

جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان-

كلية الحقوق والعلوم السياسية



محاضرات في مقياس:

قانون التهيئة والتعمير

محاضرات ملقاة على طلبة السنة الأولى ماستر

تخصص: القانون العام الاقتصادي

من إعداد الدكتور: بن مشرن خیر الدين

- أستاذ محاضر "أ" -

السنة الجامعية: 2024/2023.

*مقدمة:

العمران من خلال تطبيق قانون العمران- قانون التهيئة والتعمير في الجزائر- يمثل المرأة العاكسة للدولة، إذ يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول على وضع مقاييس تستجيب لها البناءات، وهذا بغية إظهار الوجه الحسن لها، ومتى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطورا والعكس في حالة الدول المختلفة التي تعرف حياة من الفوضى في المجال العمراني.

وتعد نوعية البناءات وشكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على السواء، وقد تطورت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها لتشمل وضع القواعد القانونية الرامية إلى كيفية تنظيم المدن وإنجاز التجمعات السكنية العمرانية وتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وإنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض، وتحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية، والمحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضري، وهذا بموجب سياسة وإستراتيجية عامة تحدد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير¹، خاصة ما يتصل بألية التخطيط العمراني².

والجزائر لا تخرج عن هذا النسق، فمنذ الاستقلال أصدرت السلطات العديد من النصوص القانونية بغرض تنظيم العمران ومنحه النسق الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية، والتي تشكلت بمرور العصور والأزمنة³.

وتعاقبت على الجزائر سياسات التهيئة والتعمير وبعده مراحل، عملت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال على التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، فرغم أنها غيرت شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية، إلا أن هذه القواعد ظلت ناقصة

¹لتفاصيل أكثر انظر: شايب عائشة و خلف الله بوجمعة: مخطط شغل الأراضي للتنمية المستدامة للفضاءات الخارجية، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، مجلة علمية محكمة تصدر عن فرقة البحث المختصة بمخبر البيئة والعمران، العدد الأول، الجزائر، 2001، ص 51.

² راجع ضمن هذا الإطار: عزوي عبد الرحمان: محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، س1 ماستر- تخصص القانون العام الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان، 2021/2020، ص3-9.

³ لعويجي عبد الله: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص 03.

وغير كافية لعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في هذا المجال تنفيذاً لسياسة معينة⁴. فظهرت مدن بأكملها وأحياء وبنيات كبيرة ومنشآت من العدم تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية ودون احترام لأدنى المقاييس والشروط المطبقة في هذا المجال أو بنيت على أراضي زراعية جد خصبة أو في مناطق تسمى اليوم محمية ومصنفة دولياً وداخلياً، فأطلق على نوع منها اسم "البناءات الفوضوية" التي فرضت وجودها كحتمية، مما

⁴المتبع للتطور التاريخي لقوانين التهيئة العمرانية في الجزائر منذ الاستقلال، أي إلى غاية صدور الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء (ج ر ع 83 لسنة 1975)، وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية المستقلة في مجال البناء؛ والذي ألغى بصدور القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء (ج ر ع 06 لسنة 1982)، فموجبه ألغيت الأحكام القانونية المخالفة له، كما صدر القانون رقم 03/83 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة (ج ر ع 06 لسنة 1983)؛ وبعدها حدد المشرع الجزائري انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها (ج ر ع 34 لسنة 1985)، ليصدر في نفس التاريخ الأمر رقم 211/85 المؤرخ في 1985/08/13 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء (ج ر ع 34 لسنة 1985)؛ والمرسوم رقم 212/85 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية (ج ر ع 34 لسنة 1985)؛ وهذا إلى غاية صدور القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية (ج ر ع 05 لسنة 1987).

*** وبالرغم من إصدار قوانين في فترة الثمانينات إلا أن كثرة القوانين المنظمة لمجال التعمير شهدتها فترة التسعينات، ففي بداية التسعينيات: وفي ظل الإصلاحات العامة التي شرع فيها تطبيقاً لدستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولاً كبيراً وعميقاً، تجسد بصدور قانون الولاية رقم 09/90 المؤرخ في 1990/04/07 (ج ر ع 15 لسنة 1990) الذي ألغى بموجب قانون الولاية رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 (ج ر ع 12 لسنة 2012) المعدل والمتمم، وقانون البلدية رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 (ج ر ع 15 لسنة 1990) الملغى بالقانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 (ج ر ع رقم 37 لسنة 2011) المعدل والمتمم، واللذان حددا الصلاحيات ومجال تدخلها في هذا المجال كهيئات إدارية لضمان الرقابة؛ والقانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري (ج ر ع رقم 49 لسنة 1990) المعدل والمتمم، والذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضاري، ثم تلاه القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير (ج ر ع رقم 52 لسنة 1990) المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 (ج ر ع رقم 51 لسنة 2004)، والمراسم التنفيذية له، والذي يعد بداية مرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع قواعد وآليات للرقابة ولاسيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوت التهيئة والتعمير؛ حيث ألغى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير القانون رقم 02/82 بموجب المادة 80 منه، فأصبح القانون رقم 29/90 المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران على الرغم من أن المشرع عاد مرة أخرى وأصد المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري (ج ر ع رقم 32 لسنة 1994)، والذي ألغى العمل بالمادتين 76 و 78 من القانون رقم 29/90؛ كما عدل المرسوم رقم 07/94 بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 2004/08/14 (ج ر ع رقم 51 لسنة 2004).

تطلب ظهور قانون لتصحيح هذه الأوضاع والاعتراف بها بموجب المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها. وتأسيسا على ما سبق ذكره، و للإحاطة بهذه النقاط نحاول الإجابة عن الإشكالية الأساسية الآتية: كيف تعامل المشرع الجزائري مع مسألة تأطير أدوات عمليتي تنظيم ورقابة التهيئة والتعمير ؟، والتي تندرج ضمنها الإشكالية الفرعية التالية: ما هي الأسس والوسائل القانونية المعتمدة في تنظيم عملية التهيئة والتعمير عن طريق القواعد العامة للتهيئة والتعمير، و أدوات التعمير المشككة من كل من مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، والذين يمثلان الرقابة القبليّة عن طريق الوثائق التنظيمية؟. والإجابة عن هذه التساؤلات تقتض ضبط مفهوم العقار وكيفية تدخل الضبط الإداري الخاص في مجال التهيئة والتعمير(الفصل الأول)، ثم تسليط الضوء على أدوات عمليتي تنظيم ورقابة التهيئة والتعمير(الفصل الثاني).

الفصل الأول:

ضبط مفهوم العقار وكيفية تدخل الضبط الإداري الخاص في مجال التهيئة والتعمير:

عملية التعمير تتضمن إعداد التراب وكل ما يتعلق بالمرافق الخدمية والإدارية والرياضية والثقافية وإنشاء المساحات الخضراء، وكذلك ما يتصل بالبنية التحتية الحيوية من طرق وشبكات التطهير وربط الكهرباء والماء.

هذه العملية تتصل بالعقار بصفة أساسية، وضمن أبعاده الاجتماعية والاقتصادية للإنسان، فحسن استعماله وتنظيمه واستغلاله يساهم في الازدهار والتقدم، فهو أساس الاستقرار والتعامل والتصرف بين الإنسانية، وهو مصدر رزق لكل إنسان.

كل هذا دفع المشرع الجزائري إلى الاهتمام بالعقار، ويظهر ذلك من خلال إصداره العديد من القوانين التي تهدف إلى تنظيمه، فكل صنف من العقار له نظامه القانوني سواء كان عقارا ريفيا أو حضريا أو سياحيا، فمجال التعمير يعد من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي أو الاقتصادي أو التقني أو القانوني.

ويستند موضوع التهيئة والتعمير إلى موضوع قانوني محوري، هو الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير (أي مجال من الضبط الإداري الخاص)، وتتجلى هذه الصلة من خلال ارتباطه من جهة بحق وحرية المالك للأرض أو الحائز لها في استعمالها، ومن جهة أخرى اتصاله بالنظام العام الجمالي والبيئي، وذلك للمحافظة عليه.

وعليه، من الأهمية توضيح وضبط مفهوم العقار (المبحث الأول)، والتدقيق في كيفية تنظيم تدخل الضبط الإداري الخاص في مجال التهيئة والتعمير (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

ضبط مفهوم العقار:

نحاول من خلال هذا المبحث، وكتمهيد، تحديد مفهوم العقار وأصناف العقارات. فالعقار أساس العلاقات الاجتماعية والاقتصادية المبنية على الأرض أو المجالات الترابية، وهو العنصر الأساسي لتنظيم المساحات وتحقيق التماسك الاجتماعي والانتعاش

الاقتصادي والتنمية البشرية، ونظرا لهذه الأهمية فقد اهتم المشرع الجزائري به من خلال جملة النصوص القانونية التي تنظمه بمختلف أنواعه، سواء العقار الريفي أو الحضري أو السياحي. ولضبط مفهوم العقار، فإننا ندقق في تعريفه مع ذكر أنواعه وتمييزه عن المنقول، وفي الأخير نتطرق إلى أصناف العقار المعمول بها والمتمثلة في العقار الريفي والحضري والسياحي.

