

ضمان سلامة ومتانة البناء – قراءة في النصوص المتعلقة بالبناء والتعمير –

The insurance of safety and durability of construction

A thorough study of texts related to building and construction

دهلوك زوبيدة^{1*}، مزيان محمد الأمين²

¹ جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر القانون العقاري والبيئة (الجزائر)،

dahloukzoubida@gmail.com

² جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، مخبر القانون العقاري والبيئة (الجزائر)،

mezianeamine68@yahoo.fr

تاريخ الاستلام: 2021/04/22 تاريخ القبول: 2021/05/22 تاريخ النشر: 2021/06/07

ملخص:

ترتبط قوة وصلابة وسلامة المباني في الدولة بقوة الحضارة التي تنتمي إليها كما أنها تعبر عن تطور قدراتها ومؤهلاتها في ميدان البناء، ولأن العيب فيه أو تدمره يتجاوز في تهديده للمصلحة الخاصة للمالكه أو المنتفع به إلى المصلحة العامة بتهديد النظام العام بعناصره الأربعة (أمن عام، صحة عامة، سكينه عمومية، المظهر العام الجمالي)، نجد التشريعات الوضعية وعلى غرار التشريع الجزائري قد توجه نحو تأطير عملية البناء والتعمير بشكل يضمن حماية النظام العام العمراني بكل عناصره المذكورة من خلال مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية لاسيما تلك المتعلقة بالبناء والتعمير.

ومن خلال هذا المقال سوف نبحث عن الآليات التي قررها المشرع في النصوص القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير ضمنا لسلامة المباني ومتانتها، من مختلف الأخطار التي يمكن أن تعترضها (الطبيعية، الاصطناعية)، وصولا إلى تقدير فعالية هذه الآليات وحدها لتحقيق ما يسمى بالنظام العام العمراني.

*المؤلف المرسل

كلمات مفتاحية: البناء- قوانين التهيئة والتعمير -عقود التعمير -الضمان- سلامة البناء.

Abstract:

The strength, solidity and the safety of buildings in a country are related to the strength of the civilization to which they belong, also the development of their capabilities and qualifications reflect its field of construction, and because the defect in the building or its destruction exceeds its threat to the private interest of its owner or beneficiary to the public interest, threatening public order and its four elements (public security, public health, public safety and aesthetic overall appearance). We find statutory legislations similarly to the algerian legislation that has been directed towards framing the building and construction process in a way that guarantees the protection of the public urban system with all of its elements mentioned through a range of legal and regularity texts, especially those relevant to building and construction.

Through this article, we will look for the mechanisms that the legislator has decided in the legal texts related to building and construction to ensure the safety and durability of buildings, from the various dangers that can be faced (natural, artificial), leading to estimate of the effectiveness of these mechanisms alone to achieve the so-called public urban system.

Keywords: construction ; development and reconstruction laws ; construction contracts ; guarantee ; construction safety.

مقدمة:

ترتبط عملية التشييد والتعمير ارتباطا وثيقا بالحركة الإنسانية وتتطور بتطورها، من حيث الكيف والكم، وذلك لأن حاجة الفرد المستمرة إلى بناء يأويه ونشاطاته اليومية وأكبتها حركة تطور في مجال البناء والتعمير بالتبعية كان لزاما على المشرع مرافقتها بأحكام تضبطها تحقيقا لما يسمى بالنظام العام العمراني، وكذا التنمية العمرانية المستدامة.

وهنا تبرز أهمية دراسة موضوع "سلامة ومتانة البناء في القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير"، بحيث أن:

- النظام العام العمراني يمس كل عناصر النظام العام من (أمن، صحة، سكينه، ومظهر جمالي). وبالتالي فإن حمايته من خطر التعيب أو التهدم في البناء يدخل ضمن الأدوار الأساسية للدولة الضابطة (مهام الضبط الإداري)، والتي لا يمكنها ممارستها إلا في ظل وجود النصوص القانونية (القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير) التي تخوّل لها صلاحية ذلك تطبيقاً لمبدأ مشروعية عمل الإدارة.

- الوعاء العقاري الحامل أو المستوعب لمختلف نشاطات التعمير والبناء هو محدود بالامتداد الإقليمي للجزائر، وبالتالي فإن أحد أهم متطلبات التنمية العمرانية المستدامة تتمثل في الاستغلال العقلاني لهذا الوعاء المخصص للنشاط العمراني من جهة، وكذلك حماية الأشخاص من البناء في المناطق غير القابلة للتعمير نظراً لخطورتها أو لعدم صلاحية البناء عليها من جهة أخرى، الأمر الذي يستلزم بالنتيجة تخطيطاً استراتيجياً وتوجيهياً لهذا العقار، والذي تترجمه مختلف النصوص المتعلقة بالبناء والتعمير.

- البحث في النصوص المتعلقة بالبناء والتعمير وبالخصوص القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والنصوص التطبيقية له عن الضمانات أو بالأحرى الأدوات التي من خلالها سعى المشرع إلى تجسيد حماية المصلحة الخاصة والعامة معا في مجال البناء تعتبر دراسة لواقع، ودراسة استقصائية قد تلفت الانتباه إلى البحث أكثر في مجال آفاق تطويرها.

