

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

دور الجماعات المحلية في مجال التعمير

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

شعبة القانون العام/ تخصص: قانون الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية

تحت إشراف الأستاذ:

عيساوي عز الدين

من إعداد الطالبتين:

❖ شرقي بسمة

❖ حيمي ربيحة

لجنة المناقشة

- الأستاذ: بودريوة عبد الكريمرئيسا

- الأستاذ: عيساوي عز الدينمشرفا و مقرا

- الأستاذ: بزغيش أبو بكرممتحنا

السنة الجامعية 2013/2012

شكر و تقدير

اللهم لك الحمد و الشكر أنت العزيز الحكيم وحدك لا شريك لك

وعلى كل شيء قدير ولا حول ولا قوة إلا بالله العلي العظيم

أما بعد

نتقدم أمام جلالة الرحمان شاكرين إياه على إعانتنا في كل خطوة خطوناها إلى

الأمام لإنجاز هذه المذكرة

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى من ساعدنا في انجاز هذا العمل و نخص بالذكر الأستاذ

المشرف "عيساوي عز الدين" الذي لم يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته القيمة

وإلى كل أساتذة كلية الحقوق بجامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

إلى كل من دعمونا و ساندونا في هذا العمل من قريب أو بعيد

شرقي بسمة، حيمي ربيحة

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع بكل معاني الإحترام إلى :

الوالدين الكريمين حفظهما الله

أخي سمير

أخواتي الأعزاء: نعيمة، يسمينة، نصيرة، حكيمة، سليمة، ريمة

كل الأصدقاء كل باسمه وبدون استثناء

و إلى كل من أفادني ولو بالنصيحة أو الكلمة الطيبة

حيمي ريحة

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

إلى الوالدين الكريمين أطال الله عمرهما و أمدهما بالصحة و العافية

إلى الذي كان لي السند الدائم خطيبي عبد الحفيظ

إلى إخوتي و أخواتي أخص بالذكر حسام و سعيدة

إلى صديقاتي: مليكة، نريمان، نسيمة و شريفة

إلى كل من ساعدني على إنجاز هذا العمل.

شريقي بسمة

قائمة المختصرات

أولاً : باللغة العربية

ج ر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

د س م : دون سنة المناقشة.

د س ن : دون سنة النشر.

ص : الصفحة.

ص ص : من الصفحة... إلى الصفحة.

م² : متر مربع.

ثانياً : باللغة الفرنسية

C. C : Certificat de Conformeté.

C. M : Certificat de Morcellement.

D.E.P : Direction des Equipements Publics.

D.L : Direction du logement.

D.U.A.E.C : Direction de l'Urbanisme de l'Architecture Et de la Construction.

N° : Numéro.

O.P.CIT : Ouvrage Précédemment Cité.

P : Page.

P.C : Permis de Construire.

P.D.A. U : Plan Direction d'Aménagement et d' Urbanisme..

P.L : Permis de Lotir

P.P : de Page à Page.

P.O.S : Plan d'Occupation du Sol.

S.A.U : Secteurs A Urbaniser.

S.U : Secteurs Urbanisés .

S.U.F : Secteurs Urbanisation Future.

S.N.U : Secteurs Non Urbanisables.

مقدمة

يكتسي قطاع التعمير أهمية بالغة في الوقت الحالي، كونه يطرح قضايا ومشاكل معقدة نظرا للتوسع الحضري و النمو الديمغرافي المتزايد الذي تعرفهما المدن و التجمعات العمرانية في الدول، إضافة إلى ارتباطه المباشر بالحاجيات اليومية الأساسية للسكان هذا ما جعل الدول تسهر في وضع معايير تستجيب لها البناءات قصد تبيان الوجه الايجابي لها، لأن الدولة المتطورة تمتاز باستقرار مستوياتها العمرانية على عكس الدول المتخلفة التي تشكل حالة فوضى في مجال التخطيط العمراني .

إن معالجة موضوع دور الجماعات المحلية في مجال التعمير يستدعي الإشارة أن الجماعات المحلية ممثلة من الولاية، البلدية وهما وسيلتين للتنظيم المحلي و مشاركة المواطنين في إدارة شؤونه فمصطلح الجماعات المحلية يعني تقسيم إقليم الدولة إلى وحدات جغرافية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تضم مجموعة سكانية معينة، كما أن نشاطها محلي وليس وطني هذا ما جعل تأخذ تسمية "اللامركزية الإقليمية".

فالجماعات المحلية لها شأن كبير في مجال التعمير باعتبارها تكشف حق الإدارة في القيام ببعض الإجراءات دون اللجوء إلى سلطة القضاء كهدم البناءات التي تمت دون رخصة للبناء هذا ما يدل على اهتمام التشريع بموضوع البناء و التعمير بالنظر إلى مجمل القوانين الصادرة في هذا الشأن، كما تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على مختلف الوسائل القانونية التي تتمتع بها الجماعات المحلية في إطار قواعد التهيئة و التعمير والتي نظمها المشرع الجزائري بطريقة واعية من أجل تنظيم عملية البناء وتشديد التجمعات السكانية، والقضاء على البناء الفوضوي بكل الوسائل المتاحة .

إلى جانب إرتباط الجماعات المحلية بقطاع التعمير، نجد في نفس الوقت بأن هناك تداخل وانسجام هذا الموضوع بمجال تهيئة الإقليم ، بحيث تخضع الأدوات الرئيسية للتعمير لمهام و أهداف غير متشابهة فتعلوها الأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم ⁽¹⁾ التي تشكل المرجع الأساسي لباقي المخططات، و يفهم من ذلك إلزامية العمل بهذه الأدوات حتى يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية و تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية على هذه المخططات ⁽²⁾ لغرض خلق توافق و تكامل بين أدوات التهيئة و التعمير مع متطلبات برامج و أهداف الإستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية.

¹ أنظر المادة 07 من القانون رقم 20/01، مؤرخ في 2001/12/12، يتعلق بتهيئة الإقليم و تميمته المستدامة، ج ر عدد 77، لسنة 2001.

² أنظر المادة 13 من القانون رقم 29/90، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، لسنة 1990، معدل و متمم بموجب القانون رقم 05/04، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، لسنة 2004..

لقد وقع اختيارنا على هذا الموضوع بالذات لإعتقادنا الكبير بأن قطاع التعمير و التخطيط أصبح في الآونة الأخيرة محط إهتمام لا نظير له، ليس فقط بالنسبة لرجال السياسة و الأعوان الاقتصاديين، الاجتماعيين بل أنه مجال حيوي للدراسات و البحوث المختلفة و الذي يأخذ عدة مفاهيم كالمدينة، الحياة والاقتصاد والهندسة المعمارية وغيرها⁽¹⁾، ويرجع الأمر على كونه قطاع حديث النشأة بالمقارنة مع القوانين الأخرى كالقانون المدني، بالإضافة إلى قلة إهتمام المختصين بدراسته سابقا على أساس أنه موضوع معقد دون غيره من المواضيع الأخرى، هذا ما دفع بنا إلى إختيارنا لهذا الموضوع مع الأخذ بعين الإعتبار بجملة من المعايير نذكر منها:

. إبراز الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية قواعد التهيئة و التعمير من

خلال النصوص القانونية المتعلقة بهذا المجال.

. تبيان دور الهيئات المحلية في مجال التعمير.

