كل فرد من عدم المساس بحقوقهم قبل أن يكون قيدا عليها لتحقيق عادل بين مصلحتين متناقضين إلا أنهما متكاملين، حيث أن تفعيل دور المجتمع المدني والجمعيات كفيل بتحقيق التوعية تأخذ بعين الاعتبار أن مستقبل التعمير هو حضارة الشعوب.

قائمة

المصادر والمراجع

أولا:المصادر

1-النصوص القانونية

-القوانين

-القانون رقم 85-05، المؤرخ في 1985/02/16 المتعلق بحماية الصحة وترقيتها، الجريدة الرسمية العدد 08 لسنة 1985، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 90-17 المؤرخ في 1990/07/31، الجريدة الرسمية العدد 35 لسنة 1990، والقانون رقم 09/98 المؤرخ في 1998/08/18 ، الجريدة الرسمية العدد 61 لسنة 1998، والأمر 06-07، المؤرخ 2006/07/15، الجريدة الرسمية العدد47 لسنة 2006.

-القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

-القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18-1925/11، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد49 لسنة 1990.

-القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد52، لسنة 1990.

-القانون 01-20، المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77 لسنة 201.

-قانون 02 /02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه ، جريدة رسمية رقم 10 لسنة 2002 .

-القانون 02-08، المؤرخ في 2008/05/14، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها. الجريدة السمية العدد 34 لسنة 2008.

-القانون رقم 03-01، المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19.

-القانون 03-10 ، المؤرخ في 2003/07/10، المتعلق بحماية البيئة في أطار التنمية المستدامة.، الجريدة الرسمية العدد 43 لسنة 2003.

-القانون 04-05 المؤرخ في 2005/08/14، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد51 لسنة 2004.

-القانون رقم 06-06 المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية العدد15 لسنة 2006.

-القانون 08-15، المؤرخ في 2008/07/20، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد44 لسنة 2008.

-القانون 08-09، الصادر في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد21 لسنة 2008.

-القانون رقم 10 /02 المؤرخ في 29 يونيو 2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، الجريدة الرسمية رقم 61 لسنة 2010 .

-القانون رقم 12-07، المؤرخ في 2012/02/21، المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية العدد 12 لسنة 2012.

المراسيم

-المرسوم الرئاسي رقم 96-264 المؤرخ 1996/08/03ن المتضمن إدارة ولاية الجزائر، الجريدة الرسمية العدد 47 الصادرة بتاريخ 1996/08/07.

-المرسوم رئاسي رقم 2000-45 المؤرخ في2000/03/01، المتضمن تعديل المرسوم الرئاسي رقم 97-292 المؤرخ في 1997/08/02، المحدد التنظيم الإداري لمحافظة الجزائر الكبرى، الجريدة الرسمية العدد09.

-المرسوم الرئاسي رقم 13-312، المؤرخ في 2013/07/06 المتعلق صلاحيات وزير السكن والعمران، الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 2013.

-المرسوم الرئاسي 20-442، المؤرخ 2020/12/30، المتضمن التعديل الدستوري،الجريدة الرسمية العدد28 الصادر في 2020/11/30.

المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 و المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

-المرسوم التنفيذي رقم 91-225، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-241، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمرن، الجريدة الرسمية العدد43.

-المرسوم التنفيذي رقم 91 /177 المؤرخ في 1991/05/28، المتعلق بتحديد إجراءات وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317، المؤرخ في 2005/09/10، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 2012/03/28، الجريدة الرسمية العدد 19 لسنة 1991.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد28 لسنة 1991.

-المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27 يوليو 1993 و المتضمن تنظيم إثارة الضجيج.

-المرسوم التنفيذي رقم 05 /317 المؤرخ في 2005/09/10 جريدة رسمية رقم 62 لسنة 2005 ، و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12 /148 المؤرخ في 28 مارس 2012 جريدة رسمية رقم 19 لسنة 2012 .

-المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في المؤرخ في 2005/09/10، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، الجريدة الرسمية العدد 62 لسنة 2005.

المرسوم التنفيذي 08-388، المؤرخ في 2008/11/27، المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 69 لسنة 2008.

المرسوم التنفيذي رقم 08-190 المؤرخ في 2008/07/06 المتعلق بتنظيم الادارة المركزية في وزارة السكن والعمران ، الجريدة الرسمية العدد 37 ، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-151، الجريدة الرسمية العدد22.

المرسوم التنفيذي رقم 09-344، المؤرخ في 2009/10/22، المتضمن انشاء وكالة الوطنية للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 61 لسنة 2009.