خاصة أنه بالرجوع إلى المادة الأولى من القانون 90-29 المذكور أعلاه نجد أن الهدف منه تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية. هذه الأهداف العامة التي سنحاول التفصيل في جزئياتها بحثاً عن ضمانات سلامة ومتانة البناء.

هذه الأهمية التي تستلزم إبرازها من خلال البحث في الإجابة عن الإشكالية الآتية:

مظاهر حماية المشرع الجزائري لسلامة ومتانة البناء من خلال القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير ؟

وذلك من خلال اعتماد خطة ثنائية بتقسيم البحث إلى مبحثين أساسيين، يتضمن الأول سلامة ومتانة البناء في القواعد العامة للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، وأما الثاني فيتضمن سلامة ومتانة البناء من خلال أدوات التعمير.

وعليه، تأتي هذه الدراسة بغرض استقراء توجه المشرع الجزائري في مجال حماية وضمان سلامة المباني، سواء نحو التشديد أو التخفيف نحو التوسع أو التضييق في شروط وقواعد البناء.

المبحث الأول: ضمان سلامة البناء ومتانته من خلال القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

يقصد بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير مجموعة القواعد الموضوعية المتعلقة بالأرض القابلة للتعمير ومقاييس البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء في حالة غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها و المصادقة عليها قانونا.¹

ومن هنا يتضح أن تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير هو الاستثناء في مجال التنظيم العمراني وعمليات البناء، أي في حالة غياب الأصل المتمثل في أدوات التعمير التي أقرها بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.²

¹ - بن صالحية صابر، أدوات التهيئة العمرانية آلية للرقابة على أعمال البناء، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، المجلد 27، العدد 01، جوان 2016، ص 264.

² - القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 1990.

وما دفعنا إلى البحث عن ضمان سلامة ومتانة البناء في القواعد الاستثنائية قبل الأصل، هو أن هذه القواعد يفترض أنها توفر الحد الأدنى من الضمانات في مجال البناء والتعمير. هذه القواعد التي جاءت عامة تم التفصيل فيها من خلال مجمل النصوص الخاصة بها، بحيث تضمن القانون 90-29 المذكور أعلاه، في الفصل الثاني منه بعنوان القواعد العامة للتهيئة والتعمير. والذي صدر تطبيقاً له المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.¹

تجدر الإشارة إلى أن عنوان هذا المرسوم التنفيذي قد أضاف عبارة "البناء" بالمقارنة مع عنوان الفصل الثاني من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه.

وقد أكد المشرع الجزائري على ضرورة احترام هذه القواعد في أي مشروع عقاري بموجب المادة 05 في فقرتها الأولى من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه، سواء فيما تعلق بالتصميم أو التهيئة أو البناء.

وعليه سنبحث من خلال هذه القواعد عن متطلبات ضمان سلامة ومتانة البناء التي كفلها المشرع الجزائري.

المطلب الأول: القطع الأرضية القابلة للبناء من أجل ضمان سلامة البناء.

باعتبار أن القطع الأرضية التي تستوعب البناء و/أو المنشآت فهي أول عنصر يجب من خلال اختياره توخي ضمان سلامة البناء، وذلك على أساس أنه ليست كل القطع الأرضية قابلة للبناء عليها، ودليل ذلك ما ورد في تعداد القوام التقني للأملاك العقارية بموجب المادة الثالثة في المطة السادسة من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري²، بحيث عدد من بين مشتملات الأملاك العقارية الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير، ثم أتى على تعريف كل منها بموجب المادتين 20 و21، وقد نصت المادة 21 على أن الأرض القابلة للتعمير، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير، ولكن ما يثير الانتباه هو أنه لم

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1991.

² - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، سنة 1990.

ينص على الأراضي غير القابلة للتعمير، وهذا ليس من العيب في شيء إذا كان مردّه إلى القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وبالرجوع إلى القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له نجده قد حدد مجموعة من الموانع التي تحول دون إمكانية إقامة البناء ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير (الطبيعية منها والاصطناعية) ضمانا لسلامة ومثانة البناء ذاته.

الفرع الأول: الموانع الطبيعية لإقامة البناء على القطع الأرضية.

توجد العديد من الأخطار الطبيعية التي تسلّتم الاحتياط وقاية منها ضمانا لسلامة ومثانة البناء من أضرارها، أو حتى عدم إقامة البناء في حال حدوثها أو حتى احتمال حدوثها.

