

جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي

كلية الحقوق والعلوم والسياسية

قسم الحقوق

محاضرات في مقياس

قانون البيئة والعمران

المستوى: سنة ثانية ماستر

تخصص: قانون البيئة والتنمية المستدامة

من إعداد الدكتورة: هناء بن عامر

السنة الجامعية: 2026/2025

## المحاضرة الأولى: علاقة البيئة والعمران

**أولاً/ مفهوم البيئة:** نصت المادة 04 من قانون البيئة 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أن البيئة هي: "مجموع العناصر الطبيعية والاصطناعية التي يمكن أن تؤثر على قانون المحيط الطبيعي، ولاسيما الهواء، الغلاف الجوي، المياه، التربة، باطن الأرض، الكائنات الحية، النباتات، وكذلك التراث الثقافي والمواقع والمناظر".

يستتبط من نص المادة أن البيئة تتكون من:

\*عناصر طبيعية: وهي الماء - الهواء - التربة،

\*عناصر اصطناعية: وهي ما يحدثه النشاط البشري على البيئة،

التراث: كالمواقع والمعالم التي لها قيمة.

**ثانياً/ مفهوم العمران:** هو كل ما يشيد أو يبنى على سطح الأرض، من منشآت وسكنات وطرق ومرافق، في إطار منظم يهدف إلى تهيئة المجال وتكييفه مع حاجات الإنسان المعيشية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

**ثالثاً/ كيفية تأثير العمران على البيئة:**

يؤثر العمران على البيئة إما إيجاباً أو سلباً، كالاتي:

**أ/ التأثير الإيجابي:** قد يؤثر العمران على البيئة بطريقة إيجابية خاصة من حيث:

\*تنظيم الكثافة السكانية: وذلك من خلال التقليل من الفوضى العمرانية والعشوائيات، والمحافظة على التوازن البيئي،

\*تهيئة الفضاءات الخضراء داخل المدن: وذلك من خلال المساهمة في تحسين نوعية الهواء وخفض التلوث،

\*الاستعمال الرشيد للطاقة: وذلك من خلال المباني الخضراء والتقنيات الحديثة التي تحد من الانبعاثات، مثال: مبنى المجلس الأعلى للبحرين، حيث يعتمد على الإنارة الطبيعية عن طريق تصاميم نوافذ ذكية، ونظام عزل حراري لتقليل استهلاك الكهرباء، وتجهيزات لترشيد استهلاك المياه.

**ب/ التأثير السلبي:** قد يؤثر العمران على البيئة بطريقة سلبية أيضاً خاصة من حيث:

\*استهلاك الأراضي والغطاء النباتي: وذلك من خلال تقلص المساحات الخضراء عن طريق نسبة التشييد الكبيرة،

\*التلوث: وذلك من خلال التأثير على التلوث الهوائي عن طريق غبار الورشات، التأثير على التلوث المائي عن طريق مياه الصرف غير المعالجة، وكذا التأثير على التلوث الأرضي (تلوث التربة) عن طريق ردم النفايات ومخلفات البناء،

\*الإحتباس الحراري المحلي: فالإسمنت والإسفلت يخزانان الحرارة ويرفعان درجة الحرارة للمدة،

\*التجزئة البيئية: وذلك من خلال انقطاع المواطن الطبيعية للحيوانات والنباتات عن طريق الطرق والمباني،

\*الضغط على الموارد الطبيعية: وذلك من خلال الاستهلاك الضخم للمياه، ومواد البناء، والرمال، والحصى والخشب.

مما سبق يستنبط أنه إذا أدرجت مبادئ العمران المستدام (كالمباني الخضراء، الفضاءات الطبيعية المدمجة، إعادة تدوير المياه والنفايات واستعمال الطاقات المتجددة)، يمكن أن يتحول العمران من عنصر تهديد إلى أداة لحماية البيئة وتحقيق تنمية متوازنة بين حاجات الإنسان ومتطلبات الطبيعة.

### **المحاضرة الثانية: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU**

#### **أولاً/ تعريف مخطط التهيئة والتعمير:**

عرف المشرع الجزائري مخطط التهيئة والتعمير في المادة 49 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، حيث أكد على أن هذا المخطط يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما يضبط توقعات التعمير وقواعده ويحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من جهة، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي الاقتصادية ذات المنفعة العمومية والبنائيات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمات والنشاطات والمساكن، ويحدد أيضا شروط التهيئة والبناء والوقاية من الأخطار الطبيعية.

وعرفه بدقة في المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة وخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لشغل الأراضي".