المطلب الأول: المقصود بالعقار:

لتحديد المقصود بالعقار يجب تحديد معناه وذكر أنواعه وتمييزه عن المنقول.

الفرع الأول: معنى العقار:

وفقا للنصوص القانونية ذات الصلة بالعقار، وخاصة كلا من القانون المدني وقانون التوجيه العقاري رقم 25/90، يُعرف العقار ضمن نص المادة 683 القانون المدني الجزائري على أنه: "كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول . غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص" . وتنص المادة 2 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 على أن: "الأملك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير مبنية". وعلى العموم يعتبر عقارا الشيء الثابت غير قابل للنقل من مكانه.

الفرع الثاني: أنواع العقار:

العقارات ثلاثة أنواع، العقارات بطبيعتها، والعقارات تبعا لموضوعها، والعقارات بالتخصيص .

أولا: العقارات بطبيعتها (Immeuble par nature):

كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف يعتبر عقار بطبيعته، كالأراضي والمباني، فالبناء مادام ثابتا على الأرض عقارا ولو كان من خشب مادام مستقرا وثابتا في الأرض، ولو كان لمدة مؤقتة، وأما عن المباني المتنقلة الموضوعة على الأرض فإنها تعتبر منقولا، كما أن النباتات التي تتصل بالأرض تعتبر عقارا بطبيعتها، ولكن يجب أن ترتبط جذورها بالأرض فإذا انفصلت عن الأرض اعتبرت منقولا.

ثانيا: العقارات تبعا لموضوعها (Immeuble par objet):

وفقا لنص المادة 684 من القانون المدني الجزائري: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار". وبالتالي، فإن كل الحقوق العينية التي موضوعها عقارا تعتبر مالا عقاريا سواء كانت حقوق عينية أصلية كحق الملكية أو حقوق عينية تبعية كالرهن الرسمي وحقوق الامتياز، كما تشمل الدعاوى العقارية التي تتعلق بحق عيني عقاري كدعوى استحقاق العقار ودعوى منع التعرض ودعوى استرداد الحيازة ، وذلك كونها دعاوى ذات صلة بالعقار.

ثالثا: العقارات بالتخصيص (Immeuble par destination):

العقارات بالتخصيص هي منقولات بطبيعتها وفي الأصل، إلا أنها خصصت ووجهت لخدمة العقار أو استغلاله، وذلك عن طريق الافتراض القانوني، كالألات والمعدات التي تخصص لخدمة العقار⁽⁵⁾ فالمشرع الجزائري من خلال اعتبار بعض المنقولات عقارات بالتخصيص إلى ضمان استغلال العقارات استغلالا، فالحجز على هذه المنقولات بصفة مستقلة عن العقار غير ممكن، حيث يلاحق العقار بالتخصيص العقار بالطبيعة من حيث التصرف فيه ورهنه.

الفرع الثالث : عناصر اختلاف العقار عن المنقول:

يختلف العقار عن المنقول في العديد من العناصر، والمنقولات تنقسم إلى منقولات بطبيعتها ومنقولات بحسب المال، ويتحقق هذا الاختلاف من خلال التطرق للمحددات التالية:

أولا: التمييز من حيث الاختصاص بالنظر في الدعوى المتصلة بكل من العقار والمنقول:

وفقا للمادة 518 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁶⁾ فإنه: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك". وبالتالي،

⁽⁵⁾ تنص الفقرة 2 من المادة 683 من القانون المدني على أنه: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

⁽⁶⁾ ج ر العدد 21 لسنة 2008.

فالمحكمة المختصة في المنازعات العقارية تكون في دائرة اختصاص موقع العقار، وأما المنازعات المتعلقة بالمنقولات فنختص بها في المحكمة التابعة لموطن المدعى عليه.

ثانيا: الاختلاف من حيث نقل الملكية:

في المنقول المعين بذاته فإن الملكية تنتقل بالعقد⁽⁷⁾، أما إذا كان معين بنوعه فالملكية تكون بعد الإفراز، وأما بالنسبة للعقار فلا ينتقل بالشهرة في المحافظة العقارية⁽⁸⁾. وهذا يعني أن المشرع الجزائري يحمي التصرفات الواردة على العقارات أكثر من المنقولات.

ثالثا: الاختلاف من حيث طبيعة الشيء:

العقار كل شيء ثابت المستقر بجيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى مكان آخر دون تلف، وأما المنقول فهو كل شيء يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف⁽⁹⁾.

المطلب الثاني: أصناف العقارات:

للملكية العقارية أصناف قانونية ضمن نصوص قانونية كثيرة أصدرها المشرع الجزائري، فنجد العقار الريفي المرتبط بالعقار الفلاحي والعقار الغابي، وأيضا العقار الحضري المحدد في العقار المبني لغرض الإسكان والعقار الصناعي، كما نجد العقار السياحي الذي يضم المساحات والمواقع المحمية والمناطق السياحية.

المبحث الثاني:

تدخل الضبط الإداري الخاص في مجال التهيئة والتعمير:

يتميز قانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري بتعدد موضوعاته التي يتناولها، وذلك لعدة موضوعية هي ارتباطه بالعقار الذي يمثل أحد أقدم وأعرق مظاهر الحقوق المادية المتصلة بحق الملكية العقارية، فهو حق مضمون دستوريا ويستند إلى القانون المدني بالدرجة الأولى، وإلى قوانين أخرى ذات علاقة به، غير أن هذا الحق يستند

⁽⁷⁾ تنص المادة 792 من القانون المدني على أنه: "تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164....".

⁽⁸⁾ تنص المادة 793 من القانون المدني على أنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

⁽⁹⁾ راجع: عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية-، الجزء الأول، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000، ص14.

إلى ضوابط وأسس القانون الإداري وفروعه الداخلية، وبالضبط القانون الإداري العمراني) أو القانون الإداري للبناء حسب الأستاذ السيد مرجان⁽¹⁰⁾.
ومن منطلق كون قانون التوجيه العقاري رقم 25/90⁽¹¹⁾ أنموذجا تطبيقيا متخصصا للقانون التوجيهي للتأطير القانوني للأعمال القانونية التي تقوم بها الإدارة أو الأفراد في مجال محدد هو البناء والتعمير، وهو الأمر الذي أشارت إليه المادة 21 من قانون التوجيه العقاري بأن الأراضي القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير، والتي على رأسها قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 ثم النصوص المطبقة له⁽¹²⁾، فإن هذا القانون رقم 29/90- قانون العمران والبناء،- يُعنى بمعالجة وضبط أحد الميادين والمجالات الحيوية والمحورية في الدولة الحديثة والمعاصرة، ويتعلق الأمر بالتخطيط والإعمار الإقليمي بالدولة، وتمثل وظيفته الأساس في التأطير القانوني لأحد أهم وأخطر موضوعات الضبط الإداري وللصلاحيات المعترف بها للسلطة الإدارية، ألا وهي سلطتها في مجال تنظيم البناء والعمران في الدولة⁽¹³⁾. لذا سوف نتطرق للعناصر المرجعية للضبط الإداري في مطلب أول، ثم نركز في المطلب الأخرى على العلاقات والامتدادات الأساسية لقانون التهيئة والتعمير مع باقي القوانين ذات الصلة ضمن النظام القانوني الجزائري.

المطلب الأول:

الضبط الإداري وعناصره المرجعية:

تستلزم عملية التدقيق في هذه الجزئية بحث مضمون الضبط الإداري وأبعاده غير التقليدية، ثم التدقيق في الضبط الإداري الخاص ومجالات تدخله.

⁽¹⁰⁾ عبد الرحمن عزوي: مطبوعة محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير أقيمت على طلبة ماستر، تخصص القانون العام الاقتصادي، 2022/2021، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص 11.

⁽¹¹⁾ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990؛ المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995.

⁽¹²⁾ عبد الرحمن عزوي: مطبوعة محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير أقيمت على طلبة ماجستير القانون العام، 2010/2011، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص 27.

⁽¹³⁾ انظر: عبد الرحمان عزوي: المرجع السابق، ص 8.

الفرع الأول: مضمون الضبط الإداري:

يهدف الضبط الإداري إلى حماية النظام العام من خلال تنظيم ممارسة الأفراد لحرياتهم وأنشطتهم الخاصة، وذلك باتخاذ تدابير تقيد بها هذه الحريات، وتختلف شدتها حسب نوع الحرية المراد تقييدها، وتتسع سلطات الضبط الإداري في ظل الظروف الاستثنائية لمواجهة هذه الظروف.

والضبط الإداري يتضمن مجموعة من الإجراءات والقرارات والأوامر التي تتخذها السلطات الإدارية على كل من ينطبق عليه، ودون تحديد الأشخاص أو فئات معينة بغية حماية النظام العام بعناصره الثلاثة العامة¹⁴، والمتمثلة في الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة، فيجب ضبط المجالات التي تقلق راحة الناس أو تضر بصحتهم العامة، وهذا الوجوب يسري أيضا على الإجراءات المتخذة لحماية المجتمع من الأوبئة والأمراض وما يعكس صفو النظام العام، ولهذا تجد الإدارة نفسها في حاجة إلى سلطات ضبط خاصة حين لا تكفي سلطاتها العامة.

ولتحديد مفهوم الضبط الإداري، من الأهمية التمييز بينه وبين كل من الضبط القضائي والضبط التشريعي.