ولأجل ذلك نجد المشرع من خلال المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المذكور أعلاه، قد نص على أنه يمكن رفض طلب رخصة البناء أو رخصة التجزئة إذا كان البناء و/أو المنشأة المزمع إقامتها على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية، والتي تأخذ وصف الخطر الكبير كما عرفته المادة الثانية من القانون رقم 04-20 بأنه " كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته، يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية استثنائية و/أو بفعل نشاطات بشرية" مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والانجراف والتي وردت ضمن قائمة الأخطار الكبرى التي تتكفل بها ترتيبات الوقاية من الأخطار الكبرى.¹

وفي ذلك حماية لمصلحة صاحب البناء من التهديد نتيجة احتمال وقوع الأرضية المزمع إقامة البناء عليها في منطقة معرضة للأخطار الطبيعية، هذه المناطق التي تتحدد ضمن مخططات وتنظيم الإسعافات في حالة الكارثة الطبيعية ORSEC والذي يعد على مستوى كل ولايات وبلديات الوطن، المناطق المعرضة للخطر ونوعه. والتي تعد وفقا لمقتضيات القانون رقم 04-20 المذكور أعلاه والنصوص التطبيقية له، وكذلك بعض التعليمات الصادرة عن وزارة السكن والعمران لاسيما تلك التي تهدف إلى إحصاء وتحديد كل المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية

¹ - القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2014، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84، سنة 2004.

والتكنولوجية للبلديات والولايات، وكذا الإجراءات المتخذة في هذا الميدان، حيث ترسل تقارير كل ثلاثة أشهر تبين فيها حالة هذه المنطقة.

كما تحدد بموجب أدوات التهيئة والتعمير وتخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء، وتصنف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة، وتحدد قواعد خاصة للبناء عليها بموجب التنظيم، وفقا لنص المادة 04 في فقرتها 2 و3 من القانون رقم 04-05¹ وفي ظل غياب أدوات التهيئة والتعمير فإنه تطبق قواعد تسيير الكوارث، وذلك حماية للمصلحة العامة من أي ضرر يهدد النظام العام العمراني، هذا الأخير الذي يمكننا تعريفه قياسا على تعريف الفقيه الفرنسي جودوليو ري بأنه "مجموعة من الشروط اللازمة للأمن في مجال البناء والعمران حماية لمصلحة صاحب البناء وقبل ذلك المصلحة العامة".²

ولذلك نجد أن منظومة الوقاية من المخاطر الكبرى وتسيير الكوارث من بين أهدافها الأساسية:

- مراعاة الأخطار في استعمال الأراضي وفي البناء وكذا في التقليل من درجة قابلية الإصابة لدى الأشخاص والممتلكات...

وقد أكد المشرع الجزائري على اهتمامه بسلامة المباني من الزلازل والأخطار الجيولوجية من خلال إقرار إجراءات تكميلية لمراقبة البناء والمنشآت والهياكل الأساسية تتضمن القواعد المضادة للزلازل، وكذلك منع القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشأة تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي و/أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها.³

¹ - القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004 المعدل و المتمم لقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 50، سنة 2004.

² - سجي محمد عباس الفاضلي، دور الضبط الإداري البيئي في جمال المدن -دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، سنة 2017، ص 30.

³ - القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2014، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق، ص 18.

مما سبق نلاحظ حرص المشرع الجزائري على ضمان سلامة البناء في الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة التعمير، غير أن نسبة فعاليتها في الواقع أثبتته الخسائر المادية -تهدم و/أو تعيب المباني- الجمة الناتجة عن الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر منذ الاستقلال إلى اليوم. فماذا عن حمايته من الأخطار الاصطناعية؟

الفرع الثاني: الموانع الاصطناعية لإقامة البناء على القطع الأرضية.

بالرجوع إلى المادة 02 من القانون رقم 04-05 فإنه لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية، حيث نص على موانع تكنولوجية وليست الاصطناعية، غير أننا نفضل تسميتها بالاصطناعية نظرا لتدخل العامل البشري في حدوثها، كما أن مصطلح التكنولوجية قد يعبر بشكل أكبر على الطابع التقني للخطر المرتبط بالتكنولوجيات المستعملة.

ومن خلال استقراء المواد من 04 إلى 20 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المذكور أعلاه، نجد أن المشرع قد حرص على تدعيم البناء مهما كانت وجهته بالعديد من الأحكام الوقائية التي تضمن سلامته في حالة حدوث أي خطر اصطناعي، من حريق، انفجار...، وكذلك من أي خطر أو عارض يحول دون الاستعمال الأمثل للبناء للوجهة المخصصة له.

وبالرجوع إلى المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 نجد أنها قد تضمنت أحكاما تتعلق بحماية المباني من الأخطار البيئية، بحيث تعتبر حماية البنايات من أشكال التلوث كلها، حماية لوجهة البناء ذاته ولصحة المنتفع بالبناء بالدرجة الأولى، ولأجل ذلك يمنع إقامة أية منشأة أو بناء داخل المجمعات السكنية من شأنها الإضرار بالسكان، وبذلك قضى مجلس الدولة حيث أن "إنشاء مفرغة عمومية في وسط سكاني دون احترام شروط دفتر الأعباء ودون اتخاذ الإجراءات الملائمة لتجنب المساس بسلامة المحيط والأشخاص يعد مخالفة لقانون البيئة ويترتب عليه غلقها نهائيا"، خاصة أنه في حيثيات القضية أثبتت الخبرة أن هناك سلبيات وأضرار متعددة الصفات تصيب الإنسان، الحيوان، النبات والأودية.¹

بل ذهب المشرع الجزائري إلى أبعد من ذلك في مفهوم التلوث من خلال المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المذكور أعلاه، إذ حمى البنايات حتى مما يسمى بالتلوث السمعي، من الضجيج وذلك من خلال رفض

¹ - الاجتهاد القضائي، قرار مجلس الدولة رقم 032758 المؤرخ في 23 ماي 2007.