#### **ثانياً/ محتوى مخطط التهيئة والتعمير:**

حسب نص المادة 19 من القانون 29/90 فإن مخطط التهيئة والتعمير يشتمل على:

\*القطاعات المعمرة: نصت المادة 20 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن القطاعات المعمرة بأنها: "كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنائيات المتجمعة وتشمل أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها. بالتالي القانون يعتبرها معنية بالتعمير، ولكن من زاوية التنظيم وإعادة التأهيل وليس التوسع بل للتحسين وإعادة التهيئة. مثال: المناطق المبنية أو المشغولة حاليا بالسكان والأنشطة.

\*القطاعات القابلة للتعمير: نصت عليها المادة 21 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري بأنها: "كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير"، كما أن نص

المادة 21 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حددت مشتملات هذه القطاعات: الأراضي المبرمجة للتعمير على المدى المتوسط والقصير في آفاق 10 سنوات.

مثال: على المدى القصير: بالنسبة للأراضي التي تكون لها أولوية لأنها قريبة من النسيج العمراني القائم، أي تتوفر على قابلية فورية للتعمير، وتكون قريبة من التجهيزات الأساسية كالماء، الكهرباء، الطرق...

مثال: على المدى المتوسط: الأراضي المخصصة للتوسع السكني بعد إنجاز شبكات التطهير والمياه.

\*قطاعات التعمير المستقبلية: وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق 20 سنة، بمعنى تدرج في المخطط كاحتياطي عمراني لتلبية حاجات التوسع العمراني على المدى البعيد جداً، أي بعد استنفاد القطاعات القابلة للتعمير على المستوى القصير والمتوسط،

\*القطاعات غير القابلة للتعمير: هي عقارات غير قابلة للبناء عليها، إلا في حدود ضيقة وبشروط معينة كالأراضي الحساسة في التوسع العمراني. مثال: المناطق الساحلية، الأراضي الفلاحية، الأراضي الغابية...إلخ.

### ثالثاً/ إجراءات إنشاء وتعديل مخطط التهيئة والتعمير:

أ/ إجراءات إنشائه: إجراءات إنشاء مخطط التهيئة والتعمير سبعة وهي كالآتي:

1/ إجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية: يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بمبادرة (يحاول فيها تغطية كل بلدية بمخطط على الأقل) وذلك حسب نص المادة 24 من القانون 29/90، يتم الإعلان عن المشروع، وإعداد دفتر شروط، إقرار مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، وحسب المادة رقم 02/02 من المرسوم رقم 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فتتص على: "التوجهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة لتراب البلدية، اتجاه التوسع، الطابع الاقتصادي المميز للبلدية، الاحتياجات لجميع العوائق، كيفية مشاركة الإدارات العمومية والمصالح والهيئات العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي والتهيئة والتعمير، القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية"،

2/ تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً من أجل المصادقة عليها وتنتشر بمقر المجلس الشعبي البلدي حسب نص المادة 03 من المرسوم 177/91.

3/ إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سيدخل في المخطط:

\* من قبل الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط يمس إقليم ولاية واحدة.

\* من قبل الوزير المكلف بالتعمير مع وزير الداخلية والجماعات المحلية: إذا كان يمس عدة أقاليم من بلديات لولايات مختلفة (بموجب قرار وزاري مشترك).

4/ إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية: نصت المادة 15 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 على أنه: "يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي"، وحسب نص المادة 07 من

المرسوم التنفيذي 177/91، فيعطى أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام تلك الهيئات لرسالة مكتوبة من السلطات المعنية من أجل الإفصاح على نيتهم في المشاركة لإعداد هذا المخطط وتعيين من يمثلهم إذا وافقوا على المشاركة، وبعد انقضاء هذه المهلة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط، وينشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية ويبلغ للإدارات والهيئات والمصالح والجمعيات. أما المادة 08 من نفس المرسوم سالف الذكر فقد أكدت على وجوبية استشارة الإدارات والمصالح التابعة للدولة والموجودة على مستوى الولاية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، وكذا استشارة الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في الولاية والمتمثلة في توزيع الطاقة، النقل، وتوزيع الماء.

أ/5 عرض مشروع المخططات للاستقصاء العمومي: لإعطائه مصادقية أكثر حرص المشرع الجزائري على إشراك هيئات وإدارات ومصالح عدة، حسب المادة 10 من المرسوم 177/91 يعرض لمدة 45 يوم عليهم لإبداء ملاحظاتهم حوله.

أ/6 كيفية إبداء الملاحظات في الاستقصاء العمومي: حسب نصي المادتين 12 و13 من المرسوم 177/91 فإن الجمهور يبدي رأيه عن طريق ملاحظات مكتوبة أو يفصح عنها أو ترسل مكتوبة في سجل خاص مرقم موقع من طرف المجلس الشعبي البلدي، والمفوض المحقق هو من يمكك هذا السجل، وعند انقضاء هذا الأجل يوقع ويقفل السجل.