أولا: تمييز الضبط الإداري عن الضبط القضائي:

يضع الفقه عدة معايير للتمييز بين الضبط الإداري والضبط القضائي، منها:

1/- المعيار الشكلي: يقوم هذا المعيار على أساس مبدأ الفصل بين السلطات، حيث ينظر للعمل من حيث الجهة التي أصدرته، فيكون عملا إدارية إذا صدر عن السلطة الإدارية، ويكون قضائيا إذا صدر عن السلطة القضائية، إذ أن الضبط الإداري يتصل في عملياته وإجراءاته بالسلطة التنفيذية أو الإدارية، ومن ثم تخضع إجراءاته للقضاء الإداري، وأما إجراءات الضبط القضائي فيختص بها القضاء العادي¹⁵.

¹⁴ من أهم الخصائص التقليدية للضبط الإداري، نجد الصفة الوقائية، والصفة الانفرادية والصفة التقديرية، ويضيف بعض الفقه صفة التعبير عن السيادة.

¹⁵ محمد رفعت عبد الوهاب: القضاء الإداري، مطبعة الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 232.

2/- المعيار الموضوعي: يختلف الضبط الإداري عن الضبط القضائي من ناحية الموضوع، حيث أن الضبط الإداري يتميز بصفته الوقائية، وهي خاصة مهمة فيه، فهو يعمل على وقاية النظام العام، يمنع الإخلال به ومنع كل ما من شأنه إثارة الفتنة ووقوع الكوارث بأنواعها.

وأما الضبط القضائي، فيتعقب الجريمة بعد وقوعها ويتولى إثبات معالمها، ثم يعمل على إنزال الجزاء بمقتربها، وإذا كان هدف النشاط هو البحث عن جريمة وقعت وجمع الأدلة والكشف عن مرتكبيها لتقديمهم للعدالة وفقا لقانون الإجراءات الجنائية وتوقيع العقاب عليهم وفقا لقانون العقوبات، فإن عمل الضبط هنا يندرج تحت أعمال الضبط القضائي. وقد يقع تشابه عند التمييز بين نوعي النشاط الوقائي والقضائي، عندما تتداخل وتزدوج ولاية القائم عليها، فنلاحظ مثلا أن الشرطي الذي ينظم حركة المرور في الطريق العام هو ذاته الذي يأمر السائق بالتوقف عن السير، كما يحزر له محضر ضبط عن المخالفة التي اقترفها.

ثانيا: تمييز الضبط الإداري عن الضبط التشريعي:

يختلف الضبط الإداري عن الضبط التشريعي من خلال شقين رئيسيين:

1/- الشق الموضوعي (المادي): يمثل الضبط الإداري مختلف التدابير والأعمال الإدارية التي ترمي إلى الحفاظ على النظام العام، وحمايته من الاختلال كما رأينا سابقا. بينما الضبط التشريعي هو عبارة عن الأعمال التشريعية [القوانين] الصادرة عن البرلمان، والتي تحدد وتضبط و تبين كفاءات ممارسة الحريات الواردة بالدستور، ذلك أن معظم تلك الحريات تقتضي سن وإصدار قوانين متعلقة بها¹⁶. وعليه، أن تنمية وترشيد وحماية ممارسة الحريات في المجتمعات لا يبني فقط بالنص عليها في صلب الدساتير، إنما بمدى وضع الآليات والإجراءات التشريعية التي تضمن وتكفل عمليا التمتع بها في كنف النظام والاستقرار.

¹⁶ وللإستزادة انظر: الفصل الأول المتعلق بالحقوق الأساسية والحريات العامة من الباب الثاني من التعديل الدستوري لسنة 2020، وبالضبط المواد من 34 إلى 77.

2/- الشق العضوي (الشكلي): يمارس الضبط الإداري من قبل هيئات وأجهزة إدارية تنتمي إلى السلطات التنفيذية (الإدارة العامة). ويعود الاختصاص بالنسبة للضبط التشريعي أصلاً إلى السلطة التشريعية (البرلمان) الذي يمارسه طبقاً للدستور والقوانين العضوية المتعلقة بذلك، وإن كان لرئيس الجمهورية أن يتدخل في هذا الشأن بموجب صلاحياته المخولة له بالتشريع بأوامر في الحالات المحددة بموجب الدستور¹⁷.

الفرع الثاني : الأبعاد(الأهداف) غير التقليدية للضبط الإداري:

يمثل النظام العام الأسس والمبادئ التي يستند عليها المجتمع والتي يتعين حمايتها والمحافظة عليها، لأنها تغدو مبرراً لتدخل سلطات الضبط في محاولة لوقاية المجتمع وتحقيق أمنه واستقراره، لذا تصبح فكرة النظام العام مرنة ومتطورة ونسبية غير ثابتة تتباين باختلاف الزمن ومن مجتمع لآخر، فالنظام العام يحمي جوانب متعددة منها السياسية والاقتصادية والاجتماعية والأدبية والثقافية... الخ، مما يؤكد حقيقة مفادها أن دولة اليوم هي دولة تدخلية بعد انحسار دورها الحارس، فظهور الخدمات العامة أدى إلى تدخل الدولة في جوانب عديدة، فوقع احتكاك مستمر مع الأفراد، وبالتالي ازدادت وظيفة الإدارة ولاسيما سلطة الضبط الإداري بعد أن كانت تقتصر على الأمن والصحة والسكينة العامة¹⁸.

لذا من الأهمية التطرق للأبعاد غير التقليدية لسلطة الضبط الإداري في المجال الاقتصادي، ثم للأبعاد غير التقليدية لسلطة الضبط الإداري في المجال الأدبي والأخلاقي.

أولاً: الأبعاد غير التقليدية لسلطة الضبط الإداري في المجال الاقتصادي:

بتطور حياة الأفراد الاجتماعية في شتى مجالاتها ، أصبح من الضروري التدخل السريع لسلطات الضبط الإداري والقيام بتنظيمها بعد التوسع الذي شمل النواحي

¹⁷ تنص المادة 142 من التعديل الدستوري لسنة 2020 على أنه: "لرئيس الجمهورية أن يشرع بأوامر في حالة شغور المجلس الشعبي الوطني أو خلال العطلة البرلمانية بعد رأي مجلس الدولة. يختر رئيس الجمهورية وجوباً المحكمة الدستورية بشأن هذه الأوامر، على أن تفصل فيها في أجل أقصاه عشرة (10) أيام.

يعرض رئيس الجمهورية الأوامر التي اتخذها على كل غرفة من البرلمان في بداية الدورة القادمة لتوافق عليها..."

¹⁸ عدنان الزنكة: سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، 2011، ص 38 وما بعدها.

الاقتصادية (العمل والعمال والتجارة وحماية المستهلك وحق الملكية). فالازدياد الواضح في تدخل سلطات الضبط الإداري في النواحي الاقتصادية أدى إلى الاختراق الكبير من قبل فقهاء القانون وغزوهم لهذا المجال بصورة تكاد تسيطر على كافة ظروفه ومجالاته، لذا أصبح المجال الاقتصادي موقعا خصبا للتنظيم الواجب التدخل في جميع مظاهره، فخطورة الفوضى العارمة إذا تركنا الأفراد يمارسون حرياتهم الاقتصادية دون وازع أو رقيب، يؤدي إلى تداعيات خطيرة تزعزع الأمن وتطال كيان الدولة ونظامها العام، وينعكس بالتالي سلبا على النظام الاجتماعي بجممله، وهذا ما دفع أغلب الدول -في العصر الحديث- إلى توجيه اقتصادي بغية السيطرة عليه، مما جعل غالبية الآراء تتجه في الوقت الحاضر إلى عد هذه الحريات ووظائفها الاجتماعية، ومن أهمها وظيفتها في خدمة الصالح العام للجماعة أكثر منها حقوقا فردية.

وعليه، من الأهمية تدخل سلطات الضبط الإداري في تنظيم الحريات الاقتصادية لتنهض الدولة ومؤسساتها وتمارس دورها الإيجابي في توفير الرفاهية للأفراد والعمل على نمو الاقتصاد الوطني، فعلاقة الاقتصاد بالأفراد، عامل مهم يترك أثرا واضحا على استقرار النظام العام ومصالح المجتمع العليا، لذا يجب على سلطات الضبط الإداري تنظيم هذا النشاط بالوسائل المتاحة لتحقيق العدالة الاقتصادية والاجتماعية، وبالتالي حماية النظام العام.

ثانيا: الأبعاد(الأهداف) غير التقليدية للضبط الإداري في المجال الأدبي والأخلاقي:

لقد حصل الجانب الأدبي والأخلاقي على قيمة قانونية ضمن أهداف سلطة الضبط الإداري، لأن الإخلال بهذا الجانب يؤدي إلى الإخلال بالنظام العام، إذ يعد من المظاهر الخطيرة التي تعكر الأهداف المادية لسلطة الضبط الإداري وتترك آثارا خطيرة في مرتكزاتها الثلاث (الأمن والصحة والسكينة العامة)، مما استوجب عليها التدخل المباشر بالوسائل المختلفة المنصوص عليها في الدساتير والقرارات التنظيمية والفردية¹⁹.

مما يعني، وجود ضبط إداري من نوع خاص في المجال الأخلاقي يقوم بترتيب وتقوية أو اصر عدد من الحريات التي لها مساس بالأخلاق كحرية الآداب والمعتقدات أو ممارسة

¹⁹ عدنان الزنكة، مرجع سابق، ص48.