طلب رخصة البناء أو منحها مع مراعاة أحكام خاصة، إذا كانت تلك البنائات بحكم موقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج.

ثم يعود من خلال المادة الخامسة لنجدته يحمي البيئة من البناء وليس العكس وذلك من خلال نصه على " إذا كانت البنائات أو التهيئات بفعل موضوعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها شريطة التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة...".

وبالرجوع إلى المادة 03 من القانون رقم 03-10 نجد أن في قواعد حماية البيئة لحماية للبناء وضمان لصلاحيته للغرض الذي أعد له دون أن يعرض شاغليه لأي خطر، من خلال تعريفه للتلوث بأنه " كل تغيير مباشر أو غير مباشر للبيئة، يتسبب فيه كل فعل يحدث أو قد يحدث وضعية مضرّة بالصحة وسلامة الانسان والنبات والحيوان والهواء والجو والماء والأرض والممتلكات الجماعية والفردية"¹.

كما أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 نجدها قد نصت على إمكانية رفض رخصة البناء في حالة عدم توفر وسائل النفوذ أو الاقتراب التي تمكن من مكافحة فعالة ضد الحريق (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 1991، صفحة 955)، ولأن في ذلك حماية للمبنى وشاغليه فقد تضمن القانون رقم 19-02 المتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع من خلال المادة الأولى منه ضمن أهدافه حماية الأشخاص والممتلكات من أخطار الحريق والفرع، المحافظة على ثبات هيكل البنائات خلال مدة محددة، الحد من انتشار الحريق إلى بنائات مجاورة... وذلك من خلال مختلف التدابير التي ألزم بها كل مشيّد أو شاغل لبناية²، من:

- حرص على مطابقة المواد المستعملة والمنشآت والتجهيزات من خلال إظهار ميزات التفاعل والمقاومة الملائمة عند تعرضها للنار،

- توفير تجهيزات الكشف عن الحريق وكذا وسائل مكافحته،

¹ - القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية سنة 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، سنة 2003.

² - القانون رقم 19-02 المؤرخ في 17 جويلية 2019، المتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع، الجريدة الرسمية العدد 46، سنة 2019.

- احترام تدابير الوقاية والأمن وتقديم الوثائق المثبتة لذلك من خلال إعداد تصاميم تضمن دخول وحركة وإخلاء الأشخاص وفق المعايير المعمول بها في حالة حدوث خطر الحريق.

وقد ميز المشرع الجزائري من خلال نفس القانون في حمايته للبنىات من خطر الحريق بين البنىات المخصصة للسكن والمؤسسات المستقبلية للجمهور والعمارات المرتفعة والمرتفعة جدا بحسب طبيعة كل مبنى.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد عكف على حماية البناء من العديد من الأضرار الاصطناعية (انفجار، انهيار، التسربات الغازية، الاختناق...) لم تتمكن من التفصيل فيها، استجابة للضرورة المنهجية واحتراما للقواعد الشكلية في الدراسة.

المطلب الثاني: المواصفات التقنية اللازمة لسلامة البناء.

إن تكوين البناء وتركيبته بالنظر إلى موقع لا يقل أهمية عن الأرضية المقام عليها، ولأجل ذلك سنحاول دائما من خلال القواعد العامة للتهيئة والتعمير استقرار توجه المشرع في ضمان سلامة البناء ومثانته من خلال موقعه ضمن منظومة البناء التي ينتمي إليها، وكذلك من خلال خصائصه التركيبية.

الفرع الأول: المواصفات التقنية المتعلقة بموقع البناء اللازمة لسلامته.

لما نتحدث عن موقع البناء فلا نقصد به الأرضية المستوعبة له (كما وردت في المطلب الأول) وإنما نقصد به مركزه بالنظر إلى ما يحيط به من بنايات ومنشآت أي ضمن منظومة عمرانية، وفي ذلك تظهر الحقوق والواجبات المترتبة في ذمة البناء، ضمانا لصلاحيته للغرض الذي أعد له من جهة، وكذلك لسلامته ومثانته من جهة أخرى.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المذكور أعلاه وضمن أحكام القسم الثاني بعنوان "موقع البناءات وحجمه" في المواد (23-21)، نجد أنه قد تضمن العديد من الأحكام الخاصة بضمان سلامة البناء من خلال صلاحيته للغرض الذي أعد لأجله، خاصة في البنىات الموجهة للاستعمال الجماعي، والمتمثلة في:

- ضرورة عدم حجب الفتحات المنيرة لغرف المساكن بأي جزء من العمارة،
- ضرورة الاستفادة من نور الشمس ساعتين في اليوم على الأقل ،

● احترام خط التصنيف في علو البناءات المحاذية للطريق العمومي.¹

يتضح أن هذه المواصفات هي عبارة عن أعباء تقع على مبان لصالح أبنية و/أو منشآت أخرى، وهي ما يسمى بارتفاعات التعمير والتي يعرفها l'huiler بأنها "التكاليف الموضوعية لتحقيق المنفعة العامة وتحملها البناءات حسب موقعها داخل مختلف المناطق وهدفها التنظيم الدائم لهذه الأخيرة".