يعرف قطاع التعمير ظهور العديد من النصوص (قوانين، مراسيم، لوائح، قرارات)، و أمام هذا التزايد المستمر الذي تعرفه المنظومة القانونية أصبح الإهتمام به مسألة صعبة من قبل المهتمين لهوذلك نظرا لتدخل عدة هيئات و أجهزة في هذا المجال سواء كانت تخضع إلى القطاع العام أو الخاص، إضافة إلى مصادفتنا لصعوبات أخرى خلال دراستنا لموضوع "دور الجماعات المحلية في مجال التعمير" والتمثلة في ندرة المراجع المتخصصة في هذا القطاع مما دفعنا إلى ضرورة التنقل إلى جامعات أخرى خارج ولاية بجاية كجامعة سطيف، جامعة تيزي وزو، جامعة الجزائر لغرض جمع أكبر قدر ممكن من الوثائق المتعلقة بالبحث، لأن موضوعنا هذا موضوع شامل يتطلب الإشارة إلى كل النقاط المتعلقة بمجال التعمير.

نظرا للأهمية الكبرى التي يوليها قطاع التعمير حاليا خاصة بعد مرحلة الاستقلال، نتج عن ذلك صدور عدة نصوص قانونية من طرف السلطات العمومية لغرض تسيير سياسة العمران و منحه الوجه الجمالي للبنىات السكنية، ومن القوانين التي تنظم هذه القواعد نجد قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁾ المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04 كذلك قانون التوجيه العقاري الذي جاء ساعيا تكريس نظرة جديدة لتسيير و استغلال العقار والتعامل معه بطريقة جديدة باعتباره محل مناقشة في المدينة ضف إلى ذلك أن هذا القانون منح صلاحيات واسعة للجماعات المحلية، بحيث أن عملية البناء في منطقة عمرانية جديدة يستوجب مجموعة من الإجراءات و القواعد التقنية المحددة مسبقا من طرف جهة

¹ رياض تومي، أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية (مدينة الحر وش نموذجا)، مذكرة لنيل درجة الماجستير، تخصص علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري - قسنطينة-، 2006/2005، ص5.

² القانون رقم 90-29، معدل و متمم، المرجع السابق.

إدارية مختصة وفقا لقواعد قانونية، كما أن التوسع في التجمعات السكانية أو إنشاء مدن جديدة يستلزم مطابقتها لمخططات تقنية تسهر عليها الجهات المختصة عن طريق أدوات التهيئة و التعمير و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و التي تتبعها مباشرة ممارسة الرقابة على أدوات أعمال البناء و التعمير التي تعتبر من المسائل الحساسة لمجال التعمير كونها رقابة فعالة و مستمرة سواء ما تعلق بالرقابة القبلية أو الرقابة البعدية و التي تمارسها السلطات المحلية و تتلخص هذه الرقابة في الشهادات و الرخص المنصوص عليها في قانون 29/90 المعدل و المتمم المراسيم التنفيذية و كذلك في قانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها⁽¹⁾.

تظهر دور الرقابة الممارسة على أدوات التعمير في الحد من البناء العشوائي أو التقليل من حدته مع حماية البيئة من مختلف الكوارث الخطيرة لبناء عمران منظم و تحسين المظهر الجمالي في إطار تحقيق التنمية المستدامة للجماعات المحلية، كما يتجلى دور هذه الأخيرة أيضا في وجود أجهزة إدارية مكلفة قانونا بالرقابة و ضبط المخالفات في مجال الهندسة المعمارية من خلال المرسوم التشريعي رقم 07/94⁽²⁾ الذي يهدف من ورائه إلى منع كل أشكال البناء غير القانوني بالإستعانة إلى شرطة التعمير و فرق التحقيق و المتابعة.

و الإشكالية التي تثار في هذا الموضوع هي كالاتي:

فيما يتجسد تدخل الجماعات المحلية في مجال التعمير والبناء؟

للإجابة عن هذه الإشكالية إعتدنا في دراستنا هذه على المنهج التحليلي وذلك من خلال تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين رئيسيين، خصصنا (الفصل الأول) لدراسة الهيئات المحلية وقواعد التعمير، أما (الفصل الثاني) فقد خصصناه للحديث عن آليات الرقابة المستعملة في مجال التعمير.

¹ القانون رقم 15-08، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام إنجازها، ج ر عدد 44، لسنة 2008

² المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، لسنة 1994.

الفصل الأول
الهيئات المحلية و قواعد التعمير

يعد أسلوب اللامركزية أحد أساليب التنظيم الإداري الذي تأخذ به الدول المعاصرة و الحديثة، والتي لاغنى لها عن الأخذ به، مهما كان نظامها السياسي و الإقتصادي و الإداري، حيث تضطلع الدولة الحديثة بإدارة المرافق العامة الوطنية التي تهم الدولة ككل، فضلا عن كون الفرصة متاحة أكثر للهيئات اللامركزية لإدارة و مراقبة تلك الميادين و المرافق لقربها و إتصالها المباشر بالأفراد⁽¹⁾. و الهيئات المحلية ممثلة في الولاية و المصالح التابعة لها على مستوى الولاية، بالإضافة إلى البلدية و المصالح التابعة لها، فضلا عن كونها اليد المنفذة لأحكام قوانين التعمير، إذ تلعب دورا فاعلا و بارزا في المجال العمراني، هذا ما سيتم توضيحه من خلال هذا الفصل، حيث خصصنا (المبحث الأول) إلى إبراز الإطار الهيكلي لتنظيم التعمير على المستوى المحلي، و (المبحث الثاني) خصصناه للحديث عن الآليات القانونية لتسيير التخطيط العمراني، المبرجمة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي.

المبحث الأول:

الإطار الهيكلي لتنظيم التعمير على المستوى المحلي

الجزائر واحدة من بين الدول التي تولي إهتماما بالغا بمجال التعمير، نظرا لكونه مستقبلا موجات النزوح الريفي و البناء الفوضوي و أزمة البناء غير القانوني المخالف لقواعد التهيئة و التعمير، مما أدى بها للجوء إلى إيجاد سياسة حضرية عقلانية تضبط نمو و إستهلاك الفضاءات العمرانية. فالتوسع العشوائي للمدن و إستهلاكها غير العقلاني للعقارات، إلى جانب السلبيات التي أنتجتها سياسات التعمير السابقة إستلزم الأمر وضع إطار قانوني ملائم و محكم لتنظيم المجال العمراني وإستحداث هيئات و مؤسسات تمارس إختصاصاتها و مهامها في ميدان التعمير⁽²⁾. و من هنا يمكن القول أن ميدان التعمير يعرف كثرة و تعدد المتدخلين خاصة على المستوى المحلي نظرا لأهميته و كذا قرب الهيئات المحلية من المواطنين و إحتكاكها اليومي بهم مما يساعدها على تسيير و تنظيم المجال العمراني، هذا ما سيتم إبرازه من خلال هذا المبحث، حيث تطرقنا إلى هذه الهيئات على المستوى البلدي من خلال (المطلب الأول)، و على مستوى الولاية من خلال (المطلب الثاني)

¹ أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم (بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحدث أحكام القضاء)، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص 51.

² مدور يحيى، التعمير و آليات إستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية: حالة مدينة ورقلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران، تخصص المدينة و المجتمع و التنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري و الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر. باتنة، 2011. 2012، ص 26.

المطلب الأول:

على المستوى البلدي

البلدية في الجزائر هي الهيئة القاعدية لهم الإدارة العامة للدولة⁽¹⁾، فهي الأرضية الأساسية التي يركز عليها الحكم بالنظر لدورها الفاعل في رفع كفاءة الأداء الإداري و التنموي للدولة ، و في تقريب الإدارة من المواطن، بما يسمح بتنمية المجتمع و تحقيق رفاهيته، بحيث يستند عملها على مبدأ اللامركزية الذي يعطي للجماعات المحلية مجموعة من المهام و الإختصاصات التي تيسر سهولة وسرعة إتخاذ القرار على المستوى المحلي، بعيدا عن سيطرة الإدارة المركزية.