الشعائر الدينية أو حرية المطبوعات، وكل ما من شأنه الإثارة أو الخروج عن القيم المألوفة التي تسود المجتمع، فالنظام العام قد يتأثر نتيجة مضايقات معنوية أو بصرية، كذلك المخلة بالأخلاق أو التي تمس شعور الناس²⁰.

الفرع الثالث: الضبط الإداري الخاص ومجالات تدخله الحديثة:

لقد ظهرت عناصر (أبعاد) جديدة في إطار فكرة النظام العام تسمح بتحقيق هذه أغراض هذا النظام أو تلك الغايات، والمتمثلة في الضبط الإداري الخاص ومجالات تدخله المتعلقة بالنظام العام الجمالي، ومجالات البيئة والعمران.

أولاً: مدلول الضبط الإداري الخاص:

يراد بالضبط الإداري الخاص تلك السلطات التي منحها القانون للإدارة بقصد تقييد نشاطات وحرية الأفراد في مجال محدد ومعين، فهو على هذا النحو إما أن يخص مكاناً بذاته أو نشاطاً بذاته، كأن تفرض السلطة العامة رخصاً وإجراءات في مجال تنقل الأشخاص في بعض المناطق أو أن تحظر تنقلهم في مواقيت محددة تعلن عنها غير ذلك من الإجراءات²¹؛ أو أن تفرض الإدارة قيوداً لتنظيم حركة المرور بأن تغلق شارعاً ميعناً أو أن تفرض إجراءات معينة لممارسة الأفراد حق الاجتماع العام أو مسيرة أو إقامة حفلات ليلاً. إن الضبط الإداري الخاص نطاقه أضيق حدوداً من نطاق الضبط الإداري العام، لكنه يخول هيئاته سلطات أقوى وأعمق من تلك التي يخولها الضبط الإداري العام لهيئاته، ولقد تعددت مظاهر الضبط الإداري الخاص في الوقت الحاضر بسبب انتشار مبدأ تدخل الدولة واتساع نشاطاتها واختصاصاتها²².

ثانياً: المجالات الحديثة لتدخل الضبط الإداري الخاص:

يُعنى الضبط الإداري الخاص بشكل معمق بعدة مجالات، منها ما يتصل بالنظام العام الجمالي للمدينة، وأيضاً مجالات البناء والعمران والبيئة من خلال السهر على حمايتها

²⁰ المرجع نفسه، مرجع سابق، ص 52 وما بعدها.

²¹ فكل حرية عامة تمس في ممارستها حرية الآخرين أو حقوقهم يجوز للإدارة تقييدها بالطرق التي حققها القانون. انظر: عمار بوضياف: الوجيز في القانون الإداري، ط2، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص376.

²² للاستزادة أكثر انظر: عادل السعيد محمد أبو الخير: البوليس الإداري، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008، ص 122؛ وسليمان محمد الطماوي: الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979، ص 550-555.

وسيرها الحسن بواسطة مجموعة من القوانين والتشريعات التي تصدرها لهذا الغرض السلطة التشريعية.

ومن بين المجالات التي يتدخل فيها الضبط الإداري الخاص، نذكر مساهمته في النظام العام الجمالي للمدينة، وتدخله في مجال البناء والتعمير و تدخله في مجال البيئة.

المطلب الثاني:

الارتباط الوظيفي بين قانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة والتعمير:

يتناول هذا المطلب الجزئيات المالية ذات الصلة بالارتباط الوثيق بين قانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة والتعمير.

الفرع الأول: مميزات القانون التوجيهي ومكانة قانون التوجيه العقاري :

من أهم مميزات القانون التوجيهي، ومثال على ذلك قانون التوجيه العقاري الجزائري رقم 25/90 ، نذكر أنه قانون لم ينص عليه الدستور، فلم يذكر هذا النوع أو الفئة من القوانين، فهو اجتهاد المشرع و ابتداعه، وهو حديث النشأة في النظام الدستوري الجزائري يعود إلى بداية الثمانينات في صورة قانون توجيه المؤسسات العامة لسنة 1981 ثم إعادة بعثه في سنوات التسعينيات، وكانت البداية بقانون التوجيه العقاري رقم 25/90.

وأيضا قلة عدد مواد القانون التوجيهي، إذ يتضمن أحكاما قانونية و مبادئ أساسية تعكس توجه العام للمشرع و السياسة التشريعية التي ينتهجها في الموضوع المعني به، فهو يرتبط في عملية تطبيقه لقواعد قانونية تصدر فيما بعد، وعادة هي نصوص قانونية تفصل جزئياته، فمثلا القانون رقم 12/17 سالف الذكر عدد مواده (40) مادة.

كما أن القانون التوجيهي يحتوي في الغالب قواعد قانونية ذات أبعاد مالية وضريبية، تحدد مستوى مساهمة الدولة (الخزينة العمومية) في السياسة المنتهجة في المجال أو القطاع الذي يشمله القانون التوجيهي بأحكامه مثل القانون رقم 12/17 سالف الذكر، والذي أكد في مادته 19 على أن تمويل عمليات دعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن طريق حساب التخصيص الخاص رقم 124-302 المعنون بـ "الصندوق الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودعم الاستثمار وترقية المنافسة الصناعية".

إذن، اجتمعت هذه المميزات في قانون التوجيه العقاري الجزائري رقم 25/90، وهذا ما تضمنته المادة الأولى منه بنصها على ما يلي: "يحدد هذا القانون القوام التقني و النظام القانوني للأموال العقارية و أدوات تدخل الدولة والجماعات و الهيئات العمومية".

الفرع الثاني: أسس و مظاهر العلاقة بين قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة و التعمير:

يوجد ارتباط بين قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير، وهذا باعتبار القانون رقم 25/90 النص القانوني المرجعي الرئيس و المباشر في مادة التهيئة والتعمير و البناء في النظام القانوني الجزائري.

وتضمن القانون رقم 25/90 أحكاما لها علاقة مباشرة بإمكانية استعمال العقار المملوك أو المحوز حيازة قانونية بالبناء عليه مسألة إعادة تخصيص العقارات والأراضي الفلاحية في أعمال البناء شريطة الحصول على رخصة مسبقة ، وهي رخصة ذات الميزة الخاصة لعلاقة البناء بالنشاط الفلاحي لتشجيع الفلاحين على البقاء في أراضيهم²³.

المطلب الثالث:

العلاقة التكاملية بين قانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة والتعمير وقانون الأوقاف:

هناك علاقة وطيدة بين قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير وقانون الأوقاف المعدل والمتمم، وذلك باعتبار أن قانون التوجيه العقاري 25/90 يمثل النص المرجعي الرئيسي في مادة التهيئة والتعمير والبناء في النظام القانوني الجزائري. كل هذا دفع المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنفيذية ضمن ما تحوزه من سلطة تنظيمية وفي إطار حركة التقنين الحديثة للأوقاف إلى التدخل بتحديد أسس تقنية وفنية تحكم عملية إدارة الوقف وتواكب مستجدات العصر المتلاحقة، وسدا للثغرات التي قد تتسبب في عدم قيام الوقف بدوره المنوط به أو حتى ضياعه، وذلك كله ضمن إصلاحات قانونية هادفة لتحسين مكائدها.

²³ أنظر: المواد من 33 إلى 37 من القانون رقم 25/90 المذكور أعلاه.

وفعلا انطلقت الإصلاحات الوقفية في الجزائر بموجب الإصلاح الدستوري لسنة 1989 الذي منح الأملاك الوقفية مرجعية دستورية حقيقية في الفقرة 3 من المادة 49⁽²⁴⁾، وتأكد هذا الاعتراف بضرورة حماية تخصيصها في نفس المادة، وهو ما سار عليه كل من الإصلاح الدستوري لسنة 1996 في المادة 52 والإصلاح الدستوري لسنة 2016 في المادة 64، والإصلاح الدستوري لسنة 2020 في المادة 60⁽²⁵⁾، وهذا ما يعطي للنظام الوقفي الجزائري مكانة وحماية دستوريتين، وأكثر مساهمة للمستجدات التي عرفتها الأوقاف في العالم الإسلامي. وإنّ المشرع الجزائري قد استند في إصدار قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01⁽²⁶⁾ المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14⁽²⁷⁾ في مرجعيته الرئيسية من بين ما استند إليه من نصوص قانونية إلى قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، خاصة، مُكملاً ومُدعماً بقوانين أخرى ذات الصلة المباشرة كالقانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، الذي يرتبط به مضمون دراستنا ارتباطاً عضوياً وموضوعياً.

ويأتي اختيارنا لعملية البناء على الملك الوقفي العام الذي يكون محله عقارا في الجزائر كموضوع مرتبط بدراسة قانون التهيئة والتعمير بالنظر للأسباب والأهداف التالية:

1/- مكانة الملكية العقارية في أية دولة التي تعكس حقيقة ومستوى اهتمام المشرع بها ضمن سياسته التشريعية، خاصة إذا انطلقت من مبادئ دستورية.

2/- ضرورة حماية الأملاك الوقفية العامة العقارية، والتي مردها بالدرجة الأولى إلى كونها جزءاً من الثروة الوطنية العقارية في الدولة.