وخارج النصوص الخاصة بالتعمير والبناء يبقى هدف ضمان سلامة المباني من كل خطر قد يتهدها، من خلال إقرار قواعد حمائية من الخطورة التي تشكلها بعض الأنشطة بالنظر إلى خطورتها، أو موقعها، ومن ذلك نجد:

- الإرتفاقات العسكرية، وهي تشمل الثكنات وتهدف إلى حماية الأملاك والأشخاص على حدود هذه المنشآت.

- الإرتفاقات المرتبطة بنقل الطاقة، وهي كذلك مهمة من ناحية سلامة البناء والسكان وتمثل في أنابيب نقل الغاز والبتروول وخطوط الضغط العالي والمتوسط، فالإرتفاق بالنسبة لنقل الغاز الطبيعي: 150م والإرتفاق بالنسبة لخط الضغط العالي والمتوسط: 30م...²

- الإرتفاقات المرتبطة بطرق النقل: كالإرتفاق المرتبط بخط السكة الحديدية: 80م³، ...

- الإرتفاقات المرتبطة بالاستغلالات الخاصة: كالمناجم، الفضلات، وبعض الصناعات الثقيلة.⁴

الفرع الثاني: المواصفات التقنية المتعلقة بخصائص البناء اللازمة لسلامته.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق، ص ص 956-957.

² - قرار وزاري مشترك المؤرخ في 14 جوان سنة 2011، المحدد لحدود محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز وشروط وكيفيات شغله، الجريدة الرسمية العدد 14، سنة 2012.

³ - القانون رقم 90-35 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفاظ في استغلال النقل بالسكك الحديدية، الجريدة الرسمية العدد 56، سنة 1990.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 10-331 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 2010، المحدد لحدود محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع المحروقات والكهرباء والغاز، الجريدة الرسمية العدد 01 سنة 2011.

تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 91-175 تحت عنوان كثافة البناءات في الأرض ومظهر البناءات وإجراءات عامة تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني، وقد عززها بموجب القرار الوزاري المشترك المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات¹.

وقد تجسدت أساسا في مواصفات ترتبط بعلو البناية ومساحتها ومظهرها ومكوناتها. هذه المواصفات ذات الطابع التقني التي قد يكون لها دورا محددا في ضمان سلامة البناء ومتانته من جهة وصلاحيته أيضا للغرض الذي أعد له من جهة أخرى.

فلما نتحدث عن كثافة البناء أو ما يسمى معامل الشغل ففيه حماية للبناء من خطر التهدم نتيجة ضعف قدرة تحمل القطعة الأرضية نظرا لخصوصيتها الجيولوجية.

ولما نتحدث عن علو البناية ففيه حماية لسلامة البناية وما يجاورها من ضرر عدم صلاحيتها للغرض الذي أعدت له بالتوافق مع ما يجاورها أو يحاذيها من بنايات و/أو منشآت.

وبخصوص المساحة اللازمة في البناء فهي مرتبطة بتوفر وحدات أساسية تشكل الحد الأدنى تضمن صلاحيتها للغرض الذي أعد من أجله.

وفي ختام هذا المبحث الأول، تجدر الإشارة إلى أن القواعد العامة للتهيئة والتعمير كما تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المذكور أعلاه تظل قواعد عامة فهي غير مدققة بالشكل الكافي حتى تستطيع أن تبسط رقابتها على عمليات البناء المعقدة التي تستلزم رقابة فعلية.

ولأن المجال الحضري في الجزائر يعاني من ضروب مختلفة من الاختلال والخطر في قواعد العمران، الجانب الجمالي والمهندسة المعمارية في المدن، حتى المناطق الحضرية الجديدة نمت في الواقع نمو عشوائي، فهي في الواقع لا تحترم معايير البناء والعمران وحماية البيئة ولا تستجيب لأي ثقافة عمرانية ولا تتصف بأي صفة عمرانية ولا تتماشى مع الثقافة الجزائرية في المجال العمراني، فقد صممت لتكون مرآد خالية من أية وظائف حضرية².

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992، المتعلقة بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 86 سنة 1992.

² - شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2008، الجزائر، ص 19.

ولأجل ذلك لم تعد القواعد العامة للبناء والتعمير كافية لا لتأطير العمران المستقبلي ولا لاحتواء آثار العمران العشوائي الموروث، بما يحمله من مخاطر بل يجب التشديد والدقيق في ضوابط البناء الواجب احترامها، وذلك يعتبر المستوى الثاني في ضمان سلامة البناء ومتانته من خلال قواعد حمائية أكثر صرامة وأكثر دقة بخصوص حقوق البناء من جهة وضوابطها من جهة أخرى، تتمثل في أدوات التعمير الجماعية والفردية منها.

المبحث الثاني: ضمان سلامة البناء ومتانته من خلال أدوات التعمير الجماعية.