و نظرا لأهمية البلدية فقد أسندت لها الدولة الأدوار الأولى في سياسة التعمير التي تعتبر أهم الخدمات التي ترتبط و تأثر مباشرة على حياة السكان لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة⁽²⁾ ، و يظهر ذلك جليا من خلال أدوات التهيئة والتعمير بالدرجة الأولى، حيث يكون إعدادها بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽³⁾ (فرع أول)، و منح سلطة الموافقة عليها إلى المجلس الشعبي البلدي⁽⁴⁾ (فرع ثاني)، و وجوب إستشارة مجموعة من المصالح التابعة للبلدية (فرع ثالث).

الفرع الأول:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

لقد ألزم القانون كل بلدية بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير، و ذلك تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي و بمبادرة منه، حيث يضبط من خلاله التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية في البلدية، و كذا الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁽⁵⁾، هذا ما تم تأكيده من خلال المادة 24 من

¹ المادة 15 ف 2 من المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 07/12/1996، المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 76، معدل و متمم بموجب القانون رقم 02-03، المؤرخ في 10/04/2002، ج ر عدد 25، الصادرة في 14/04/2002، والقانون رقم 08-19، المؤرخ في 15/11/2008، ج ر عدد 63، الصادرة في 16/12/2008.

² مدور يحيى، المرجع السابق، ص ص 28.27.

³ راجع المادة 24 من القانون 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، الصادرة سنة 1990.

⁴ عد إلى المادة 113 من القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، الصادرة في 02 جويلية 2011.

⁵ بن عبد الله عادل، "تأثير توسيع إختصاص البلدية على مسؤوليتها"، مجلة الإجتهد القضائي، العدد السادس، جامعة محمد خيضر. بسكرة، 2009، ص 206.

القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير التي تنص: "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته". و نفس الشيء بالنسبة لمخطط شغل الأراضي حيث تنص المادة 34 من نفس القانون على أنه: "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته".

كما يتدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال منح الرخص و الشهادات المتعلقة بالنشاطات العمرانية المتمثلة في رخصة البناء، رخصة الهدم، رخصة التجزئة، شهادة التعمير، شهادة التقسيم، و شهادة المطابقة، و ذلك وفقا لما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 176 /91 (1). كما يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليط سلطته الرقابية وجوبا عن طريق زيارة البنايات الجاري تشييدها و إجراء التحقيقات (2)، هذا ما نصت عليه المادة 58 من القانون رقم 15/08، المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، حيث تنص على أنه: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز، القيام شخصا أو عن طريق الأعوان المذكورين في المادة 27 أعلاه، بالمراقبة التي يعلم بها المعني أوالفجائية من أجل معاينة إنطلاق أشغال إتمام الإنجاز و تجسيدها" (3).

كما أكد قانون التعمير على سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأمر بالهدم (4) و تنفيذه دون اللجوء إلى القضاء أثناء معاينة المخالفات حيث تعتبر أهم صور تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليمها، ج ر عدد 26، لسنة 1991، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2009.

² تنص المادة 73 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدلة بموجب القانون 05/04، على أنه: " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلون قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها، في أي وقت".

³ القانون رقم 15/08، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، المرجع السابق.

⁴ راجع المادة 77 مكرر من القانون رقم 29/90، المرجع السابق.

الفرع الثاني:

دور المجلس الشعبي البلدي

يلعب المجلس الشعبي البلدي دورا هاما في مراقبة احترام تخصيصات الأراضي و قواعد استعمالها، كما يسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة البناءات للشروط المحددة بموجب القوانين والتنظيمات المعمول بها، و ذلك بإشترط الموافقة المسبقة للمجلس الشعبي البلدي على إنشاء أي مشروع على تراب البلدية، من شأنه أن يتضمن مخاطر من شأنها الإضرار بالبيئة، إضافة إلى حماية التراث العمراني⁽¹⁾ وفي هذا الصدد تنص المادة 113 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية على أنه: "تتزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي".

وعليه فإن المجلس الشعبي البلدي يلتزم بالسهر على المحافظة على المواقع الطبيعية و الآثار نظرا لقيمتها التاريخية و الجمالية، إضافة إلى حماية الطابع الجمالي و المعماري، و إنتاج أنماط سكنية متجانسة في التجمعات السكنية⁽²⁾.

و بالعودة إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم يتجلى لنا دور المجلس الشعبي البلدي في الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي من خلال المادة 25 التي تنص على أنه: " تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي....."، كما تنص المادة 36 من نفس القانون على أنه: "تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي ...".

الفرع الثالث:

المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية

منح المشرع صلاحيات للبلدية في مجال تنظيم و مراقبة التخطيط العمراني مع محاربة التدهور الحضري من خلال إخضاع ميدان التعمير و التهيئة إلى نصوص قانونية صارمة و ردية، حيث يستوجب على البلديات التحقق من التزام تخصيص الأراضي و قواعد استعمالها مع المراقبة المستمرة لمطابقة أعمال البناء، وكذا الحفاظ على التراث العمراني و المعماري، و الطابع الجمالي⁽³⁾، هذا ما جعل البلدية تلجأ إلى الإستعانة بعدة هيئات و مصالح عمومية محلية تنسب إليها مجموعة من المهام، تسهر

¹ عشي علاء الدين، شرح قانون البلدية . القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية. دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 29.

² راجع المادتين 115 و 116 من القانون رقم 10/11، المتعلق بالبلدية، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 36 من القانون رقم 90-25، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

على إنجازها و تلتزم بتوفير مجموعة الخدمات العمومية الموكلة إليها، في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، كما تتدخل في قواعد التهيئة و التعمير لغرض الإستشارة في إعداد مخططات التعمير⁽¹⁾.

و تتمحور هذه المصالح المتواجدة على المستوى البلدي في مصلحة المياه (أولاً)، مصلحة النقل (ثانياً)، و مصلحة توزيع الطاقة (ثالثاً).

أولاً:

مصلحة المياه

تشكل الموارد المائية في بلادنا نسبة محدودة و موزعة بطريقة غير متساوية زمنياً و مكانياً، ويعود الطلب المتزايد على هذا المورد إلى النمو الديمغرافي السريع إضافة إلى التطور الحضري الواسع الذي يترتب عنه الزيادة المستمرة في انجاز البنايات و السكنات مع ارتفاع المستوى المعيشي للفرد مما يدل على استهلاك كميات هائلة و معتبرة من الماء⁽²⁾، و بناء على هذا فإن المادة 07 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم تنص على أنه: " يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على سطح الأرض".

فإستفادة البناء المعد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب و جهاز لصرف المياه يعد شرطاً جوهرياً يتعلق بالبنائية و بمشروع البناء⁽³⁾.

و كمبدأ عام أن الخدمات العمومية للمياه من إختصاص الدولة أو البلديات، إلا أنه يمكن للدولة أن تمنح إمتياز تسيير الخدمات العمومية للمياه لأشخاص معنويين خاضعين للقانون العام على أساس دفتر شروط و نظام خدمة يصادق عليهما عن طريق التنظيم.

¹ لعروق محمد الهادي، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، 9 و 10 جانفي 2008، جامعة منتوري -قسنطينة-، ص 34.

² حمزة بن قرينة، محسن زبيدة، "تسيير الموارد المائية مع الأخذ بالعامل البيئي"، مجلة الباحث، العدد الخامس، ص 69.

³ GILLIG David, « Permis de construire », *JurisClasseur (environnement)*, N° 6, 2007, paris, pp 29-30.

كما يمكن للبلدية إستغلال الخدمات العمومية للمياه عن طريق الإستغلال المباشر الذي يتمتع بالإستقلالية المالية، أو عن طريق منح إمتياز تسيير هذه الخدمات لأشخاص معنويين خاضعين للقانون العام (1).