أ/7 المصادقة على المخطط: إن نص المادة 27 من القانون 29/90 قد أخذت بمعيار الأهمية:

- \* بقرار من الوالي: البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.
- \* بقرار من الوزير المكلف بالتعمير (مشارك): حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء للبلديات التي يفوق سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.
- \* بمرسوم تنفيذي: يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير للبلديات التي يفوق سكانها 500.000 ساكن.

ب/ إجراءات تعديله: نصت المادة 28 من القانون 29/90 على: "يمكن مراجعة المخطط إذا:

- \* كانت القطاعات المختلفة للتعمير في طريق الإشباع،
- \* حدوث تطورات في المحيط على إقليم البلدية، مما يجعل مشاريع التهيئة الحضرية لا تستجيب أساسا لاحتياجات الأفراد والمحيط.

### المحاضرة الثالثة: مخطط شغل الأراضي

#### أولا/ تعريف مخطط شغل الأراضي:

نصت المادة 31 من القانون 29/90: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار التوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء".

يتضح من نص المادة أن المخطط هو أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة، وذلك عن طريق تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذلك تبيان طريقة استخدامها وفقا للتوجيهات المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. نذكر على سبيل المثال أنواع من هذه الحقوق: العلو الأقصى للمباني- نسبة البناء المسموح بها أي المساحة- المسافة الفاصلة بين المباني- الطابع المعماري أي نوع المواد وشكل الواجهات...إلخ.

## ثانيا/ محتوى مخطط شغل الأراضي:

يقسم إقليم البلدية إلى:

\*مناطق عمرانية: هي التي تكون التجهيزات بها كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية، على أن يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحدة منها، مثل: المراكز التاريخية- المناطق المعدة للبناء الذاتي- أو تلك المعدة للنشاطات الحرفية أو الصناعية...إلخ.

\*مناطق طبيعية: هي أراضي قد تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلا ومن الواجب الحفاظ عليها كما هي كالمناطق التي تتمتع بثروات طبيعية أو ثقافية، المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية، المناطق المعرضة للظواهر الطبيعية.

## ثالثا/ إجراءات إنشاء وتعديل مخطط شغل الأراضي:

أ/ إجراءات إنشائه:

أ/1 إجراء المداولة: يتضمن إجراء المداولة الحدود الجغرافية لمخطط شغل الأراضي وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمقصود هنا تحديد النطاق المكاني أو المساحة التي يغطيها المخطط داخل الإقليم البلدي، شريطة أن تكون هذه الحدود لا تحدد اعتباطيا، بل يجب أن تتوافق مع ما رسمه PDAU، كما يتضمن بيان كيفية مشاركة الهيئات والمصالح العمومية، وأخيرا تبلغ المداولة إلى الوالي للمصادقة وتنتشر المداولة لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي.

أ/2 إصدار قرار ترسيم الحدود: هو قرار إداري رسمي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يتضمن تحديد المساحة والحدود الإدارية التي سيعد بشأنها مخطط POS. تمكين المصالح التقنية من العمل ضمن مجال محدد وواضح، تجنب التداخل بين القطاعات العمرانية المختلفة. والهدف من هذا الإجراء هو إعطاء الصبغة القانونية للمخطط.

أ/3 إشراك الهيئات العمومية: عن طريق إبلاغ رئيس الغرفة التجارية والفلاحية والمنظمات والجماعات المحلية بإعداد المخطط ولها مدة 15 يوم لإبداء الرغبة في المشاركة، كما أن المادة 02 من المرسوم 166/12 الذي يعدل المرسوم 177/91 أضافت مديرية الصناعة وترقية الاستثمار.

أ/4 عرض المخطط للتحقيق العمومي: يعرض المخطط 60 يوم للتحقيق ثم يقلل السجل ويحول إلى الوالي في أجل 15 يوم ليبيدي رأيه خلال 30 يوم من تاريخ إرسال الملف، بالتالي تجسيد مبدأ التشاركية

في التعمير من قبل موظف سامي أ إطار تقني إداري محايد يتم اختياره من بين الأشخاص ذوي الكفاءة في ميدان التعمير أو القانون أو الهندسة. يعين هذا المحقق العمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار.

أ/5 مرحلة التصديق: يصادق على POS من طرف الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

ب/ إجراءات تعديله: نصت المادة 37 من القانون 29/90 على الحالات التي يمكن فيها مباشرة إجراء التعديلات على مخطط شغل الأراضي وهي كالآتي:

ب/1 إذا كان الإطار المبنى في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده،

ب/2 إذا كان الإطار المبنى قد تعرض إلى تدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية،

ب/3 إذا استدعت الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية،

ب/4 عدم إنجاز المخطط في الآجال المقررة لإتمامه،

ب/5 إذا طلب بعد 5 سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات ذلك.