⁽²⁴⁾ تنص الفقرة 3 من المادة 49 من الدستور الجزائري لسنة 1989: "الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها". انظر: ج ر ج العدد 9 لسنة 1989.

⁽²⁵⁾ أي احتفظ كل من الإصلاحين الدستوريين لسنتي 1996 و2016، بنفس مضمون المادة 49 المذكورة أعلاه في المادتين 52 و64 المذكورتين أعلاه.

⁽²⁶⁾ الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

⁽²⁷⁾ الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004.

3/- أهمية التعامل معها في إطار المنظومة العقارية الشاملة في الدولة مع مراعاة خصوصيتها⁽²⁸⁾ والبحث على الانسجام معها⁽²⁹⁾.

4/- التأكيد عليه على ضرورة بعث التكامل والانسجام بين الفقه الإسلامي والقانون لمد جسور التعاون المثمر بينهما⁽³⁰⁾، قصد الوصول به إلى درجة النوعية في القواعد القانونية المنظمة لأحكام الوقف (La Qualité des Règles Juridiques des Biens Wakfs)، وبذلك نضمن تجسيد الآثار والنتائج المرجوة من النصوص القانونية الوقفية في الدولة.

المطلب الرابع:

الامتدادات القانونية الأخرى لقانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري:

هناك امتدادات قانونية عديدة أخرى لقانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري، إلا أننا سنركز على علاقته بكل من:

- علاقة قانون التهيئة والتعمير بالقانون المدني الجزائري (الفرع الأول)؛

- علاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون الترقية العقارية وقانون البناء (الفرع الثاني)؛

الفرع الأول: صلة قانون التهيئة والتعمير بالقانون المدني الجزائري:

العلاقة القانونية بين قانون التهيئة والتعمير بالقانون المدني الجزائري⁽³¹⁾ قديمة ومتجددة كونه يرتبط بأحد الحقوق المرجعية المتصلة بالبشر، ألا وهو حق الملكية، وخاصة

⁽²⁸⁾ هذه الخصوصية التي تتأكد من خلال المرجعية المكرسة في المادة 2 قانون الأوقاف الجزائري رقم 10/91 التي تنص على أنه: "على غرار كل مواد هذا القانون، يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه".

⁽²⁹⁾ يرى الأستاذ "عبد الرحمن عزاوي" أن أهمية تنظيم موضوع العقار بالنظر لاستعماله المختلفة انعكست على الخصوصية والتقنية التي تعامل بها المشرع الجزائري، بقوله: "...الاهتمام بإيجاد الإطار التشريعي للعقار والتعامل فيه سينعكس لا محالة، ويتبلور في العديد من القوانين المتتابعة والمتتالية يحيل بعضها على البعض الآخر ويكمله، وبخاصة اهتمام المشرع الجزائري مع بداية التسعينيات إلى نوع خاص من القوانين وهو القانون التوجيهي، قانون التوقعات، كل ذلك يهدف تنظيم العقار وتحديد التعامل فيه، الأمر الذي يتطلب من المشرع التحرك باستمرار، بل وبوتيرة تفوق تعامله مع موضوعات أخرى، وهذا بوضع ضوابط محكمة له". انظر: عبد الرحمن عزاوي: مطبوعة محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير أقيمت على طلبة ماجستير قانون الإدارة المحلية دفعة 2010/2009، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، ص5.

⁽³⁰⁾ انظر: مجيدة الزياني: مدونة الأوقاف المغربية دراسة منهجية في الأسس والأبعاد، ط1، دار الأمان، الرباط، المغرب، 2014، ص9.

⁽³¹⁾ وهو القانون المدني الجزائري الصادر بموجب الأمر رقم 58/75 (ج ر العدد 98 لسنة 1975)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 (ج ر العدد 44 لسنة 2005) والقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 (ج ر العدد 31 لسنة 2007).

الملكية العقارية، ومن هنا امتداداته ذات الصلة بحق المالك في الاستعمال هذه الملكية واستغلالها والانتفاع بها في الأوجه المشروعة له، ومن أدقها "حق البناء"، فالاستعمال والاستغلال بالبناء لا ينحصر كحق للمالك فقط بل يمتد إلى من لهم السيطرة القانونية على العقار، والذين لهم أيضا الحق في البناء رغم أن ارتباطهم بالعقار لا يصل إلى حد الملكية، وهذا ضمن الترتيبات والإجراءات التي يضعها وينظمها قانون التهيئة والتعمير كص قانوني مرجعي يؤطر عملية البناء.

إذن، إن الصلة بين قانون التهيئة والتعمير والقانون المدني الجزائري تتلخص بدقة في ممارسة الحق في البناء على ملكية عقارية لشخص قانوني ملكية كاملة قانونية كاملة أو لمن له السيطرة أو السلطة القانونية بالنسبة للحقوق العقارية الأخرى عدا حق الملكية، كحق الموقوف عليه المنتفع ضمن الملك الوقي العام العقاري، وذلك من خلال تفعيل رخصة البناء كآلية قانونية مباشرة ورئيسية، هذه الأداة المرجعية تندرج ضمن آليات الضبط الإداري الخاص لضمان حفظ وحماية النظام العام. هذا كله ، دون أن نذكر بأدوات أخرى تخص التعمير والبناء، وكشهادات ورخص إدارية تندرج ضمن استعمال واستغلال العقار، وهي كل من رخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

الفرع الثاني: ارتباط قانون التهيئة والتعمير بقانون الترقية العقارية وقانون البناء:

إن ضعف مضمون الأحكام القانونية المسطرة في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري⁽³²⁾ في تنشيط الجانب الاقتصادي المرتبط بالتهيئة والتعمير، والتي سعت السلطة السياسية الحاكمة لتحقيقه، دفع المشرع الجزائري إلى إصدار القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية⁽³³⁾، هذا الأخير يهدف إلى تطوير نشاط الترقية العقارية ضمن سياسة وطنية للبناء والتعمير⁽³⁴⁾. فالاستراتيجية الوطنية ضمن أسسها الجديدة اقتضت

⁽³²⁾ انظر: ج ر العدد 14 لسنة 1993 .

⁽³³⁾ انظر: ج ر العدد 14 لسنة 2011.

⁽³⁴⁾ تنص المادة 14 من القانون رقم 04/11 المذكور أعلاه على أنه: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة . يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال

تحديد الشروط التي يجب أن تتوفر في كل المشاريع ذات الصلة بهذا النشاط الترقوي، خاصة ما يرتبط ببعيد جديد للنظام العام، ألا وهو النظام العام الجمالي. فانكب هذا النص القانوني على تأطير أعمال البناء ضمن أبعادها الفنية والتقنية وبالعلاقة مع قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90، فأضحى نشاط المرقي العقاري مهنة تمارس ضمن منظمة مهنية هي " المجلس العلي لمهنة المرقي العقاري"، وهذا تأسيسا على نص المادة 24 من القانون رقم 04/11 التي ورد فيها: " ينشأ مجلس أعلى لمهنة المرقي العقاري يكلف على الخصوص بما يأتي :

- اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية؛
- السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري؛
- إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه و/أو بطلب من السلطات العمومية .

تحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره عن طريق التنظيم".

وأما العلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وقانون البناء، فيمكن أن نستشفها من خلال أهداف القانونين، فقانون البناء يرمي ويهتم فقط بإقامة البنايات، وأما قانون التهيئة والتعمير فأبعاده واسعة، إذ يعمل على وضع التجهيزات الجماعية المرافقة للبنايات وأيضا تهيئة وتنظيم الأحياء . فقانون التهيئة والتعمير يجد أساسه في كون حق البناء يعد مظهرا لحق الملكية، وبالتالي الضوابط التي يجب احترامها عند تفعيل هذا الحق ترتبط بضرورات المصلحة العامة المتصلة بأسس وضع قانون التهيئة والتعمير⁽³⁵⁾ .

حرفي أو تجاري". وجاء في المادة 15 من نفس القانون ما يلي: "يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية : - إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات؛ // - اقتناء وتمهينة الأراضيات من أجل البناء؛ // - تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات".

⁽³⁵⁾ انظر: عزاوي عبد الرحمان: محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير - س1 ماستر تخصص القانون العام الاقتصادي، مرجع سابق، ص 27-28.

الفصل الثاني:

الآليات القانونية المستعملة في عملية تنظيم التهيئة والتعمير:

وفقا لنص المادة 03 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المذكور أعلاه، فإنه مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البناءات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل. وعليه، سنتطرق في مبحث أول للمخططات (الوثائق) المتصلة بالتهيئة والتعمير، وبعدها سنتناول القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مبحث ثان.

المبحث الأول:

الوثائق (المخططات) التنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير:

ضبط قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المحتوى القانوني والتقني لكل من وثيقتي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، فلأول طابع التنبؤ والتخطيط المستقبلي الهادف إلى وضع وتحديد الاختيارات الأساسية للتنمية العمرانية، بينما يكتسي الثاني طابعا قانونيا صرفا تصدر على أساسه رخصة البناء لاحقا.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تم التطرق لأسس إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المواد من 16 إلى 30، وأوكل مهمة إعداده للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به⁽³⁶⁾، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005⁽³⁷⁾ وبالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012⁽³⁸⁾. لذا تتم عملية إعداد هذا المخطط والمصادقة عليه وفق إجراءات معينة (أولا)، ويحتوي على مجموعة من الوثائق (ثانيا)، ويقتضي تعديله ومراجعتها شروطا خاصة (ثالثا).