تكلف هذه الأشخاص أو المصالح صاحبة إمتياز (2) الخدمة العمومية للماء أو التطهير في إطار الحدود الإقليمية للإمتياز بإستغلال المنشآت و الهياكل التابعة للأملاك العمومية الإصطناعية للماء و صيانتها و تجديدها و إعادة تأهيلها و تطويرها حيث تسمح حسب الحالة بضمان ما يأتي:

. إنتاج الماء إنطلاقاً من منشآت الحشد و التحويل و معالجة الماء الموجه للإستعمال المنزلي والصناعي و توصيله و تخزينه و توزيعه.

. جمع المياه القذرة و صرفها و تطهيرها و كذا معالجة الأوجال الناجمة عن التطهير لإزالتها النهائية.

. الإستغلال التجاري للإمتياز عن طريق إدخال مجموع عمليات الفوترة و تحصيل المبالغ المستحقة على مستعملي الخدمة العمومية للمياه أو التطهير طبقاً لنظام التسعيرة.

وعملاً بنص المادة 74 من القانون المتعلق بالمياه المعدل و المتمم فإن المواطن لا يسمح له بالتصرف و استغلال الموارد المائية سواء المستعملة للقطاع الفلاحي، أو المياه غير العادية إلا بعد الحصول على رخصة أو امتياز يسلم من قبل الإدارة المختصة و لفترة معينة.

كما توجد حالات تلجأ الإدارة المكلفة بالموارد المائية بأخذ كل التدابير التنفيذية لتوقيف و تفرغ الإفرازات أو رمي المواد الضارة عندما يهدد تلوث المياه بالصحة العمومية، كما يمكنها أن تتخذ أمر بوقف الأشغال المشتبه في ذلك (3).

¹ راجع المادة 101 من القانون رقم 12/05، مؤرخ في 04 أوت 2005، يتعلق بالمياه، ج ر عدد 60، الصادرة في 04 سبتمبر 2005، معدل و متمم بالقانون رقم 06/09، مؤرخ في 11 سبتمبر 2009، ج ر عدد 59، لسنة 2009.

² عبارة عن عقد إداري تتعهد بموجبه الإدارة ممثلة في البلدية أو الولاية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص أو العام بإدارة مرفق إداري تجاري أو صناعي من أجل إستغلاله لمدة محددة و ذلك عن طريق وسائله الخاصة و على مسؤوليته، و في المقابل يتقاضى رسوماً يدفعها كل من إنتفع بخدمات المرفق، كما يمكن أن يقوم الملتزم بإنجاز و بناء و إقتناء تجهيزات ضرورية.

³ القانون 12/05، معدل و متمم، المرجع السابق.

و وفقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91⁽¹⁾، و المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91⁽²⁾، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يلتزم بإستشارة المصالح العمومية للمياه المكلفة على المستوى المحلي وجوبا عند إعداد أدوات التعمير لإبداء رأيها و ملاحظاتها، و هي أهم صور تدخلها في مجال التعمير.

ثانيا:

مصالح النقل

ينجم عن تزايد السكان امتداد المدينة من حيث المناطق العمرانية، فتتوسع و تزداد مراكز العمل و التجارة وأماكن الترفيه ونتيجة التوسعات التي تعرفها المدينة نجد مراكز النشاطات موزعة في نقاط متباعدة مما يلزم على السكان تنقلات مستمرة⁽³⁾، لهذا تشرع وزارة النقل بإعداد خطط لتنفيذ أهدافها المحددة، و تقترح القوانين اللازمة و تعرضها على السلطات التشريعية و التنفيذية التي لها إقرار التفتيش. و بالنسبة للنقل الحضري على المستوى المحلي، يتم إنشاء مديرية النقل و تتجلى مهامها ب:

- تحضير، إعداد، و تنفيذ مخطط النقل.

- العمل على تطبيق القوانين الخاصة و تسيير الأوضاع في قطاع نقل المسافرين.

- تسليم الرخص و الوثائق وفقا للقوانين المنصوص عليها⁽⁴⁾.

بعد تسليم هذه الرخص من قبل مديرية النقل تتولى مصالح النقل على مستوى البلدية بتهيئة أماكن توقيف الحافلات و إشارات الوقوف⁽⁵⁾، كما تساهم هذه المصالح في إعداد أدوات التعمير من

¹ المرسوم التنفيذي رقم 177/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، لسنة 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62، لسنة 2005.

² المرسوم التنفيذي رقم 178/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26، لسنة 1991، المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12، المؤرخ في 05 أبريل 2012، ج ر عدد 21، لسنة 2012.

³ لوهابي وليد، النقل الحضري الجماعي (دراسة حالة الخط الحضري بوزوران) -المحطة الجديدة باتنة-، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص اقتصاد النقل و الإمداد، فرع اقتصاد و تسيير الخدمات، جامعة الحاج لخضر-باتنة-، 2010-2011، ص 8

⁴ سكال ريمة، السلطة التنظيمية للنقل الحضري و دورها في تحسين أداء نظام النقل الحضري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص اقتصاد و نقل، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، 2010-2011، ص 63.

⁵ سكال ريمة، المرجع نفسه، ص ص 64-65.

خلال إعطاء رأيها و ملاحظاتها في هذا المجال و ذلك وفقا للمرسوم التنفيذي 177/91 و 178/91 السالف ذكرهما.

وفي هذا الصدد يمكن للوالي التصريح بأن مصلحة نقل المسافرين هو مشروع ذو منفعة عامة على عكس رئيس البلدية الذي ليس له صلاحية في ذلك إلا إذا كان المشروع متواجد على إقليم بلديته⁽¹⁾. و بالرجوع الى المادة 05 من القانون رقم 17/88 المتضمن توجيه النقل البري و تنظيمه التي تنص على أنه: "يجب أن يرمي نظام النقل الى التلبية الحقيقية لحاجات المواطنين ضمن شروط أكثر فائدة للمجموعة الوطنية و المستعملين من حيث التكلفة و الجودة و التسعيرة و جودة الخدمات والأجال و الأمن".

وكذلك المادة 06 من هذا القانون التي أوكلت مهمة وضع هذا القطاع إلى كل من الدولة والجماعات المحلية، بحيث تقوم بتنظيم الشروط العامة لممارسة أنشطة النقل خاصة المتعلقة منها بالتأهيل والأشغال والأمن بالإضافة الى إمكانية إنشاء مؤسسات خاصة بالنقل العمومي عبر الطرق للمسافرين والبضائع⁽²⁾.

ثالثا:

مصالح توزيع الطاقة

يهدف قطاع الطاقة إلى إدخال التقنيات الجديدة و تطبيقها و تطويرها في مختلف فروع القطاعات التابعة له، في هذا الصدد تنص المادة 24 من القانون رقم 01/02⁽³⁾ على أنه "يمكن لكل منتج و كذلك كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص المشاركة بالتعبير عن رغبته في بناء منشأة لإنتاج الكهرباء و استغلالها".

يفهم من خلال المادة أن شبكة الكهرباء و الغاز في الجزائر لهما مركز استراتيجي ويمثلان قطاعات البنية التحتية الحديثة، ونظرا لمكانة قطاع الكهرباء و الغاز و قطاع الطاقة عموما فهو يشكل العصب المحرك للنشاط الإقتصادي و الإجتماعي لتنفيذ السياسة العامة للدولة، أما بخصوص المراقبة التقنية و الأمن و الحراسة و الشرطة الإدارية في مجال الطاقة فتتم معاينة المخالفات من طرف أعوان

¹ GERARD Patrick, Pratique du droit de l'urbanisme, EUROLLES, 4^{em} édition, Paris, 2004, p 16.

² راجع المادتين 05 و 06 من القانون رقم 17/88، مؤرخ في 10/05/1988، المتضمن توجيه النقل البري و تنظيمه، ج ر عدد 19، المعدل و المتمم.