المرسوم التنفيذي رقم 12-166، المؤرخ في 2012/04/15 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 05-318، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2012.

المرسوم التنفيذي رقم 13-394، المؤرخ في 2013/09/25، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 13-151 ، الجريدة الرسمية العدد62 لسنة 2013.

المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 2015/02/25، المتعلق كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة الرسمية 07 لسنة 2015.

-المرسوم التنفيذي رقم 18-189، المؤرخ في 2018/07/15، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 12-166، الجريدة الرسمية العدد43.

-المرسوم رقم 63-217 المؤرخ في 18 جوان 1963 يتعلق المجلس المراقبة ومجلس الإدارة الصندوق الجزائري لتهيئة العمرانية (كادات) ، الجريدة الرسمية العدد43، لسنة 1963 ملغى بالمرسوم رقم 80 /275 المؤرخ في 1980/11/22 المتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية و نقل أمواله و أنشطته و هياكله .

-مرسوم رقم 67-30، المؤرخ في 1967/01/27، المتضمن التنظيم الإداري لمدينة الجزائر، الجريدة الرسمية العدد09.

-الأوامر

-أمر 67-24، الصادر في 1967/01/18، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة بتاريخ 1967/01/18.

-أمر رقم 97-15 المؤرخ في 1997/05/31 المتضمن القانون الأساسي الخاص لمحافظة الجزائر الكبرى، الجريدة الرسمية العدد38، الصادرة بتاريخ 1997/06/04.

-أمر رقم 97-14 المؤرخ في 1997/05/31، المتضمن التنظيم الإقليمي لولاية الجزائر، الجريدة الرسمية العدد 38 الصادرة بتاريخ 1997/06/04.

-أمر رقم 2000-01 المؤرخ في 2000/03/01، المتعلق بإدارة ولاية الجزائر والبلديات التابعة لها على اثر قرار المجلس الدستوري رقم 02/ق.أ/م.د/2000 المؤرخ في 2000/02/27 المتعلق بمدى دستورية الأمر رقم 97-15 المؤرخ في 1997/05/31 المحدد القانون الأساسي الخاص لمحافظة الجزائر الكبرى، الجريدة الرسمية العدد09.

ثانيا: المراجع باللغة العربية

1-الكتب العامة والمتخصصة

-أحمد مختار، عمر، معجم الغة العربية المعاصرة، المجلد01، عالم الكتاب، القاهرة، 2008.

-اعادة علي حمود القيسي، القضاء الإداري، قضاء المظالم، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر.

- اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطبع والنشر والتوزيع، 2015.

-باية سكاكني، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر،2006.

-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003.

-حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2014.

-حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2021.

-خير الدين، بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014.

-سي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2016.

-عبد العزيز أمال، سلطة الادارة في منح رخصة البناء، الطبعة الاولى، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2019.

-عمار عوابدي، الوجيز في القانون الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2017.

-ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2014.

-محمد كمال الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، 2017.

-منصورة نورة، قواعد التهيئة والتعمير، دار هومة، الجزائر، 2010 .

2- الرسائل

-الدكتوراه

-بلعيدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، تخصص القانون وتسيير الاقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة01، 2013-2014.

-بن صوط صورية، النظام القانوني لمدينة الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، 2017-2018.

-تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2018-2019.

-حاج جاب الله أمال، النظام القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 ، 2012-2013.

-عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1.

-عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015.

-عليان بوزيان، أثر حفظ النظام العام على ممارسة الحريات العامة، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في الشريعة والقانون، كلية العلوم الإنسانية، جامعة وهران، 2006-2007.

-موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2018-2019.

-الماجيستر

-بلعابد عبذ الغني، الدعوى الاستعجالية الادارية وتطبيقاتها في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

-بمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون العام، فرع الادارة والمالية، جامعة قسنطينة 01، 2013.

-حفيظي ليليا، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري، دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 المدينة الجديدة-علي منجلي-، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، 2008-2009.

-غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون العام، تخصص الإدارة العامة وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012

-كتاف كريمة، مفهوم المدن الجديدة من خلال قانون 02-08، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة01، 2012-2013.

-كيحل سلسبيل، آليات الرقابة على التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منثوري قسنطينة، سنة 2016.

3-المقالات

- عباسي ميلود، علاقة قانون التعمير بالبيئة والتنمية المستدامة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد08، العدد02، 2018.

-اسماعيل فريجات، نظام الولاية في القانون الإداري الجزائري، مجلة طبنة للدراسات القانونية للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد02، العدد02، 2019.