رابعاً/ العلاقة بين المخططين:

\* من حيث الطابع: PDAU ذو طابع توجيهي، أما POS ذو طابع تنفيذي.

\* من حيث نطاق التطبيق: PDAU يطبق على كامل إقليم البلدية، أو مجموعة من البلديات، أما POS فيطبق على جزء محدد من هذا الإقليم.

\* من حيث حقوق البناء: PDAU يحدد المناطق القابلة وغير القابلة للبناء بشكل عام، أما POS فيحدد نسبة الارتفاعات واستعمالات الأرض بالتفصيل.

\* من حيث التوجيهات: PDAU يضع الإطار العام لاستعمال الأرض (سكني-صناعي-فلاحي)، أما POS يفصل استعمال كل قطعة أرض وفقاً لهذا الإطار.

المحاضرة الرابعة: رخصة البناء

أولاً/ تعريف رخصة البناء:

حسب نص المادة 52 من القانون 29/90 لم يتم تعريف رخصة البناء من قبل المشرع الجزائري، بل قام بتحديد نوع البنايات الواجب استصدار الرخصة فيها، وذلك بقوله: "تشتتر رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتجديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج". ويمكن تعريف رخصة البناء بأنها: قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانوناً (البلدية)، تمنح بمقتضاه الحق للشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قبل البدء في أعمال البناءات التي يجب أن تحترم قواعد التعمير.

ثانياً/ شروط الحصول على رخصة البناء:

هناك شرطين لاستصدار رخصة البناء، منها ما يتعلق بالأشخاص، ومنها ما يتعلق بالملف في حد ذاته كالآتي:

#### أ/ الشروط المتعلقة بالأشخاص:

- أ/1 مالك العقار أو موكله: يجب أن يثبت كل من مالك العقار أو من يمثله قانوناً صفته قبل تقديم ملف رخصة البناء، أي تقديم عقد ملكية العقار.
- أ/2 المستأجر من مالك العقار: وذلك عن طريق تحقق شرط وهو حصوله على موافقة مالك العقار، أما بالنسبة لإثبات علاقته بالعقار فوجب أن يقدم عقد الإيجار ووثيقة تثبت موافقة المالك على طلبه.
- أ/3 المستفيد من تخصيص العقار: وهو من تمنح له قطعة أرض لغرض محدد، كبناء مشروع سكني، أو استثماري...، مثال: إذا خصصت الولاية قطعة أرض لإنجاز مدرسة فإن مديرية التربية هي المستفيد من تخصيص العقار. فقط بشرط أن يرفق ملف الرخصة بنسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء.

#### ب/ الشروط المتعلقة بملف رخصة البناء

- ب/1 التقدم بطلب رخصة البناء.
- ب/2 التقدم بملف متعلق بالهندسة المعمارية يحتوي مخططات بيانية وحدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- ب/3 التقدم بملف تقني شامل يضمن توافر البعد البيئي في جميع المشاريع والبنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستعمال الجمهور.

#### ثالثاً/ دراسة الملف وإصدار رخصة البناء:

أ/ استلام الملف ودراسته: يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويسجل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل يسلمه رئيس البلدية في نفس اليوم، بعد تسليم الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي يعني الشباك الوحيد بدراسته ويستشار أثناء التحقيق جهات محددة، وهي: مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالأماكن الأثرية، مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، أو المقاطعة الإدارية في الولايات، الجهات المعنية بالشروع بالنسبة للمباني غير السكنية، وذلك في ظرف 08 أيام من تاريخ استلام الطلب لتبدي رأيها وبعد انقضاء المدة المحددة يعد سكوتها موافقة ضمنية. وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل والمتمم للمرسوم 19/15 المحدد لكيفيات التحضير عقود التعمير، فإن المشرع الجزائري أدرج البعد البيئي بشكل كبير في رخصة البناء من خلال مشاركة عدة مصالح متعلقة بحماية الأماكن التراثية والأراضي الفلاحية...، ومن ثم تحقيق التنمية المستدامة. يفصل الشباك الوحيد في الطلب خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب إذا كان إصدار الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي، ويفصل الشباك الوحيد للولاية والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية عندما يكون إصدار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوالي المنتدب خلال المدة نفسها.

ب/ الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء: تختلف الجهات المختصة حسب نوعية المشاريع كالآتي:

ب/1 رئيس المجلس الشعبي البلدي: حسب نص المادة 48 من المرسوم 19/15 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي فهو يصدرها بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة للمشاريع الخاصة بالبلدية والأفراد، كما يمنحها بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في البلدية.