³ المادة 24 من القانون رقم 01/02، المؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر عدد 08، لسنة 2002.

مختصين و مؤهلين قانونا من قبل الوزير المكلف بالطاقة أو من قبل رئيس لجنة الضبط وكل في اختصاصه⁽¹⁾.

من خلال دراستنا لمختلف الهيئات العمومية و المختصة بالتسيير و المراقبة على المستوى البلدي يستنتج أن هذه المديرية لها علاقة مباشرة بالتهيئة و التعمير و التي تتدرج مهامها في إطار المشاركة الوجوبية في إعداد مخططات التعمير وفقا للقوانين المتعلقة بالتعمير. فبالإضافة إلى البلدية التي تساهم في قواعد التهيئة و التعمير، نجد أيضا الدور البارز الذي يلعبه الوالي (الفرع الأول) كهيئة ثانية على المستوى المحلي، و كذا المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية (الفرع الثاني) هذا ما سنتعرض إليه في هذا المطلب.

المطلب الثاني

على المستوى الولائي

تعتبر الولاية الجماعة الإقليمية للدولة و هذا حسب ما هو منصوص عليه في المادة 15 من الدستور التي جاءت كآتي: " الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية و الولاية..."، فهي وحدة إدارية وفي نفس الوقت شخص من أشخاص القانون العام، و تماشيا مع الدستور و عملا به فقد ورد تعريف الولاية من خلال المادة الأولى من القانون رقم 07/12⁽²⁾ المتعلق بالولاية على أنها جماعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي كما تعتبر مؤسسة سياسية تدير من طرف ممثلين من المواطنين و مجهزة بكافة الأعضاء الخاصة لها، كما تتمتع بسلطة ملموسة للتقرير ووسائل و هيكل مطابقة و المهام التي تقوم بها.

الفرع الأول:

الوالي

يعتبر الوالي عضوا و سلطة من السلطات الإدارية المركزية، فهو ممثل السلطات الإدارية والسياسية و المركزية في الولاية، كما يمثل الدولة و مفوض الحكومة، و يعتبر الممثل المباشر و الوحيد لكل الوزارات بالإضافة إلى كونه هيئة و لائية⁽³⁾.

يمارس الوالي حزمة من الصلاحيات في مجال التعمير و الممنوحة له بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما. حيث يختص بمنح رخصة التجزئة و البناء في حالة:

¹ راجع المادة 142 من القانون رقم 01/02، المرجع نفسه.

² القانون رقم 07/12، مؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج ر عدد 12، لسنة 2012.

³ راجع المواد من 102 إلى 123 من القانون نفسه.

. البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.
 . منشآت الإنتاج و النقل و و توزيع و تخزين الطاقة و المواد الإستراتيجية.
 . بالإضافة إلى إقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق التي لا يحكمها مخطط
 شغل الأراضي المصادق عليه (1)
 و يتولى الوالي إصدار القرار الذي يقسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي
 للتهيئة و التعمير في حالة كون التراب المعني تابعا لولاية واحدة (2).
 كما يتولى الوالي سلطة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بالنسبة للبلديات
 أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن، و هذا وفقا للمادة 27 من القانون
 29/90 المعدل و المتمم.

الفرع الثاني:

المصالح التابعة للدولة على المستوى الولائي

تتدخل مجموعة من المصالح و الهيئات التابعة للدولة على المستوى الولائي في مجال
 التعمير، و من بين أهم هذه المصالح نجد المصالح التابعة لوزارة السكن و العمران (أولا)، مفتشية البيئة
 الولائية (ثانيا)، مديرية السياحة و الثقافة (ثالثا).

أولا:

المصالح التابعة لوزارة السكن و العمران

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 (3) على أنه: " يتم تجميع المصالح الخارجية
 لوزارة السكن و العمران في ثلاث (3) مديريات ولائية، تدعى على التوالي:
 . مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء،
 . مديرية السكن
 . مديرية التجهيزات العمومية."

¹ أنظر المادة 66 من القانون 29/90، معدل و متمم، المرجع السابق.

² راجع المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، معدل و متمم، المرجع السابق

³ المرسوم التنفيذي رقم 13/13، مؤرخ في 15 جانفي 2013، يحدد قواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن
 و العمران، ج ر عدد 03، الصادرة في 16 جانفي 2013.

أ. مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (D.M.A.E.C) : تتولى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير و الهندسة المعمارية و البناء على المستوى المحلي و تكلف بهذه الصفة بما يلي:

1. في مجال التعمير:

. تضمن تنفيذ أدوات التهيئة و التعمير و مراقبتها و متابعتها، بالتنسيق مع الهيئات المعنية.
 . المحافظة على المواقع و المناطق ذات الطابع الخاص.
 . السهر على إحترام القواعد في مجال التعمير.
 . تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة.
 . برمجة و ضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب و المتوسط و البعيد.
 . دراسة طلبات عقود التعمير و إبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها.

2. في مجال الهندسة المعمارية:

. تفضيل الإبداع المعماري و تقنيات البناء الملائمة للمواقع و ترقية إطار مبني متناسق وجميل حسب الخصائص الجغرافية و المناخية و الإجتماعية المحلية.
 . ضمان التناسق في تطور السكن و التجهيزات العمومية و الخدمات و النشاطات.
 . ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التهيئة الحضرية والإعداد الدوري لحالة تقدمها.

3- في مجال البناء:

. التأكد من تطبيق الوثائق التقنية و التنظيمية و مقاييس البناء المعمول بها.
 . إحصاء قدرات إنتاج المحاجر و تحديد مواقع المواد الطبيعية المستعملة في البناء.
 . المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث و يهدف إلى ترقية و تطوير أنظمة البناء و مواد البناء.
 . السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء⁽¹⁾.

¹ راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي 13/13، المرجع السابق.

و تجدر الإشارة أن مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء المتواجدة على المستوى الولائي تضم أربعة مصالح و هي كالاتي:

- . مصلحة التعمير و التهيئة الحضرية.
- . مصلحة الهندسة المعمارية و البناء.
- . مصلحة متابعة الصفقات العمومية.
- . مصلحة الإدارة و الوسائل.

تضم كل واحدة من هذه المصالح على أربعة مكاتب على الأكثر، و ذلك بالنظر إلى أهمية المهام الموكلة إليها⁽¹⁾.

ب- مديرية السكن (D.L) :

تتولى مديرية السكن مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي و تكلف بهذه الصفة بما يلي:

- . إقتراح برامج السكن المبادر بها من الدولة و الجماعات المحلية و متابعة حالة تقدمها بالإتصال مع السلطات المحلية و الهيئات المعنية.
- . المشاركة في مراقبة النوعية التقنية الخاصة بإنجازات القطاع و تنسيق النشاطات من أجل تطوير برامج الترقية العقارية.
- . متابعة و مراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف الوكلاء العقاريين.
- . متابعة و مراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف المرقيين العقاريين و المقاولين العقاريين.

- . السهر على تنفيذ و مراقبة الإعانات العمومية و ضمان متابعة الإنجازات المتعلقة بها.
- . ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج السكن التي بادرت بها الدولة و الجماعات المحلية.
- . ضمان متابعة البطاقة المحلية في مجال توزيع السكن بالإتصال مع الجماعات المحلية و الهيئات المعنية.

. ضمان متابعة و تقييم إنجازات برامج السكنات.

و تتكون مديرية السكن من ثلاث إلى أربع مصالح تتمثل في كل من:

- . مصلحة السكن العمومي الإيجاري.

¹ أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13، المرجع السابق

- . مصلحة السكن الريفي و تأهيل الإطار المبني.
- . مصلحة الترقية العقارية و إعانات الدولة.
- . مصلحة الإدارة و الوسائل.
- تضم كل مصلحة أربعة مكاتب على الأكثر حسب أهمية المهام الموكلة لها (1).