⁽³⁶⁾ ج رج العدد 26 لسنة 1991.

⁽³⁷⁾ ج رج العدد 62 لسنة 2005.

⁽³⁸⁾ ج رج العدد 19 لسنة 2012.

الفرع الأول: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه:

أولاً: مرحلة مداولة تقرير إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

طبقاً للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 سالف الذكر، يُقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية (إذا كان المخطط التوجيهي يعني بلديتين أو أكثر) ، و يجب أن تبين هذه المداولة . ليتم تبليغ الوالي المختص إقليمياً بهذه المداولة، ويتم نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.

ثانياً: مرحلة صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

طبقاً للمادة 4 المرسوم التنفيذي رقم 177/91 سالف الذكر ، فاستناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمداولة المتعلقة به، يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك إما من قبل الوالي المختص إقليمياً، أو من قبل الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابعاً لولايات مختلفة، وذلك وفقاً للمادة 12 من القانون رقم 29/90 للتهيئة والتعمير.

ثالثاً: مرحلة المبادرة بمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

وفقاً للمادة 24 من القانون رقم 29/90 العدل والمتمم، والمادتين 6 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم ، يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات (إذا أسند لهذه المؤسسة مهمة إعداد المخطط من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، استناداً لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم)، بإعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، على أن يُطلع كتابياً رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات، بالقرار المتعلق بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كلا من: رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية ، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، ولهؤلاء المرسل

إليهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة الإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد هذا المخطط، وفي حالة ثبوت إرادتهم هذه فإنهم يقومون بتعيين ممثلهم. وتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي يغطي بلديتين أو أكثر.

رابعا: مرحلة التحقيق العمومي على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

طبقا للمادة 26 من القانون رقم 29/90 العدل والمتمم، والمادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم، يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق عليه لتحقيق عمومي من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبية البلدية المعنية خلال مدة (45) يوما، وذلك بموجب قرار . ويُنشر بعد ذلك القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.

خامسا: مرحلة المصادقة على مشروع المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير:

يرسل هذا المشروع إلى الوالي المختص إقليميا المختص إقليميا، بعد انتهاء التحقيق العمومي، وتعديل مشروع المخطط عند الاقتضاء، والموافقة عليه (وبعد المصادقة عليه) بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجلس الشعبية البلدية المعنية، ومصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، إلى الوالي المختص إقليميا، الذي بدوره يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال (15) يوم الموالية لتاريخ استلام الملف³⁹.

وطبقا للمادة 27 من القانون رقم 29/90 العدل والمتمم، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم، تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي.

³⁹ انظر: المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم المذكور أعلاه.

كما ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه، باستمرار في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة، وذلك حتى يوضع تحت تصرف الجمهور، على أن يتم تبليغه للجهات المعنية، والمتمثلة في كل من: الوزير المكلف بالتعمير؛ الوزير المكلف بالجماعات المحلية؛ ومختلف الأقسام الوزارية المعنية؛ ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية؛ رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية؛ المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية؛ والغرف التجارية؛ والغرف الفلاحية⁴⁰.

الفرع الثاني: محتوى (الوثائق) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

استنادا للمادة 17 من القانون رقم 29/90، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية، ويتكون هذا المخطط من ثلاث وثائق هي: تقرير توجيهي: (Rapport d'orientation)، و تقنين يحدد نظام القواعد المطبقة، والوثائق البيانية التي تشمل على وجه التحديد المخططات .

الفرع الثالث: مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

لا يمكن مراجعة أو تعديله المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا في حالتين هما⁴¹:

- إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع.
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط يحول دون تحقيق مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية للأهداف المعنية لها .

وتتم المصادقة على تعديلات ومراجعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا لنفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي:

تضمنت أحكام مخطط شغل الأراضي المواد من 31 إلى 38 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90، وأيضا المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد

⁴⁰ أنظر: المادة 14 من القانون رقم 29/90، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

⁴¹ أنظر: المادة 28 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم.

لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي ومحتوى الوثائق المتعلقة به⁽⁴²⁾، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/11⁽⁴³⁾ وبالمرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/04⁽⁴⁴⁾. فسطر كل من القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، الأحكام القانونية المفصلة لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، والوثائق التي تشترط عند إعداده، وأيضا كيفية مراجعته وتعديله.

الفرع الأول: إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه:

أولا: مرحلة مداولة تقرير إعداد مخطط شغل الأراضي:

طبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 سالف الذكر، يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية (إذا كان المخطط التوجيهي يعني بلديتين أو أكثر).

ووفقا للمادة 3 من نفس المرسوم، يبلغ الوالي المختص إقليميا بالمداولة سالفة الذكر، كما يتم نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ثانيا: مرحلة صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي:

طبقا للمادة 4 المرسوم التنفيذي رقم 178/91 سالف الذكر، فاستنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي، والمداولة المتعلقة به، يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي، وذلك إما من قبل الوالي المختص إقليميا إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، أو من قبل الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابعا لولايات مختلفة.

⁽⁴²⁾ ج رج العدد 26 لسنة 1991.

⁽⁴³⁾ ج رج العدد 62 لسنة 2005.

⁽⁴⁴⁾ ج رج العدد 21 لسنة 2012.

ثالثا: مرحلة المبادرة بمشروع مخطط شغل الأراضي:

وفقا للمادة 34 من القانون رقم 29/90 العدل والمتمم، والمادتين 6 و7 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات (إذا أسند لهذه المؤسسة مهمة إعداد المخطط من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، استنادا لنص المادة 5⁴⁵ من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم)، بإعداد مشروع مخطط شغل الأراضي والتعمير، على أن يُطلع كتابيا رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات، بالقرار المتعلق بإعداد هذا المخطط كلا من: رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة الإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد هذا المخطط، وفي حالة ثبوت إرادتهم هذه فإنهم يقومون بتعيين ممثلهم.

على أن ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية، السالف ذكرها. وتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي، بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي يغطي بلديتين أو أكثر⁴⁶.

رابعا: مرحلة التحقيق العمومي على مخطط شغل الأراضي:

طبقا للمادة 36 من القانون رقم 29/90 العدل والمتمم، والمادتين 10 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، يُطرح مشروع مخطط شغل الأراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية خلال مدة (60) يوما.

⁴⁵ تنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم على أنه: "إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات...".

⁴⁶ انظر: المادة 35 من القانون رقم 29/90 المذكور أعلاه.

ويُنشر بعد ذلك القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.

خامسا: مرحلة المصادقة على مشروع مخطط شغل الأراضي:

تخضع المصادقة على مخطط شغل الأراضي تقريبا لنفس الإجراءات التي يخضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ يرسل مشروع مخطط شغل الأراضي إلى الوالي المختص إقليميا المختص إقليميا، بعد انتهاء التحقيق العمومي، وتعديل هذا المشروع عند الاقتضاء، والمصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ومصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، إلى الوالي المختص إقليميا، الذي بدوره يبدي رأيه وملاحظاته خلال (30) يوم الموالية لتاريخ استلام الملف، وإذا لم يجب الوالي (أي لم يبد رأيه وملاحظاته) خلال هذه المدة يعد سكوته بمثابة موافقة (أي رأيها موافقا).⁴⁷

كما ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه، باستمرار في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة، وذلك حتى يوضع تحت تصرف الجمهور، على أن يتم تبليغه للجهات المعنية، والمتمثلة في كل من: الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا؛ والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية؛ والغرف التجارية؛ والغرف الفلاحية.⁴⁸

الفرع الثاني: قوام (وثائق) مخطط شغل الأراضي:

استنادا للمادة 32 من القانون رقم 29/90، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 سالف الذكر، يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام ومستندات بيانية مرجعية، وقوام هذا المخطط لأحة تنظيم ووثائق بيانية.

⁴⁷ ويصطلح على تسمية هذا السكوت بـ "القرار الإداري الضمني" والمستنتج من سكوت الإدارة. انظر: المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمنعم المذكور أعلاه.

⁴⁸ المادة 14 من القانون رقم 29/90، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

مع العلم، وطبقا للمادة 18 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، فإن مخطط شغل الأراضي يتكفل بكل الإجراءات المقررة في القانون رقم 02/02 المتعلق بحماة الساحل وتثمينه، وأيضا القانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

الفرع الثالث: مراجعة مخطط شغل الأراضي وتعديله:

طبقا للمادة 37 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي، سواء كانت مراجعة كلية أو جزئية، إلا للأسباب التالية، وهي مستمدة من المادة:

- إذا لم يتم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه، سوى ثلث الحجم المسموح به من المشروع الحضري، أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.

- إذا كان الإطار المبنى الموجود، في حالة خراب أو في حالة من القدم، تدعو إلى تجديده.

- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات نتيجة عن ظواهر طبيعية.

- إذا طلب مراجعته، وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها شغل الأراضي الساري المفعول.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

وعليه، وبعد التعرف على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، لا بد من التعرف على خصائص أدوات التهيئة والتعمير.