برز توجه المشرع الجزائري نحو إحداث نظام قانوني جديد يتعلق بالتهيئة والتعمير وبالتوجيه العقاري عامة من خلال المادتين 66 و70 من القانون رقم 90-25 بحيث أشارت إلى أدوات التعمير محولا بذلك إعطاء بعد حقيقي لها في إطار السياسة العامة للتنظيم الحضري من خلال إرساء أسس ثابتة لا يمكن الخروج عنها، وذلك حتى قبل صدور القانون رقم 90-29 في الفاتح من ديسمبر سنة 1990، والذي أسس بصفة واضحة لمفهوم التخطيط في مجال التهيئة والتعمير¹.

يقصد بأدوات التعمير الجماعية المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، التي استحدثتها المشرع الجزائري "لأنه لا يمر يوم إلا ويؤدي فيه النمو السكاني والاقتصادي غير المخطط في المناطق الحضرية إلى ارتفاع التعرض للأخطار أكثر فأكثر... ويمكن لمخططي المدن أن يقوموا من خلال التقييم السليم للمخاطر باستخدام الكثير من التدابير بما في ذلك تخطيط المناطق المستند على تحليل المخاطر وقوانين البناء وأنظمة الإنذار المبكر وتخطيط الاستجابة في وقت مبكر².

المطلب الأول: ضمان سلامة البناء ومتانته من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.

¹ - جبري محمد ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، بدون سنة ، ص12.

² -تقرير سيدي رقم 80608 حول إدارة مخاطر الكوارث من أجل تعزيز القدرة على مجابهة الكوارث في المستقبل، البنك الدولي للإنشاء والتعمير، سنة 2008، ص ص 4-5.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تحديث للمخطط العمراني الموجه (PUD) ويتوجب عند إعدادة مراعاة المخطط الوطني والجهوي للتهيئة العمرانية، ويختلف هذا المخطط العمراني عن غيره من المخططات في كونه لا يهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري إطاره الطبيعي والبيئي¹.

وعلى هذا الأساس، سعى المشرع الجزائري من خلال هذا المخطط إلى تكريس نظرة جديدة لتسيير واستغلال العقار²، وبالنتيجة حقوق البناء وشروط استغلال الوعاء العقاري، وقد تضمنت المادة 18 من القانون رقم 90-29³ بشكل عام موضوع المخطط أي حددت الاطار العام والخطوط العريضة التي يجب أن يتضمنها المخطط تحت طائلة بطلانه وبالتالي عدم جواز المصادقة عليه، هذه الخطوط التي منها عناصر لها صلة وطيدة بضمان سلامة البناء و/أو المنشأة ضمن توجيهاته، فمن بين مكونات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الوثائق البيانية الخاصة بتحليل الموقع نجد:

- خريطة الأخطار الطبيعية والتقنية الكبرى 10000/1 و 5000/1،

- خريطة العوائق والارتفاعات بمقاس 10000/1 و 50000/1،

وأخرى خاصة بالتحليل الفيزيائي الجالي:

- مخطط الارتفاعات والمعوقات،

- مخطط وضع التجهيزات الكبرى وطبيعتها، البنى التحتية، الخدمات والنشاطات.

¹ - التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000، ص 66.

² - الزريبي النذير، ذيب بلقاسم، بن شيخ فاضل، البنية العمرانية بين التخطيط والواقع، مجلة العلوم الانسانية، العدد 13 جوان 2000، ص 36.

³ - القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

كما يتضمن جزءا خاصا بقواعد العمران، يضبط قواعد قابلية البناء في كل منطقة، ويتضمن ماييلي:

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة،
- الكثافة العامة الناتجة عن شغل الأراضي،
- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها،
- المساحات التي تتداخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها،
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال وأنواعها¹.
- إعداد نسخة من نظام المعلومات الجغرافي SIG (نظام المعلومات الجغرافي هو أداة تسمح بمعرفة دقيقة للإقليم المدروس من جميع أبعاده، باعتباره بنك معلومات يخزن العديد من المعلومات التي من شأنها أن تساعد على اتخاذ الكثير من القرارات، فيسمح لاسيما ب:

- تقاطع المعلومات الجغرافية، الاقتصادية والاجتماعية في مجال مشترك لتسهيل قراءة وتحليل الظواهر،
- تسهيل إبرام عقود التعمير، وهذا بتبسيط الولوج للوثائق والتحكم بها ومطابقتها مع تحليل مجالي كامل،
- يمكن جميع السكان من معرفة المعوقات القانونية المطبقة خلال انجاز المباني على قطعة أرض معينة).

هذا وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-177 محمدا بالتفصيل لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به² مفصلا في محتويات المخطط.

¹ - إقولي المولودة ولد رابح صافية، تسيير العقار في ظل أدوات التهيئة والتعمير وفق قانون 90-29، مقال منشور في المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 5، العدد 1، ص 169.

² - المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1991.

وبالإضافة إلى ذلك فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا للمواد 19-24 من القانون رقم 90-29 يقسم المنطقة التي يشملها إلى قطاعات: معمرة، مبرجة للتعمير، خاصة للتعمير المستقبلية وقطاعات غير قابلة للتعمير¹. وقد عكف على تعريف كل قطاع بحسب حقوق البناء المقامة أو التي يمكن أن تقام أو حتى تلك التي لا يمكن أن تقام عليه.