ج- مديرية التجهيزات العمومية (D.E.P):

حددت المادة 07 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر مجموعة المهام التي تتكفل بها مديرية التجهيزات العمومية و هي كالاتي:

- . ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التجهيزات العمومية.
- . المشاركة في تحديد الإحتياجات من التجهيزات العمومية بالتوافق مع برامج السكنات.
- . ضمان متابعة و تقييم إنجازات برامج التجهيزات العمومية.
- . المساهمة في تحديد إجراءات حماية الإطار المبني.
- . المشاركة في تحضير الملفات التنظيمية المتعلقة بصفقات الأشغال و الدراسات.
- . ضمان جمع و إستغلال المعطيات المتعلقة بالدراسات و الإنجازات في مجال التجهيزات العمومية.
- . ضمان تسليم المشاريع المنجزة لأصحاب المشاريع.
- . القيام بتحديد النسيج الحضري الموجود و إقتراح عمليات لتكييفه بالإتصال مع الهياكل المعنية.

ثانيا:

مفتشية البيئة الولائية

تتكون البيئة من الموارد الطبيعية الحيوية و اللاحيوية كالهواء و البناء و الأراضي و باطن الأرض و النبات و الحيوان و أشكال التفاعل بين هذه الموارد و كذا الأماكن و المناظر، والمعالم الطبيعية (2)، و نجد أن الجزائر تعاني من عدة مشاكل بيئية كالهواء و الماء و التوزيع العمراني و التصحر

¹ راجع المادتين 5 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13، المرجع نفسه.

² القانون رقم 10/03، مؤرخ في 19/06/2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43.

وهذا راجع إلى عدة أسباب تتعلق بالإقليم أو المناخ، أو بسياسات التعمير المعتمدة (1)، لهذا لجأت إلى إنشاء عدة مؤسسات لحماية المحيط و البيئة و من بينها مفتشية البيئة الولائية على مستوى الولاية. مفتشية البيئة الولائية عبارة عن هيئات إستحدثتها المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 60/96 المتضمن إحداث مفتشية البيئة في الولاية، المعدل و المتمم (2)، حيث تعد هذه المفتشيات الجهاز الرئيسي التابع للدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين و التنظيمات المتعلقة بحماية البيئة أو التي تتعلق بها.

تتكفل المفتشية الولائية للبيئة بتصوير و تنفيذ برنامج لحماية البيئة على كل تراب الولاية، بالإتصال مع الأجهزة الأخرى في الدولة و الولاية و البلدية، ووضع التدابير اللازمة و الرامية إلى الوقاية من كل أشكال تدهور البيئة و مكافحتها، لاسيما التلوث و التصحر و إنجراف التربة و الحفاظ على التنوع البيولوجي و تنميته، و صيانة الثروات الصيدية و ترقية المساحات الخضراء (3). و تبقى هذه المشاركة لمديرية البيئة في إعداد مخططات التهيئة و التعمير مجرد وثيقة أخلاقية و معنوية تحسس الجماعات المحلية بضرورة الإعتناء بالبيئة ولا تفرض عليها أي تبعات قانونية مباشرة (4).

ثالثا:

مديرية السياحة و الثقافة

أ. مديرية السياحة:

يعود الفضل لمديرية السياحة في مجال التعمير إلى تكريس القوانين المتعلقة بهذا الأخير وذات الصلة بوزارة السياحة و التي تحتل مكانة مركزية ضمن الأشخاص المتدخلين في قواعد التهيئة و التعمير وذلك من خلال الوسيلة القانونية المتمثلة في القانون رقم 01/03 الذي يهدف إلى تنمية مستدامة للمناطق السياحية، و الذي يهدف من خلاله إلى:

¹ برني لطيفة، دور الإدارة البيئية في مزايا للمؤسسة الصناعية . دراسة حالة مؤسسة بسكرة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص إقتصاد و تسيير المؤسسة، جامعة بسكرة، (د س م)، ص ص 33. 34.

² المرسوم التنفيذي رقم 60/96، المؤرخ في 27 جانفي 1996، يتضمن إحداث مفتشية البيئة في الولاية، ج ر عدد 07، لسنة 1996، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 494/03، المؤرخ في 17 ديسمبر 2003، ج ر عدد 80، لسنة 2003.

³ راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ وناس يحيى، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد . تلمسان ، جويلية 2007، ص ص 64. 65.

- تطوير و ترقية الاستثمار في قطاع السياحة.
- تلبية حاجيات المواطنين و طموحاتهم في مجال السياحة و الترفيه و التسلية.
- المساهمة في حماية البيئة و تحسين أوضاع المعيشة، و تثمين القدرات الطبيعية والتاريخية و الثقافية.
- تثمين التراث السياحي.

فالسياحة بمفهومها الثقافي هو كل نشاط استجمام يهدف من خلاله إلى البحث عن المعرفة واكتشاف تراث عمراني كالمدن و المعالم التاريخية و المباني⁽¹⁾ .

و بالعودة إلى المادة 10 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية نجد أنه بالنسبة للمناطق السياحية المحمية المصنفة ضمن مناطق التوسع و المواقع السياحية تخضع إلى إجراءات الحماية الخاصة بشغل و استغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق و المواقع مع احترام قواعد التهيئة و التعمير بالإضافة إلى الحفاظ على مناطق التوسع و المواقع السياحية من كل أشكال تلوث البيئة و تدهور الموارد الطبيعية و الثقافية، منع كل نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي⁽²⁾.

كما تكلف الدولة و الجماعات الإقليمية بحماية و تثمين مناطق التوسع، ومحاربة الشغل اللامشروع للأراضي و البناءات غير المرخصة قانونا ففي هذه الحالة تلجأ مباشرة إلى توقيف الأشغال أو تهديم البناءات و إعادة المواقع إلى طبيعتها.⁽³⁾

ب- مديرية الثقافة:

إن وزارة الثقافة في مجال التهيئة و التعمير مكرسة في القانون رقم 04/98⁽⁴⁾، و نفس الشيء ينطبق على مديرية الثقافة فهي المرجع لهذه الوزارة كونها تستمد مرجعيتها و مركزها من مختلف قوانينها. الذي عالج مسألة الحظيرة الثقافية⁽⁵⁾ بحيث تعين حدود هذه الأخيرة بمرسوم مشترك بين وزير الثقافة ووزير الجماعات المحلية، البيئة، و التهيئة العمرانية ، الغابات أثناء إستشارة اللجنة الوطنية

¹ أنظر المادتين 2 و3 من القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17-02-2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج عدد11، لسنة 2003.

² أنظر المادة 10 من القانون 03-03، الموافق ل 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر عدد 11، لسنة 2003.

³ أنظر المادة 30 من القانون نفسه.

⁴ القانون رقم 98-04، مؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، لسنة 1998.

⁵ يقصد بالحظيرة الثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها و بأهميتها.

للممتلكات الثقافية، حيث ينشأ مخطط عام لتهيئة الحظيرة الثقافية الذي يدرج في مخططات شغل الأراضي فهو يعد أداة للحماية.

يلتزم الأفراد قبل الشروع في عملية الهدم بالحصول على رخصة الهدم إذا كان البناء واقعا ضمن الأملاك التاريخية، أو السياحية، أو المعمارية، أو الثقافية، أو الطبيعية لأن المساس بهذه الأصناف ينجم تهديم البنايات من طرف الجهات الإدارية المختصة ، فجدد المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 323/03⁽¹⁾ التي تنص على ما يلي: " يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إستشارة مديرية الثقافة للولاية و فيما يخص العقارات الأيلة للسقوط أو التي تشكل خطرا وشيكا أن يأمر باتخاذ التدابير المؤقتة من أجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين عقارا موجودا داخل المنطقة المحمية".