ومن بين الوظائف الأساسية لمخطط شغل الأراضي، هي عملية تحديد معاملات استعمال الأراضي العمرانية أو الاستفادة منها، ويتم ذلك من خلال ضبط المعاملات

الثلاثة، ألا وهي⁴⁹: معامل شغل الأراضي؛ ومعامل ما يؤخذ من الأراضي، والكثافة القصوى للبناء.

المطلب الثالث:

خصائص أدوات التهيئة والتعمير:

الفرع الأول: لأدوات التهيئة والتعمير أبعاد مجالية (الفضاءات التي تطبق فيها):

تحدد السلطة الإدارية المختصة حدود الإقليم الذي تتدخل فيه أداة التعمير من أجل العمل على حسن استعمال الوعاء العقاري والاقتصاد فيه.

وعليه، ومن أهم وظائف أدوات التهيئة والتعمير المذكورة تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية بالتعمير، كما تضبط توقعات التعمير وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، وهذا في إطار حماية البيئة والمحيط.

الفرع الثاني: الطابع القانوني والتقني لمخطط شغل الأراضي:

يتجلى العنصر القانوني لمخطط شغل الأراضي من حيث أنه على أساسه تصدر رخصة البناء لاحقاً.

الفرع الثالث: الطابع التنبئي والتخطيطي للمستقبلين للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

استناداً لنص المادتين 16⁵⁰ و 19 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يبرز الطابع التنبئي والتخطيطي للمستقبلين للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ يهدف إلى وضع وتحديد الاختيارات الأساسية لسياسة التهيئة العمرانية.

الفرع الرابع: الطابع الملزم لمخططات التهيئة والتعمير:

من أهم الضمانات التي جاء بها القانون رقم 29/90 أنه قن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير، بما فيها الإدارة ذاتها، فالقواعد التي تحدد إجراءات إعداد تلك المخططات

⁴⁹ حيث يعد المعامل الأول ذا طابع وطني ويتم تحديده عن طريق التنظيم بالنسبة لكافة القطر الوطني، في حين أن المعاملين الأولين هما محليان ويتم تحديد نسبتها عند الإعداد الميداني لمخططات أدوات التهيئة والتعمير، وبالأخص عند إثراء دراسة مخططات شغل الأراضي.

⁵⁰ تنص المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات أو البلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

والمصادقة عليها، بما فيها الاستشارة، حتى يشترك الجميع في إعدادها، قواعد آمرة ومتصلة بالنظام العام، حيث لا يجوز الاتفاق على مخالفتها. فمثلا، إذا صنف عقار على أنه غير قابل للبناء فلا يمكن للمالكه أن يحصل على رخصة بناء.

الفرع الخامس : البعد المؤقت لمخططات التهيئة والتعمير:

ليتمكن معدي مخططات التهيئة والتعمير من مواكبة سياسة التخطيط في الدولة، فإنه يمكن مراجعة هذه المخططات، لكن وفق الشروط التي يحددها القانون، فهي قابلة للتكيف مع ما يفرضه واقع الحال ومتطلبات السياسة العمرانية للدولة.

المبحث الثاني:

الرقابة التنظيمية عن طريق القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

تعتبر القواعد العامة للتهيئة والتعمير الخيار الأنجع والأقدر على ضبط عملية البناء في حالة غياب كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، والتي لجأ إليها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 في المواد من 03 إلى 09 منه، والمرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء⁽⁵¹⁾. لذا تتم عملية تنظيم البناء والتعمير عن طريق ضوابط وميكانيزمات قانونية، وفي شكل قيود قانونية تقع على عاتق الباني، وتُفرض هذه القيود عند طلب رخصة البناء، وفيما يلي أهمها:

المطلب الأول: منها ما هو متعلق بالصحة والأمن والسكينة العمومية⁽⁵²⁾:

وتشمل هذه الضوابط ما يلي:

الفرع الأول: استبعاد أي مساس بالسلامة والأمن العمومي:

يشترط لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا يشملها مخطط التهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، التأكد من أن البناية المراد إنجازها لا تكون من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها المساس بالسلامة والأمن العمومي⁵³، وأيضا بالسكينة العمومية⁵⁴.

(51) ج ر ج العدد 26 لسنة 1991.

(52) أنظر: المواد من 02 إلى 05 والمادة 7 والمواد من 13 إلى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

⁵³ أنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

⁵⁴ أنظر: المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

الفرع الثاني: لا يكون البناء أو التهيئة المقررة المراد في أرضية معرضة للأخطار

الطبيعية: وتضم هذه الأخطار الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، لذا يمكن رفض منح رخصة البناء في هذه الحالات، وألا يتم منحها إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة.

الفرع الثالث: استبعاد المساس بالبيئة:

فإذا كان للبناءات أو التهيئات والأشغال التي يزمع إنجازها عواقب ضارة بالبيئة، فإنه يمكن للسلطة المختصة بمنح رخصة البناء رفض تسليمها⁵⁵.

الفرع الرابع: استبعاد المساس بالمعالم الأثرية والثقافية والآثار التاريخية مع ضرورة

حمايتها: إذا كان من شأن البناءات من حيث طبيعتها أو من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة بالمعالم الأثرية والتاريخية والثقافية، فإنه يمكن رفض منح رخصة البناء، وهذا يندرج ضمن احترام شروط نص عليها القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 /06/ 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁵⁶.

المطلب الثاني: منها ما هو متصل بموقع ومظهر البناءات واحترام القواعد الدنيا للتهيئة:

وهي قيود تسمح برفض تسليم رخصة البناء الرامية إلى إنجاز بناءات وعمارات ومجموعة سكنية في مناطق لا تصل إليها طرق للسيير والمرور وغير مرتبطة بالطرق العامة⁽⁵⁷⁾، وذلك من أجل ضمان النفوذ إليها من أجل مكافحة فعالة ضد الحريق والمخاطر الأخرى، أو عدم وجود تهيئات جماعية لازمة أو وجود ارتفاعات مفروضة بموجب القانون مضمونها: تقييد جزئياً أو كلياً لحق البناء، وتقسيم إلى ارتفاعات البناء وارتفاعات عدم البناء، فمثلاً لا يمكن تشييد بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة للبلدية إلا إذا ابتعد الباني بأربعة (4) أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليها، وإذا كانت هذه البناءات متواجدة قبل إنجاز الطريق فإنه يفترض وكأنها تبتعد بأربعة أمتار⁵⁸.

⁵⁵ أنظر: المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 .

⁵⁶ أنظر: ج ر ع 44 لسنة 1998.

⁽⁵⁷⁾ أنظر: المادة 6 والمواد من 8 إلى 31 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 175/91، وهي ذات صلة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه (وهي كل من المادة 6، والمواد من 8 إلى 20)؛ وموقع البناءات وحجمها وكثافة البناءات في الأرض ومظهر البناءات (المواد من 21 إلى 31).

⁵⁸ أنظر: المادة 05 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

المطلب الثالث:منها ما خص به العمارات ذات الاستعمال السكني :

وتحمل في مضمونها ضوابط خاصة بالعمارات ذات الاستعمال السكني وتحويل
البنيات السكنية، والتي وردت في المواد من 32 إلى 45 من نفس المرسوم التنفيذي رقم
175/91 سالف الذكر، وهي ذات صلة بجوائط الغرف الرئيسية وأراضيها والغرف الثانوية
وملحقاتها، والتي يجب أن تكون سهلة الصيانة⁽⁵⁹⁾، وأحجام وعلو الغرف وتهويتها وإنارتها
وجدران وسقوف المطابخ وقاعات المياه وجدران المراحيض⁽⁶⁰⁾، وتهوية أدراج وكواليس وهو
كل عمارة جماعية ووضعية النوافذ التي تفتح على الشرفات والسطوح والأروقة والدهاليز
ووعاءات القمامة⁽⁶¹⁾، و شروط التموين بالماء الصالح للشرب وشروط لإقامة الأجزاء
المشتركة ذات عدة مستويات(من أنابيب خطوط المواصلات وخطوط توزيع التيار
الكهربائي)، وضرورة لإقرار مجرى للدخان لإفراز الغازات المحروقة في كل مسكن من
العمارات⁽⁶²⁾.

وفي الحقيقة أن هذه العناصر، والمذكورة على سبيل الحصر وبدقة متناهية، تأتي
لتؤكد أهمية وضرورة احترام عمليات البناء للقواعد القانونية التقنية والفنية(الجمالية) للبناء .

⁽⁵⁹⁾ أنظر: المادتين 32 و33 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

⁽⁶⁰⁾ أنظر: المواد من 34 إلى 38 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

⁽⁶¹⁾ أنظر: المواد من 39 إلى 42 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

⁽⁶²⁾ أنظر: المواد من 43 إلى 45 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

خاتمة:

من الضروري تحديد أهداف آلية التخطيط العمراني سلفاً، والذي يتصل بتعمير المدن أو المناطق الجديدة وفق خطة مرسومة ومعدة مسبقاً (استراتيجية وطنية عامة) من قبل جهات متخصصة تقنيا وقانونياً، لتأطير امتداد العمران ونمو التعمير وتطور النمو الديمغرافي والحاجة إلى تحسينه. فإنجاز التجمعات السكنية العمرانية وتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وإنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض، وتحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية، والمحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضري، لا يمكن أن يتحقق إلا بموجب إستراتيجية وطنية عامة يحدد على أساسها أهداف قانون العمران (قانون التهيئة و التعمير في النظام القانوني الجزائري)، وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير، خاصة ما يتصل بآلية التخطيط العمراني.