وبناء على ذلك نجد أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحتوي على مجموعة من الأدوات التقنية والتوجيهية التي تهدف إلى ضمان سلامة البناء ومتانته من مختلف الأخطار التي يمكن أن تعترضه. ولكن هل هذا يغني عن دور مخطط شغل الأراضي؟

المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي² POS:

يتضمن بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي والبناء في القطاعات المذكورة في المخطط التوجيهي المذكور أعلاه، لذلك تعتبر أحكامه مكاملة وتفصيلية وتفسيرية لهذا الأخير، لذلك يجب أن تغطي به كل بلدية أو جزء منها. فهو يعين أنماط البناء المسموح بها والاستعمالات المقررة لها كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية تجسيدا لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يحدد الأحياء والنصب التذكارية والمناطق الواجب حمايتها وكذا الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها³.

¹ - حجارى محمد، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكاليات العمران بالجزائر، مقال منشور بمجلة القانون الدولي والتنمية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، المجلد 3، العدد 1، ص 23.

² - المرسوم تنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 26 سنة 1991.

³ - بن ناصر وهيب، أدوات تحديد قابلية الأرض للبناء والتعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، ص 27.

وعلى غرار المخطط التوجيهي يخضع مخطط شغل الأراضي لنفس الإجراءات تقريبا من حيث إعداد مداولة المجلس الشعبي البلدي والمصادقة والتحقيق العمومي، وفي كل الوثائق المكونة له بما في ذلك التقرير التمهيدي يتضمن أحكاما حامية ووقائية للبناء من أي خطر يهدد سلامته أو مثانته، من خلال:

- قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء في قطاع من القطاعات والكمية الدنيا والقصوى المسموح بها،

- أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها وكذا القواعد المتعلقة بمظهرها الخارجي،

- تحديد القواعد والارتفاعات غير القابلة للتعديل.

وغير أن كل هذه القواعد الواردة في المخططين أثبتت نسبة فعاليتها في ضمان سلامة ومثانة البناء، خير دليل على ذلك ما حدث بولاية غرداية، حيث أنه وبالرغم من وجود مخططات التعمير التي تشمل مختلف البلديات بالولاية، والمحددة للقطاعات غير القابلة للتعمير، مناطق الخطر، وتلك المعرضة لانزلاق التربة، الفيضانات والزلازل إلا أن الكارثة قد حصلت وغرقت المدينة في مياه وادي ميزاب، وذلك لأن هذه الآليات لم تطبق في الواقع ولم تحترم أحكامها، ومن الصعب تحديد المسؤول نظرا لتعقيد عملية التعمير وكثرة المتدخلين فيها.¹

بالرغم من أن القضاء الجزائري في كل مرة من خلال قراراته يؤكد على ضرورة احترام مخططات التهيئة والتعمير، فمجلس الدولة في القرار رقم 038284 المؤرخ في 30 أفريل سنة 2008، بأن "المبدأ: أن إجراء تسليم رخصة البناء يخضع لكيفيات منح وثائق التعمير المحددة في النصوص القانونية الخاصة بالتعمير والتهيئة وبالتالي الحصول على رخصة بناء مقابل تنازل المستفيد عن الدين الداخلي في ذمة البلدية لصالحه يعد تصرف مخالف للقانون ويترب عليه بطلان الرخصة"²

وكذلك القرار رقم 055959 بتاريخ 28 أكتوبر سنة 2010 الصادر عن مجلس الدولة أيضا والذي يقضي ب"المبدأ: متى كانت شرعية قرار منح رخصة البناء تتوقف على استفاء شروط صحة عقد بيع الأرض المخصصة

¹ - بن صالحية صابر، أدوات التهيئة العمرانية آلية للرقابة على أعمال البناء، مرجع سابق، الصفحة 259.

² - الاجتهاد القضائي، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، سنة 2009.

للبناء وعرض الملف على مصلحة التهيئة والتعمير لإبداء رأيها ووجود مخطط شغل الأراضي المراد البناء عليها فإن رخصة البناء الممنوحة بناء على عقد بيع باطل وفي غياب أي مخطط لشغل الأراضي عند تاريخ تسليمها ودون إبداء رأي مصلحة التهيئة والتعمير تعد مشوبة بعيب عدم المشروعية ومعرضة للإبطال¹.