ونفس الشيء ينطبق بالنسبة للبنائية الأيلة للهدم، التي تعتبر سند لبنايات مجاورة مما يستدعي ضرورة الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة.

كما تنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم⁽²⁾ " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية، أو السياحية، أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية، التنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الأيلة للهدم سند لبنايات مجاورة".

وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 324/03⁽³⁾ من المادة 02 التي تنص على موضوع المخطط الدائم لحفظ و إستصلاح القطاعات المحفوظة كما يلي: " في إطار إحترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، يحدد المخطط الدائم لحفظ و إستصلاح القطاعات المحفوظة، بالنسبة للمجموعات العقارية الخضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة القواعد العامة و إرتفاقات استخدام الأراضي التي يجب أن تتضمن الأشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم على أساسها المحافظة على العقارات و الإطار الحضري ".

فينص هذا المخطط على اجراءات خاصة لا سيما ما تعلق بالممتلكات العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي، و يتم إعداده بمداولة المجلس الشعبي الولائي بناءا على طلب من الوالي بعد

¹ المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 323/03، مؤرخ في 2003/10/05، المتضمن كفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و استصلاحها، ج ر عدد 60، لسنة 2003.

² راجع المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، معدل و متمم، مرجع سابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 324/03، مؤرخ في 2003/10/05، المتضمن كفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر عدد 60، لسنة 2003.

إخطاره من الوزير المكلف بالثقافة، يعلم الوالي رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية و تنشر المداولة لمدة شهر في مقر البلدية ثم ترسل نسخة منها من قبل الوالي الى الوزير المكلف بالثقافة بعد موافقة المجلس الشعبي الولائي عليها مع العلم أن عملية الإعداد تسند الى مكتب دراسات أو مهندس معماري مؤهل قانونا طبقا للتنظيم المتعلق بالأعمال الفنية للممتلكات الثقافية المحمية بعدها يخضع المخطط للإستشارة من قبل مختلف الغرف و المصالح العمومية ثم يليه الإستقصاء العمومي لمدة 60 يوما⁽¹⁾. أما بخصوص عملية التنفيذ فينفذ المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة و تسييره مديرية الثقافة للولاية المعنية بالتشاور مع رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وبخصوص طلبات رخص البناء و التجزئة و الهدم و كذا طلبات الترخيص التي تخص أشغال التعديل و التهيئة و إعادة التهيئة على عقارات أو جزء منها تقع داخل القطاع المحفوظ محل قرار تأجيل أثناء إعداد مشروع هذا المخطط و يعدل و يراجع بنفس الإجراءات التي تم فيها إعداده⁽²⁾.

المبحث الثاني:

الآليات القانونية لتسيير التخطيط العمراني في الجزائر

يعتبر التخطيط العمراني من بين أهم الأسس التي تعتمد عليها الدول من أجل تحقيق التنمية، نظرا لكونه يهتم بكيفية الإستغلال و الإستعمال الأمثل للموارد بإختلافها، و الجزائر من بين الدول التي إعتمدت سياسة التخطيط لتحقيق التنمية المستدامة، من خلال أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU، و مخطط شغل الأراضي POS، اللذان حددت أهدافهما و كيفية المصادقة عليهما من خلال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم⁽³⁾. و حسب المادة 10 من القانون السالف الذكر فإن أدوات التهيئة و التعمير تتشكل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (المطلب الأول)، و مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني).

¹ راجع من المواد 03 إلى 13 من المرسوم التنفيذي 324/03، المرجع السابق.

² المواد 17 و 18 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ مداني عز الدين، "هل الأدوات الحالية للتخطيط العمراني تعيق التنمية المحلية في الجزائر؟"، أعمال الملتقى الوطني حول المجموعات الإقليمية و حتميات الحكم الراشد، جامعة بجاية، 2008، ص 86.

المطلب الأول:

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

إعتمدت الجزائر على وسائل لتنظيم المجال العمراني و من بين أهم هذه الوسائل نجد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و الذي يعتبر كأسلوب جديد و تقنية تدخل مباشرة لتنظيم و تنمية الشبكة العمرانية و كذا التجمعات الحضرية⁽¹⁾.

ومما لا شك فيه أن هذا المخطط و كغيره من المخططات من ورائه أهداف تصبو الدولة إلى تحقيقها، وإجراءات خاصة بإعداده و المصادقة عليه، و مستجدات لإمكانية تعديله و مراجعته. كل هذا سنحاول الإجابة عليه من خلال هذا المطلب، و البداية سوف تكون بإبراز مفهومه (الفرع الأول)، محتواه (الفرع الثاني)، إجراءات إعداده و المصادقة عليه (الفرع الثالث)، و آثاره القانونية (الفرع الرابع).

الفرع الأول:

مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

بما أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وسيلة جديدة لتنظيم المجال العمراني فإنه و من خلاله سوف نتطرق إلى تعريفه (أولا)، أهدافه (ثانيا)، و موضوعه (ثالثا).

أولا:

تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

ورد تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في المادة 16 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير كالآتي: " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

و بمعنى آخر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عبارة عن وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية و يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أو البلديات المعنية⁽²⁾. كما يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وجهين، قانونية، و تقنية، فمن الجانب القانوني نجد أنه لا يمكن لصاحب القطعة الأرضية إستعمالها أو البناء عليها على نحو يخالف ما جاء في مضمون

¹ مدور يحيى، المرجع السابق، ص 09.

² أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة . الجزائر، 2010/2011، ص ص 19. 20.

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و إلا يترتب عنه عقوبات نتيجة مخالفته للقانون زيادة على ذلك أنه بمجرد المصادقة على المخطط يصبح ملزما للجميع.

أما عن الجانب التقني فإن هذا المخطط يحدد القواعد الواجب تطبيقها في كل منطقة من المناطق المتواجدة في القطاعات المعمرة، و التعمير المستقبلية أو غير القابلة للتعمير⁽¹⁾.

ثانياً:

أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

من خلال القوانين المتعلقة بميدان التعمير فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية و يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، و عليه فإن أهدافه تتمحور أساسا حول تحديد المناطق حسب إمكانية تعميمها، و كذا إبراز المناطق التي يستوجب حمايتها و هي كالاتي:

أ. **حماية الأراضي الفلاحية**⁽²⁾: فالأراضي الفلاحية تعتبر من بين أهم المساحات المقرر حمايتها بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، نظرا لكون الجزائر بحاجة ماسة إلى تحقيق أمنها الغذائي، عن طريق رفع إنتاجها الفلاحي لتلبية الحاجيات التي تزيد نسبتها باستمرار⁽³⁾.

ب- **حماية المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي**: و ذلك حسب ما هو محدد في قانون الأملاك الوطنية حيث أعطتها مكانة بارزة لإكتسائها آثارا تاريخية و إعتبرها ثروة تاريخية⁽⁴⁾.

ج- **حماية البيئة و الموارد الطبيعية**: ألقى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إهتماما بالغا بالبيئة، و ذلك عن طريق الحث على محاربة كل أشكال التلوث الناتجة عن نشاطات التعمير و إبراز طرق مكافحته عن طريق وضع مجموعة من القيود التي تحكم مجال العمران، كما يهدف المخطط

¹ راجع المادة 10 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

² عد إلى المادة 11 من القانون نفسه.

³ القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، لسنة 1990، المعدل و المتمم.

⁴ راجع المادة 16 من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، لسنة 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 19/08، مؤرخ في جويلية 2008، ج ر عدد 44، لسنة 2008.

التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى حماية الموارد الطبيعية في ظل التنمية المستدامة و الإستغلال العقلاني للموارد الطبيعية⁽¹⁾.