ويهدف قانون التهيئة و التعمير في النظام القانوني الجزائري، واستناد لنص المادة الأولى من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، وكإطار مرجعي، إلى: " تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، وأيضا قابلية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية". وتجسيد هذا الهدف الوطني المرجعي يقتضي وضع وتنفيذ آليات ونصوص قانونية مكملة لقانون العمران و ذات صلة و علاقة مباشرة به.

قائمة المصادر

والمراجع:

1- قائمة المصادر:

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني(الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/88 المؤرخ في 03/05/1988(الجريدة الرسمية العدد 18 لسنة 1998)، والقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005(الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2005)، والقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007(الجريدة الرسمية العدد 31 لسنة 2007).
- الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء (الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 1975).
- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء (الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 1982).
- القانون رقم 03/83 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة(الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 1983).
- الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها(الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 1985).
- الأمر رقم 211/85 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء(الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 1985).
- والمرسوم رقم 212/85 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية(الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 1985).
- القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية(الجريدة الرسمية العدد 05 لسنة 1987).

- قانون البلدية رقم 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 (الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1990).
- قانون الولاية رقم 09/90 المؤرخ في 07/04/1990 (الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1990).
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري (الجريدة العدد 49 لسنة 1990)؛ المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 (الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995).
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 (الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004).
- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف (الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 (الجريدة الرسمية العدد 29 لسنة 2001)، والقانون رقم 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 (الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 2002).
- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري (الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 1993).
- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي (الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 1998).
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية (الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008).
- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية (الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2011).
- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 (الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 2011).

- قانون الولاية رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012(الجريدة الرسمية العدد 12 لسنة 2012) .
- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري(الجريدة الرسمية العدد 32 لسنة 1994) المعدل بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 (الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004) .
- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء(الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991).
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به(الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005(الجريدة الرسمية العدد 62 لسنة 2005)، وبالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012(الجريدة الرسمية العدد 19 لسنة 2012).
- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي ومحتوى الوثائق المتعلقة به(الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 11/09/2005(الجريدة الرسمية العدد 62 لسنة 2005) ، وبالمرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 04/04/2012(الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2012).

2/-قائمة المراجع:

- سليمان مُحمَّد الطماوي: الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي ،القاهرة ، 1979.
- عادل السعيد مُحمَّد أبو الخير: البوليس الإداري، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008

- عمار بوضياف: الوجيز في القانون الإداري، ط2، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية-، الجزء الأول ، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000.
- عزاوي عبد الرحمن: مطبوعة محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير أُلقيت على طلبة الماجستير، تخصص القانون العام ، 2011/2010، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان.
- عزاوي عبد الرحمان: محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير أُلقيت على طلبة السنة الأولى ماستر ، تخصص القانون العام الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان، 2021/2020.
- عدنان الزنكة: سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، 2011.
- شايب عائشة وخلف الله بوجمة: مخطط شغل الأراضي للتنمية المستدامة للفضاءات الخارجية، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، مجلة علمية محكمة تصدر عن فرقة البحث المخصصة بمخبر البيئة والعمران، العدد الأول، الجزائر، 2001.
- لعويجي عبد الله: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحج لخضر، باتنة، 2012/2011.
- مُحمَّد رفعت عبد الوهاب: القضاء الإداري، مطبعة الجامعة الجديدة ، الإسكندرية، 2007.

الفهرس

02	*مقدمة:
04	الفصل الأول: ضبط مفهوم العقار وكيفية تدخل الضبط الإداري الخاص في مجال التهيئة والتعمير:
05	المبحث الأول: ضبط مفهوم العقار:
06	المطلب الأول: المقصود بالعقار:
06	الفرع الأول: معنى العقار:
06	الفرع الثاني: أنواع العقار:
06	أولاً: العقارات بطبيعتها (Immeuble par nature):
07	ثانياً: العقارات تبعاً لموضوعها (Immeuble par objet):
07	ثالثاً: العقارات بالتخصيص:
07	الفرع الثالث: عناصر اختلاف العقار عن المنقول:
07	أولاً: التمييز من حيث الاختصاص بالنظر في الدعوى المتصلة بكل من العقار والمنقول:
08	ثانياً: الاختلاف من حيث نقل الملكية
08	ثالثاً: الاختلاف من حيث طبيعة الشيء:
08	المطلب الثاني: أصناف العقارات:
08	المبحث الثاني: تدخل الضبط الإداري الخاص في مجال التهيئة والتعمير:
09	المطلب الأول: الضبط الإداري وعناصره المرجعية:
10	الفرع الأول: مضمون الضبط الإداري:
10	أولاً: تمييز الضبط الإداري عن الضبط القضائي:
10	1- المعيار الشكلي:
10	2- المعيار الموضوعي:
11	ثانياً: تمييز الضبط الإداري عن الضبط التشريعي:
11	1- الشق الموضوعي (المادي):
11	2- الشق العضوي (الشكلي):
12	الفرع الثاني: الأبعاد (الأهداف) غير التقليدية للضبط الإداري:
12	أولاً: الأبعاد غير التقليدية لسلطة الضبط الإداري في المجال الاقتصادي:
13	ثانياً: الأبعاد (الأهداف) غير التقليدية للضبط الإداري في المجال الأدبي والأخلاقي:
14	الفرع الثالث: الضبط الإداري الخاص ومجالات تدخله الحديثة:
14	أولاً: مدلول الضبط الإداري الخاص:
14	ثانياً: المجالات الحديثة لتدخل الضبط الإداري الخاص:
15	المطلب الثاني: الارتباط الوظيفي بين قانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة والتعمير:
15	الفرع الأول: مميزات القانون التوجيهي ومكانة قانون التوجيه العقاري:
16	الفرع الثاني: أسس ومظاهر العلاقة بين قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير:
16	المطلب الثالث: العلاقة التكاملية بين قانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة والتعمير وقانون الأوقاف:

18	المطلب الرابع: الامتدادات القانونية الأخرى لقانون التهيئة والتعمير في النظام القانوني الجزائري:
18	الفرع الأول: صلة قانون التهيئة والتعمير بالقانون المدني الجزائري:
19	الفرع الثاني: ارتباط قانون التهيئة والتعمير بقانون الترقية العقارية وقانون البناء:
20	الفصل الثاني: الآليات القانونية المستعملة في عملية تنظيم التهيئة والتعمير:
21	المبحث الأول: الوثائق (المخططات) التنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير:
21	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
21	الفرع الأول: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه:
21	أولا: مرحلة مداولة تقرير إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
22	ثانيا: مرحلة صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
22	ثالثا: مرحلة المبادرة بمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
23	رابعا: مرحلة التحقيق العمومي على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
23	خامسا: مرحلة المصادقة على مشروع المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير:
24	الفرع الثاني: محتوى (الوثائق) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
24	الفرع الثالث: مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
24	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي:
25	الفرع الأول: إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه:
25	أولا: مرحلة مداولة تقرير إعداد مخطط شغل الأراضي:
25	ثانيا: مرحلة صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي:
25	ثالثا: مرحلة المبادرة بمشروع مخطط شغل الأراضي:
26	رابعا: مرحلة التحقيق العمومي على مخطط شغل الأراضي:
27	خامسا: مرحلة المصادقة على مشروع مخطط شغل الأراضي:
27	الفرع الثاني: قوام (وثائق) مخطط شغل الأراضي:
28	الفرع الثالث: مراجعة مخطط شغل الأراضي وتعديله:
29	المطلب الثالث: خصائص أدوات التهيئة والتعمير:
29	الفرع الأول: لأدوات التهيئة والتعمير أبعاد مجالية (الفضاءات التي تطبق فيها):
29	الفرع الثاني: الطابع القانوني والتنقيح لمخطط شغل الأراضي:
29	الفرع الثالث: الطابع التنبؤي والتخطيطي للمستقبليين للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
29	الفرع الرابع: الطابع الملزم لمخططات التهيئة والتعمير:
30	الفرع الخامس: البعد المؤقت لمخططات التهيئة والتعمير:
30	المبحث الثاني: الرقابة التنظيمية عن طريق القواعد العامة للتهيئة والتعمير:
30	المطلب الأول: منها ما هو متعلق بالصحة والأمن والسكينة العمومية:
30	الفرع الأول: استبعاد أي مساس بالسلامة والأمن العمومي
30	الفرع الثاني: لا يكون البناء أو التهيئة المقررة المراد في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية

31	الفرع الثالث: استبعاد المساس بالبيئة:
31	الفرع الرابع: استبعاد المساس بالمعالم الأثرية والثقافية والآثار التاريخية مع ضرورة حمايتها:
31	المطلب الثاني: منها ما هو متصل بموقع ومظهر المباني واحترام القواعد الدنيا للتهيئة:
31	المطلب الثالث: منها ما خص به العمارات ذات الاستعمال السكني:
33	* الخاتمة:
34	قائمة المراجع
39	الفهرس