-افردي كريمة، إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة في تحقيق الإنصاف الإقليمي، مجلة السياسة العالمية، المجلد05، عدد خاص، 2021.

-اقلولي صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، حوليات جامعة الجزائر1، جامعة الجزائر، المجلد50-، بالعدد01، بدون سنة نشر.

-العربي باي زيد، دور الوكالة الوطنية للتهيئة والتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، مارس2017.

-أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد04، 2017.

-براهميمي موفق، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى(دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون ، تيارت، الجزائر، العدد الثالث، 2017.

-براي نورالدين، عمارة نعيمة، اثر آلية التخطيط البيئي في دعم الشراكة البيئية من أجل تحقيق التنمية المستدامة(المخطط الوطني لتهيئة الإقليم نموذجا)،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والاجتماعية، المجلد الأول، العدد 10، 2018.

-بربيح محي الدين، دور القضاء الإداري الاستعجالي في حماية البيئة العمرانية، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.

-بزغيش أبو بكر، مخطط شغل الأراضي : أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد17، العدد01، 2018.

-بودريوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير -دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا إلى الاعتبارات البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد1، العدد1، بدون سنة نشر

-بوسالم زينة، البيئة ومشكلاتها : قراءة سوسيولوجية في المفهوم والأسباب، مجلة الوراق، العدد الثالث، جوان 2016.

-بوعمارة منال، بن المسعود أحمد، دفاتير السياسة والقانون، المجلد12، العدد02، 2020.

بوكرورو منال، محمد منصوري، دور الجماعات المحلية في ترقية الخدمات العمومية في الجزائر، مجلة البحوث الإدارية والاقتصادية، بدون سنة نشر.

-تبينة حكيم، دور شرطة العمران في المحافظة على النظام العام الجمالي، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد12، العدد04، 2020.

-تريعة نوارة، تطور عناصر النظام العام، مجلة الحقوق والحريات، العدد الثاني، 2013.

-جمال دوبي بونوة، الاحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون ، تيارت، الجزائر، المجلد02، العدد04.

-حجاري محمد، دور أدوات والتعمير ومدى كفائتها في حل الاشكالات العمران بالجزائر ، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد03، العدد01، 2015.

-حرقاس زكرياء، دور المدن الجديدة في الحد من التعمير بالمراكز الساحلية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02 ، المجلد الثامن، العدد الثاني، بدون سنة نشر.

-حمادي أمال، هيئات الرقابة الإدارية في عمليات التهيئة والتعمير، المجلة النقدية،المجلد12، العدد02، 2017.

-دوار جميلة، تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد07، العدد01، 2021.

-زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، 2013.

-سالم محمد، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كأداة لتنفيذ سياسة المدينة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد05، العدد01، 2022.

-سامية بن عمر ، وظائف المدينة ، منشورات قسم علم الإجتماع و الديموغرافيا ، جامعة الأغواط عدد 03 ، بدون سنة نشر.

-سماعيني هاجر، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمتنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العقاري العام الجزائري المقارن، المجلد 04، العدد02، 2018.

-شايفة بديعة حرم مرجاني، رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد8، العدد1 ، بدون سنة نشر .

-شريفة يوسف الزين، رخصة البناء كأداة قانونية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مجلة البحث القانوني والسياسي، المجلد06، العدد02، 2021.

-صبرينة تونسي، سياسة المدينة كآلية للتسيير المستدام للعمران في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الثاني عشر، العدد الرابع، 2019.

-عائشة طيب، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المجلد4، العدد1.

-عايلي رضوان، النظام القانوني والإداري للمدينة في الجزائر وحتمية اللجوء إلى الأنظمة الإدارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد09، العدد01، بدون سنة نشر.

-عايلي رضوان، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، جامعة الشلف، المجلد8، العدد16، 2016.

-عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد08، 2016.

-عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 ، مجلة التشريع والتعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثالث، 2018.

-عبد الله لعوجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، العدد التاسع.

-عبد الله لعويجي، المر النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، العدد التاسع، 2016.

-عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد الثالث، بدون سنة نشر.

-علام زيد المال نجوى، المدن الجديدة في الجزائر الواقع والأفاق، مجلة المتون، جامعة سعيدة، المجلد10، العدد05، 2017.

-عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني ، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الأول، مارس 2017 .

-عوابد شهرزاد، محاضرات في قانون التعمير الجزائري، ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر ، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف02، 2017-2018.