خاتمة :

من خلال عناصر الدراسة التي تم التطرق إليها نلمس وبشكل واضح توجه المشرع الجزائري نحو حماية العطار المبني من خطر التهدم نتيجة التعرض لمختلف المخاطر المحتملة، الناتجة عن تدخل العامل البشري أو الخارجة عن إرادته، وذلك من خلال:

- وضع قواعد عامة تضمن الحد الأدنى لشروط سلامة المباني والمنشآت، حتى في ظل غياب مختلف مخططات التعمير.
 - إشراك المختصين والتقنيين المتمكنين في مجالات مختلفة تتعلق بالعناصر الواجب حمايتها ضمنا لسلامة البناء (الأرضية، الموقع، مواد البناء،...).
 - رهن حق البناء على القطع الأرضية بقابليتها لتحمل واستقبال المنشأة،
 - تقييد الحق في البناء بالترخيص المسبق وفقا لتوجهات مخططات التعمير أو على الأقل القواعد العامة للتعمير،
 - السعي نحو خلق عوامل التكامل بين مختلف النصوص القانونية لتغطية جميع حالات التعمير الفردي والجماعي منها.
- وفي سياق صياغة الترسانة الحمائية للبناء يصطدم المشرع بضمان وقديسية حق الملكية لدى الفرد الجزائري من جهة، وحاجة الفرد الأساسية للسكن الذي يأويه ونشاطاته، الأمر الذي أدى إلى وجود تجاوزات مقننة، لاسيما ما أقره القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم.
- وفي هذا الصدد، ومن أجل فعالية أكبر للنصوص القانونية المستهدفة لضمانة سلامة وامتانة المباني، نقترح:
- السهر على استدامة النظم والأطر الضابطة لنشاط البناء إلى غاية تحقيق النتيجة المرجوة منها، دون التوجه نحو التغيير الجذري تبعا لتغيير السياسة العامة للبلاد،

¹ - الاجتهاد القضائي، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، سنة 2012.

- التحفظ الصارم في إقرار تجاوزات قواعد التعمير والبناء، وعرضها على السلطة التشريعية،
- التشديد في العقوبات المترتبة عن تهمد البناء، وتوسيع المسؤولية الناجمة عنه نحو جميع المتدخلين في عملية البناء.

وفي ختام هذه الدراسة نؤكد أن ضمان سلامة ومتانة البناء من الناحية القانونية غير مرتبط فقط بالقواعد التي طرفنا إليها، وإنما تتجاوزها إلى العديد من القواعد منها المرتبطة بتهيئة الإقليم، والتدخل في الأنسجة العمرانية، وحتى تلك التي تحكم نشاط المتدخلين في عملية البناء (مهندسين، تقنيين، مرقين...). سنحاول معالجتها في دراسات لاحقة.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر.

1. القوانين:

- 1- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، سنة 1990.
- 2- القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 1990.
- 3- القانون رقم 90-35 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفاظ في استغلال النقل بالسكك الحديدية، الجريدة الرسمية العدد 56، سنة 1990.
- 4- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية سنة 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، سنة 2003.
- 5- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004 المعدل و المتمم لقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 50 ،سنة 2004.
- 6- القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2004، التعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84، سنة 2004.

7- القانون رقم 19-02 المؤرخ في 17 جويلية 2019، المتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع، الجريدة الرسمية العدد 46، سنة 2019.

II. المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1991.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1991.

3- المرسوم تنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 26 سنة 1991.

4- المرسوم التنفيذي رقم 10-331 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 2010، المحدد لحدود محيط الحماية حول المنشآت والهيكل الأساسية لنقل وتوزيع المحروقات والكهرباء والغاز، الجريدة الرسمية العدد 01 سنة 2011.

III. القرارات الوزارية:

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992، المتعلقة بحق البناء الطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 86 سنة 1992.

2- القرار وزاري مشترك المؤرخ في 14 جوان سنة 2011، المحدد لحدود محيط الحماية حول المنشآت والهيكل الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز وشروط وكيفيات شغله، الجريدة الرسمية العدد 14، سنة 2012.

ثانيا: المؤلفات.

1- سجي محمد عباس الفاضلي، دور الضبط الإداري البيئي في جمال المدن -دراسة مقارنة، الطبعة الأولى ، سنة 2017.

2- التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000.

ثالثا: الرسائل الجامعية.

1- جبري محمد ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، سنة 2015.

2- شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2008.

رابعاً: المقالات.

- 1- إقولي المولودة ولد رابع صافية، تسيير العقار في ظل أدوات التهيئة والتعمير وفق قانون 90-29، مقال منشور في المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 5، العدد 1.
- 2- بن صالحية صابر، أدوات التهيئة العمرانية آلية للرقابة على أعمال البناء، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، المجلد 27، العدد 01، جوان 2016.
- 3- بن ناصر وهيبة، أدوات تحديد قابلية الأرض للبناء والتعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن.
- 4 - حجاري محمد، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكاليات العمران بالجزائر ، مقال منشور بمجلة القانون الدولي والتنمية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، المجلد 3، العدد 1.
- 5- الزريبي النذير ، ذيب بلقاسم ، بن شيخ فاضل ، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع، مجلة العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، العدد 13 جوان 2000.

خامساً: التقارير.

- تقرير سيدي رقم 80608 حول إدارة مخاطر الكوارث من أجل تعزيز القدرة على مجابهة الكوارث في المستقبل، البنك الدولي للإنشاء والتعمير، سنة 2008.

سادساً: القرارات القضائية.

1. مجلة الاجتهاد القضائي، قرار مجلس الدولة رقم 032758 المؤرخ في 23 ماي 2007.
2. مجلة الاجتهاد القضائي، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، سنة 2009.
3. مجلة الاجتهاد القضائي، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، سنة 2012.