ب/2 الوالي: يصدر الوالي رخصة البناء بالنسبة لمشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي كالمجمع الفندقي أو منتجع سياحي على الشط، مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية كبناء مشفى أو مركز ثقافي، البنايات والمنشآت الكبرى المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية كمبنى بعثة الأمم المتحدة في العاصمة الجزائرية، المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية كمحطات توليد الكهرباء وأنابيب نقل الغاز الطبيعي، مشاريع البناء التي تشكل خطراً على المحيط المباشر كإنجازه مصنع للمواد الكيميائية أو الاسمنت بالقرب من منطقة سكنية.

ب/3 الوالي المنتدب: هو ممثل الدولة على مستوى المقاطعة لإدارية يعين بمرسوم رئاسي يكلف بتطبيق سياسات الحكومة وتنفيذ القوانين والتنمية المحلية تحت سلطة الوالي، وفي هذا الصدد فإن الوالي المنتدب يختص بمشاريع البناء التي تشكل خطراً على المحيط المباشر.

ب/4 الوزير المكلف بالعمران: تناط إليه المشاريع ذات الصلة الجهوية أو الوطنية وهي مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي، وكذا المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء لكن المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر، وكذا مشاريع البناء التي تشكل خطراً على المحيط المباشر.

#### رابعاً/ آثار رخصة البناء:

لرخصة البناء أثرين قانونيين، وهما كالآتي:

أ/ قبول تسليم رخصة البناء: في حال قبول تسليم الرخصة يبلغ القرار إلى صاحب الطلب المتضمن رخصة البناء، مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف: مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس البلدية، المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب، مصالح التعمير على مستوى الولاية في حالة تسليمها من طرف الوالي، المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليمها من طرف الوزير المكلف بالعمران، وتوضع نسخة مؤثر عليها تحت تصرف الجمهور في مقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ كل من الجهات السابقة نسخة من الرخصة في أرشيفها.

ب/ رفض تسليم رخصة البناء: يتم رفض تسليم رخصة البناء في حال عدم توافر الشروط القانونية اللازمة، فلا يرخص بالبناء إذا كان المشروع غير موافق للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو مخطط شغل الأراضي، أو الأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

## المحاضرة الخامسة: رخصة التجزئة

### أولاً/ تعريف رخصة التجزئة:

حسب نص المادة 57 من القانون 29/90 وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإنه: "تشتري رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية". نستخلص أن رخصة التجزئة هي الإذن الذي يجب أن يطلبه المعني من البلدية قبل ما يقسم أرضه إلى قطع أصغر إذا كان ينوي البناء فوقها. مثال: بيت، عمارة...إلخ.

لنجزاً نص المادة:

\*كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات\* تعني أنه حتى لو كانت عندك أرض واحدة أو مجموعة من الأراضي وأردت تقسيمها.

\*إلى قطعتين أو عدة قطع\* تعني أنه حتى لو قسمت الأرض إلى قطعتين فقط وجب استصدار رخصة. \*إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الناتجة لتشييد بناية\* تعني أن الرخصة ضرورية إلا إذا كانت النية هي البناء فوق واحدة من تلك القطع، أما إذا كانت ستقسم الأرض من أجل بيعها كأراضي فلاحية مثلاً فلا يجوز.

خلاصة: رخصة التجزئة هي ورقة رسمية تصدر من البلدية تسمح للمعني، يقسم أرضه إلى قطع من أجل البناء فوقها بطريقة قانونية ومنظمة.

### ثانياً/ إجراءات استصدار رخصة التجزئة:

أ/ صفة طالب رخصة التجزئة: حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 فئات معينة يحق لها تقديم طلب رخصة التجزئة، وهم صاحب الملكية أو موكله عن طريق طلب مدعم، إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان الموكل شخصاً معنوياً.

### ب/ الملف محل طلب رخصة التجزئة: ويتكون من:

ب/1 تصميم للموقع يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

ب/2 مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة والزراعة والبيئة.

ب/3 مذكرة تشتمل على قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

ب/4 دفتر شروط يحدد الالتزامات ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، أي كي تسمح البلدية لك بتقسيم أرضك وتبني عليها وجب أن توفر بعض المرافق التي يستفاد منها السكان).

### ج/ الجهة المختصة بدراسة الملف:

يرسل طلب الرخصة والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويدرس على مستوى الشباك الوحيد للبلدية في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باستصدارها، وإلى

الشباك الوحيد بالولاية إذا كانت من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وتتم دراسة الملف في كل الأحوال حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء كما أشرنا سابقا.

#### د/ الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة:

د/1 تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 بأن تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا حسب الحالة أو الوالي المنتدب.

د/2 يبلغ قرار الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى المعني وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مرفقة بنسخة من الملف.

د/3 ينشر قرار الرخصة مرفقا بدفتر الشروط لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

#### ثالثا/ آثار رخصة التجزئة

لرخصة التجزئة أثرين قانونيين، وهما كالاتي:

أ/ قبول تسليم رخصة التجزئة: عند قبول تسليم رخصة التجزئة يبلغ قرار الرخصة إلى المعني، لكن بشرط أن تتضمن الرخصة إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، وذلك من خلال:

أ/1 شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإدارة العمومية والطاقة والهاتف.