-عوماري فاطمة الزهراء، غيتاوي عبد القادر، الدور الرقابي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري ، مجلة التعمير والبناء، المجلد02، العدد02، 2018.

-عيسى مهزول، النظام القانوني لرخصة الهدم -دراسة مقارنة- في التشريعيين الجزائري والتونسي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 08، العدد02.

-عين السمن العالية، كريم زينب، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة طبقا لقانون رقم 90-29، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد11، العدد01، 2021.

-فرج الحسين، زغو محمد، مخطط شغل الأراضي أداة لامركزية تشاركية لحماية البيئة، المجلد57، العدد5، 2020.

-فيصل نسيغة، النظام العام، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، بدون سنة نشر.

-مريم بن عباس، العناصر الحديثة للنظام العام في القانون الإداري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد07، العدد01، 2020.

-مصطفاوي عايدة، المدن الجديدة آلية جديدة لتنظيم التوسع الحضري وتوجيهه، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس بالمدية، المجلد03، العدد02، بدون سنة نشر.

-منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني، مجلة الباحث الدراسات العلمية، المجلد01، العدد01، 2007.

-موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية(رخصة التجزئة والهدم)، المجلة الأكاديمية للقانون والسياسة، جامعة عمار ثلجي، الاغواط، الجزائر، العدد الثاني، بدون سنة نشر.

-ميلود دريسي، محمد بن عمارة، تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد06، العدد02، 2020.

-ميمونة سعاد ، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد04، العدد02 ، 2020.

-هاجر شنيخر، استراتيجة التهيئة الاقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفاعلية الاقتصادية، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، المجلد07، العدد2020،03.

-ولد علي ما سنيسا، رخصة البناء في التشريع الجزائري، المعيار، العدد18، .2017

4-المحاضرات والندوات

-قندوز سناء، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير ، ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2016-2017.

- كمال محمد الأمين ، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة سنة أولى ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2016-2017.

- لرقط مليكة، محاضرات في مقياس التشريع الحضري، ألقيت على طلبة السنة أولى ليسانس، تخصص تسيير تقنيات حضرية، جامعة الجلفة، 2021-2022.

ثالثا:المراجع باللغة الفرنسية

-Jacqueline Morand deviller ,droit de l'urbanisme, Dalloz, paris, 2006.

الفهرس

فهرس الموضوعات	الصفحة
مقدمة	02
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي قانون التهيئة والتعمير	03
المبحث الأول: مفهوم قانون التعمير	05
المطلب الأول: تعريف وخصائص قانون التعمير	06
الفرع الأول: تعريف قانون التعمير	06
الفرع الثاني: خصائص قانون التعمير	07
المطلب الثاني: أهداف قانون التعمير وعلاقته بالقوانين الأخرى	09
الفرع الأول: أهداف قانون التعمير	10
الفرع الثاني: علاقة قانون التعمير بالقوانين الاخرى	11
الفصل الثاني: مخططات التعمير	14
المبحث الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	16
المطلب الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	17
الفرع الأول:تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	17
الفرع الثاني: أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	19
المطلب الثاني: أدوات ومخططات تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة	21

الفرع الأول: وسائل تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم	21
الفرع الثاني: المخططات المعتمدة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم	24
المبحث الثاني: المخططات المحلية	30
المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	31
الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	31
الفرع الثاني: اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	34
المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي	42
الفرع الأول:تعريف مخطط شغل الأراضي	43
الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي	48
الفصل الثالث: وثائق التعمير	59
المبحث الأول: الرخص العمرانية	60
المطلب الأول: رخصة البناء	60
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء	61
الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء	62
المطلب الثاني: رخصة التجزئة	63
الفرع الأول: تعريف رخص التجزئة	64
الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة	65

المطلب الثالث: رخصة الهدم	60
الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم	60
الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم	68
المبحث الثاني: الشهادات العمرانية	69
المطلب الأول: شهادة التعمير	69
الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير	69
الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التعمير	70
المطلب الثاني: شهادة التقسيم	71
الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم	72
الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم	72
المطلب الثالث: شهادة المطابقة	72
الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة	74
الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة	75
الفصل الرابع: الترقية العقارية	80
المبحث الأول: مفهوم الترقية العقارية	82
المطلب الأول: تعريف الترقية العقارية	83
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية	83

المبحث الثاني: المرقي العقاري	84
المطلب الأول: حقوق المرقي العقاري	86
المطلب الثاني: التزامات المرقي العقاري	87
الخاتمة	90
قائمة المراجع	91
الفهرس	111