أ/2 مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

ب/ رفض تسليم رخصة التجزئة: يتم رفض تسليم رخص التجزئة إما تبليغا أو ضمنا عن طريق سكوت السلطة المختصة وامتناعها عن الرد في الآجال المطلوبة، ويمكن لصاحب طلب الرخصة أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، ويحدد أجل الرد المبرر بـ 15 يوم.

ج/ تأجيل طلب رخصة التجزئة: يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل حتى يتم الفصل فيه، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة. مثال: عندما تكون عراقيل إدارية أو تقنية مؤقتة، كأن يطلب من صاحب المشروع استكمال وثائق ضرورية لدراسة الملف من قبل المصالح المعنية، أو أن المنطقة المعنية المجزأة المعدة للبناء لم تدرج بعد ضمن مخطط شغل الأراضي.

#### المحاضرة السادسة: رخصة الهدم

أولا/ تعريف رخصة الهدم: حسب نص المادة 60 من قانون 29/90 على: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناتجة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي"، أما على الأحكام الخاصة برخصة الهدم فقد اعتنى بها المرسوم 19/15 فجاء في المادة 70 منه: "...لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنايات محمية بأحكام القانون 04/98...".

يستخلص من هذه المواد السابقة أن القانون 29/90 والمرسوم 19/15 لم يعرفا رخصة الهدم، واكتفيا بتبيان أنها إجراء إلزامي قبل الشروع في أي عملية هدم، كما يستخلص كذلك أن هذه الرخصة تمس المشاريع التي تتطلب عمليات هدم وتشكل خطر بالنسبة للمحيط المباشر. مثال: قرب البنية التحتية للبنية محل طلب الهدم من الطرق والشبكات العامة، أو وجود بنايات محاذية للبنية محل طلب الهدم.

**ثانيا/ إجراءات رخصة الهدم:**

**أ/ الإجراء المتعلق بملف رخصة الهدم:**

في الحالة العادية إذا كان المشروع الذي سيبنى مخصص للسكن الفردي فيجوز أن يودع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، أما الحالة الأخرى التي يكون فيها محل الهدم بنايات موجودة تحت الأرض، فهنا إجباري أن يودع طلب رخصة الهدم في وقت واحد مع رخصة البناء، من قبل إما المالك أو الموكل عن طريق تقديم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، وإذا كان طالب الرخصة شخص معنوي يرفق الملف بنسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البنية المعنية، وكذا نسخة من القانون الأساسي. يرفق ملف رخصة الهدم كذلك بملف تقني يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، بعد استيفاء الوثائق يرسل المالك أو موكله 03 نسخ من طلب رخصة الهدم مرفقة بالملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بمحل موقع البنية، ويسجل تاريخ الإيداع بواسطة وصل يسلم إلى صاحب الطلب.

**ب/ دراسة ملف طلب الرخصة:**

يدرس طلب الرخصة من طرف الشباك الوحيد للبلدية ثم يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المتمثلة في: مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية- مصالح الحماية المدنية- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة- المصالح المكلفة بالبيئة- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية (بالتحديد إلى ممثلي هذه المصالح في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام)، ورأي هذه الهيئات هو ملزم لرئيس المجلس الشعبي البلدي، ومن ثم تحديد 15 يوم لإبداء رأيهم تسري من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي.

**ج/ الجهة المختصة بتسليم رخصة الهدم:**

رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الوحيد في الجزائر المخول له قانونا تسليم رخصة الهدم بعد أخذ رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية لتسهيل الإجراءات للأفراد، طبعا تسلم الرخصة إلى صاحب الطلب.

**ثالثا/ آثار رخصة الهدم:**

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أثرين قانونيين لرخصة الهدم، وهما كالآتي:

**أ/ التحفظ:** إن منح رخصة الهدم مع التحفظ هو قبول مبدئي، لكن مع تعديل جزئي أو كلي، يعني تعليق الطلب إلى حين الالتزام بالتحفظات، فيبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي الرأي المتحفظ عليه لصاحب الطلب بشكل معلل قانونا.

## ب/ رفض طلب رخصة الهدم:

- ب/1 انعدام الصفة لدى صاحب الطلب، كإرفاق سند الملكية وانعدام سند التوكيل.
- ب/2 تخلف أحد الوثائق التقنية المذكورة في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- ب/3 عدم وجود انسجام في الوثائق التقنية المرفقة بالطلب مع قواعد PDAU.
- ب/4 يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار معللاً إلى صاحب الطلب وإلا اعتبر قراره مشوباً بعيب.

## ج/ الطعن السلمي:

منح المرسوم 19/15 لصاحب الطلب المتحفظ عليه أو الذي رفض تسليمه رخصة الهدم مكنة الطعن السلمي على درجتين:

ج/1 على المستوى اللامركزي: يقدم طالب الرخصة طعناً أولاً لدى مصالح التعمير الخاصة بالولاية مقابل وصل استلام، ليحدد بعدها أجل التسليم أو الرفض المبرر في أجل 15 يوم من إيداع الطعن.

ج/2 على المستوى المركزي: في حال انقضاء 15 يوم وهي مدة الفصل في الطعن الأول وسكوت السلطة المختصة عن الرد، يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، حيث تقوم مصالح الوزارة هنا بإعطاء أمر لمصالح التعمير على مستوى الولاية بالرد إما إيجابياً وتسليم طالب الرخصة رخصته أو إخطاره بالرفض المعلن في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن الثاني تحتسب.

د/ الطعن القضائي: إذا لم يتمكن طالب الرخصة الحصول على رخصته بعد استيفاء الطعن الإداري على درجتيه، كان له أيضاً أن يرفع دعوى قضائية لدى الجهة المختصة وذلك وفقاً للمرسوم 19/15 الذي لم يوضح طبيعة الجهة القضائية أم الإدارية، وبالنظر إلى أن رخصة الهدم هي قرار إداري من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، فحتماً الجهة القضائية للنظر في منازعاتها في القضاء.

## المحاضرة السابعة: شهادة التقسيم

### أولاً/ تعريف شهادة التقسيم:

هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية، ويستنتج أن شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تصدر من الجهة المختصة، وتخول لمالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى جزئين أو عدة أجزاء يعبر عنها بالأقسام، وهو ما يجعلها مختلفة عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة متعلقة بتقسيم العقار إلى قطعتين أو أكثر بهدف إنشاء بناية أو من أجل البيع أو الإيجار، كما لا تغير شهادة التقسيم في حجم العقار نفسه، بل وظيفتها تقسيمه إلى جزئين أو عدة أجزاء، ومن ثم فهي لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك، ولكنها إجراء شكلي يهدف إلى تغيير البناء لا غير.

### ثانياً/ إجراءات منح شهادة التقسيم:

تفرض إجراءات شهادة التقسيم تقديم ملف إداري من قبل المالك أو موكله يتضمن طلب شهادة التقسيم طبقاً للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 19/15، وإرفاقه بنسخة من عقد الملكية إذا كان

مالكا، أو توكيلا في حالة ما إذا كان موكلا، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

يجب أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل مجموعة من الوثائق:

\*تصميم للموقع.

\*التصاميم الترشيدية المعدة التي تحوي على:

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها،

-مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،

-بيان الشبكات الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،

-اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،

-تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

يرسل طلب الشهادة مع الوثائق سالفة الذكر في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض المراد تقسيمها، ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل بعد التحقق أن الوثائق كلها مكتملة، ويتم تحضير طلب الشهادة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال لرخصة البناء، وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحيتها بـ 03 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها حسب المادتين 38 و39 من المرسوم التنفيذي 19/15.

والمشرع الجزائري مدد صلاحيتها إلى 03 سنوات، وقلص مدة تبليغها من شهرين إلى شهر، وذلك بالنظر لأهميتها.

ثالثا/ آثار شهادة التقسيم:

لشهادة التقسيم عدة آثار قانونية، وهي كالآتي:

أ/ في حالة القبول وتسليم شهادة التقسيم:

أ/1 إضفاء الطابع القانوني على التقسيم: يعني أن عملية التقسيم أصبحت معترفا بها رسميا ومطابقة لأحكام قانون التهيئة والتعمير.

أ/2 قابلية القطع المقسمة للتصرف: كل قطعة أرض ناتجة عن التقسيم تصبح مستقلة قانونيا ويمكن بيعها أو رهنها أو تسجيلها بالمحافظة العقارية.

أ/3 إمكانية شهر العقود: المحافظ العقاري يقبل شهر العقود المتعلقة بالتقسيم بعد اعتماد شهادة التقسيم.

ب/ في حالة الرفض:

ب/1 عدم الاعتراف بالتقسيم: يعتبر أي تقسيم مادي أو تصرف في الأرض غير قانوني، ولا ينتج أي أثر قانوني.

ب/2 منع التصرف أو الشهر العقاري: لا يمكن بيع أو تسجيل القطع لأن المحافظ العقاري يشترط وجود شهادة تقسيم قانونية.

ب/3 إمكانية الطعن في قرار الرفض: يجوز لصاحب الطلب أن يطعن إداريا (أمام الوالي)، أو قضائيا (أمام المحكمة الإدارية) إذا اعتبر الرفض غير مبررا.

### المحاضرة الثامنة: شهادة التعمير

أولا/ تعريف شهادة التعمير: هي الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تقع على العقار من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية. كخلاصة هي ورقة تخبرك ماذا يسمح لك بالبناء في تلك الأرض، وماذا يمنع قبل أن تشرع في أي مشروع، وهي تحتوي على مجموعة من المعلومات الضرورية واللازمة كنوع المنطقة (سكنية- تجارية- فلاحية)، معامل الارتفاع (كعدد الطوابق المسموح بها).

### ثانيا/ إجراءات استصدار شهادة التعمير

أ/ نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 تطلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني.

ب/ إرفاق الطلب بملف إداري يتضمن بيانات ووثائق تشمل طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب إضافة إلى اسم مالك الأرض، تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية، إضافة تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

ج/ إيداع الطلب والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

د/ يدرس الطلب من طرف من طرف مصالح التعمير للبلدية، ويمكن لهذه الأخيرة الاستعانة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

هـ/ تسلم شهادة التعمير من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي للمعني، وتبلغ خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويجب أن تبين شهادة التعمير ما يلي:

\*مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،

\*الارتفاعات 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 كظهور صدوع زلزالية نشطة على الأرض، أو الإنزلاقات أو انهيار، أو انسحاب الوحل...إلخ.

### ثالثا/ آثار شهادة التعمير

**\*تقديم طعن:** يمكن لصاحب الشهادة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة أن يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل، ويحدد أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب بـ 15 يوما، كما يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالتعمير في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن، أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.

### المحاضرة التاسعة: شهادة المطابقة

#### أولا/ تعريف شهادة المطابقة:

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة التعمير، وغرضه في ذلك ترك التعاريف للفقهاء، فقد تم تعريفها بأنها: "قرار إداري يتضمن تصريح من الإدارة المختصة قانونا (رئيس المجلس الشعبي البلدي) بأن أشغال البناء المرخص بها إداريا قد أنجزت وفقا للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء، وهو ما يشكل ترخيصا صريحا باستعمال البناء المنجز، سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاط ما".

#### ثانيا/ إجراءات استصدار شهادة المطابقة:

أ/ تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة: إن حرص الباني على الشروع في استغلال بناءه، فإنه عادة يكون أول من يبادر بالسعي للحصول على شهادة المطابقة، وتعود لصاحب المصلحة المباشرة المستفيد من رخصة البناء (الباني) استخراج شهادة المطابقة، مع إرفاق الطلب بتصريح وفقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تفيد بـ: "يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء تصريحاً في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال..."، هذا التصريح يودع لدى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم.

ب/ دراسة طلب شهادة المطابقة: بعد تلقي رئيس المجلس الشعبي البلدي والتصريح يشرع في دراسة الطلب، حيث يرسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، ويتم التحقق من عناصر المطابقة (المقاسات- الواجهات...)، من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية تبعا لتخصيص البناية إلى جانب الحماية المدنية.

إذن بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك في أجل 15 يوم، كما يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب البناية بإجراء المراقبة عن طريق إشعار بالوصول، يعلمه بـ 08 أيام على الأقل قبل المعاينة.

عقب زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء يحرر أعضاء لجنة المراقبة محضر ينصب حول جرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، حيث تتم معاينة مدى مطابقة الأشغال لقانون التهيئة والتعمير

ممهورا بتوقيعاتهم في نفس اليوم، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.

#### ثالثا/ آثار شهادة المطابقة:

أ/ الرد على طلب شهادة المطابقة: بمطابقة الأشغال لرخصة البناء وتوافر كافة الشروط القانونية يكون على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة لطالبها ويسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي على أساس محضر لجنة المعاينة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ الخروج، أما إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز أشغال البناء طبقا للتصاميم المرفقة برخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها، بعد انقضاء الأجل المحدد للتصحيحات وهو 03 أشهر ووجدت لجنة المعاينة أن صاحب الرخصة قام بالتصحيحات اللازمة لمطابقة البناء، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة، أما إذا حدث العكس ولم يلتزم بالتصويبات يرفض تسليم شهادة المطابقة له.

ب/ سكوت الإدارة: حرص المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 منح طال شهادة المطابقة مكنتين، إما التظلم، حيث يمكن لطلال الشهادة الذي سكنت الإدارة عن الرد على طلبه في الآجال، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، ويتلقى إجابة على الطعن في مدة 15 يوما من تاريخ إيداعه، إذا لم يتلقى إجابة عن هذا الطعن جاز له إيداع طعن ثان أمام الوزارة المكلفة بالعمران، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم إما بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما تحتسب ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. وإما يسلك الطرق الآخر وهو رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري.

تمنيتاني للجميع بالتوفيق والسداد/ أستاذة المقياس.