ثالثا :

موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يكمن موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية الواحدة، أو عدة بلديات، حيث يقسمها إلى أربعة قطاعات تتمثل في القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، و القطاعات غير القابلة للتعمير⁽²⁾.

أ. **القطاعات المعمرة (S.U)** هي تلك المساحات التي تشغلها بنايات سواء كانت هذه الأخيرة سكنية، أو البنايات التي تمارس فيها النشاطات الصناعية، و التجارية، و الإقتصادية، و كل المساحات الفاصلة بينها، إضافة إلى الغابات، و المساحات الخضراء، و كل المساحات الشاغرة⁽³⁾.

ب- **القطاعات المبرمجة للتعمير (S.A.U)** هي تلك القطاعات أو الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير و المتوسط⁽⁴⁾، حسب الأولويات التي يتم تحديدها بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽⁵⁾.

ج- **قطاعات التعمير المستقبلية (S.U.F)** تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على المدى البعيد حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للإرتفاق⁽⁶⁾ بعدم البناء، و لا يرفع هذا الإرتفاق

¹ أنظر إلى القانون رقم 10/03، مرجع سابق.

² راجع المادة 19 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، معدل و متمم، المرجع السابق.

³ شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص ص 179. 180.

⁴ الأمد القصير يمتد حتى خمس سنوات، و الأمد المتوسط يمتد من خمسة إلى عشرة سنوات.

⁵ تنص المادة 21 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم على: "تشمل القطاعات

المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير".

⁶ عدم إستغلال بعض الأراضي بالرغم من موقعها المناسب لإنجاز مشاريع عمرانية من أجل المنفعة العامة، و هذا راجع لأسباب كقربها من التكنات العسكرية.

إلا في الآجال المنصوص عليها، و هنا يوجد إستثناء بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه⁽¹⁾.

د- القطاعات غير القابلة للتعمير (S.N.U) هي القطاعات التي تكون فيها حقوق البناء محددة بدقة، و بنسب تتلائم مع الإقتصاد العام لهذه المناطق⁽²⁾، مما يعني أن المناطق التي يشملها إرتفاق عدم البناء "قطاعات التعمير المستقبلية" كأصل يمكن البناء فوقها، إذا وجدت حقوق البناء لكونها تكون مقيدة و مبنية وفقا لضوابط دقيقة⁽³⁾.

الفرع الثاني:

محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مجموعة من الوثائق يتجسد قوامه من خلالها، وهذا وفقا للمادة 17 من قانون التهيئة و التعمير التي تنص على ما يلي: " يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية"، هذا ما سيتم تلخيصه من خلال الوثائق المكتوبة (أولا)، و الوثائق البيانية (ثانيا).

أولا:

الوثائق المكتوبة

تتجسد الوثائق المكتوبة في كل من التقرير التوجيهي، و لائحة التنظيم:

أ. التقرير التوجيهي: يقدم فيه عرض على تحليل الوضع القائم و الإحتمالات الرئيسية للتنمية، بالنظر إلى التطور الإقتصادي، و الديمغرافي، و الإجتماعي، و الثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية، و نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية⁽⁴⁾.

¹ راجع المادة 22 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، معدل و متمم، المرجع السابق.

² عد إلى المادة 23 من القانون نفسه.

³ مجاجي منصور، " أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، العدد الأول، جامعة الجزائر، نوفمبر 2007.

⁴ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 174

ب- لائحة التنظيم: و تحتوي على:

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي و نوع الأعمال التي يمكن حظرها، أو إخضاعها لشروط تتلائم و طبيعتها.
 - الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.
 - الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
 - تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية.
- و تجدر الإشارة أنه إذا كانت المنطقة ساحلية، فيجب إدراج شروط البناء الخاصة بالساحل و نفس الشيء بالنسبة للأقاليم ذات الميزة الطبيعية أو الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي و الجيد (1).

ثانيا:

الوثائق البيانية

تشمل هذه المستندات خصوصا على المخططات التالية:

- . مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، و أهم الطرق و الشبكات المختلفة.
 - . مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المعمرة، و القطاعات القابلة للتعمير، و المخصصة للتعمير في المستقبل، و غير القابلة للتعمير، و بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، و الأراضي ذات الصبغة الثقافية البارزة.
 - . مساحات تدخل مخطط شغل الأراضي.
 - . مخطط الإرتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
 - . مخطط تجهيز بيزرمرورالطرق، و أهم السبل لإيصال ماء الشرب و ماء التطهير، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العامة.
- هذه جملة الوثائق التي يجب أن يحتويها ملف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قبل إصداره من أجل تسهيل عملية دراسة الوضع السائد، و كذا إعطاء تقديرات مستقبلية معقولة (2).

¹ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 175.

² جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، (د س م)، ص 20.

الفرع الثالث:

إجراءات الإعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى مجموعة من الإجراءات المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المعدل و المتمم ، حيث جاء مفصل لكل عام وارد في قانون التهيئة و التعمير⁽¹⁾.

أولاً:

إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

بالعودة إلى المادة 24 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، فإن كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير، وذلك بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته⁽²⁾.

و يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁽³⁾ .
يجب أن تبين هذه المداولة ما يلي:

. التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.
. كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽⁴⁾.

. القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

بعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بتبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً، و تنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁽⁵⁾.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

² راجع المادة 26 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

³ عد إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

⁴ نذكر على سبيل المثال مديرية السكن و التجهيزات العمومية على مستوى الولاية، مديرية السياحة، مفتشية البيئة...إلخ.

⁵ منصور نور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010، ص26.

بعد تبليغ المداولة إلى الوالي يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط، والمداولة المتعلقة به⁽¹⁾ إما من طرف الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، أو من قبل الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة⁽²⁾.

و في حالة كون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁽³⁾، و يلتزم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بتبليغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لرؤساء الغرف التجارية و الفلاحية، و رؤساء المنظمات المهنية، و رؤساء الجمعيات المحلية بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽⁴⁾، و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغهم المقرر للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد المخطط من عدمه، وتعيين ممثلين لهم في حالة الرد بالإيجاب⁽⁵⁾، عند إنتهاء المهلة الواردة أعلاه يصدر رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية والجمعيات التي طلبت إستشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب ردها بالقبول⁽⁶⁾، وفي هذا الإطار يستشار وجوبا الإدارات و المصالح العمومية التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية و المتمثلة في كل من:

. مديرية التعمير.

. مديرية الفلاحة.

. التنظيم الإقتصادي.

. الري.

. النقل.

. الأشغال العمومية.

. المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية.

¹ راجع المادة 12 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

² راجع المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

³ الإجراءات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات في إطار إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية المعنية.

⁴ ADJA Djillali, DROBINKO Bernard, Droit de l'urbanisme, BERTI édition, alger, 2007, p 140.

⁵ عد إلى المادة 07 من المرسوم التنفيذي 177/91، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

⁶ راجع المادة 08 من المرسوم نفسه.

. البريد و المواصلات.

. السياحة.

. مصلحة البيئة و التهيئة العمرانية⁽¹⁾.

و المصالح العمومية على مستوى البلدية و المتمثلة في كل من:

. توزيع الطاقة.

. النقل.

. توزيع المياه⁽²⁾.

كما يجب تبليغ مشروع هذا المخطط إلى جميع الهيئات السالقة الذكر بعد المصادقة عليه بموجب مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية، و لهذه الهيئات مدة شهرين لإبداء آرائها و ملاحظاتها، و سكوتها بعد إنتهاء المهلة يعد موافقة⁽³⁾.

وعليه فإن المخطط التوجيهي يخضع لإجراء التشاور من مختلف الهيئات و ذلك عملاً بمبدأ التنسيق و التشاور، فعلى أساسه تساهم مختلف المصالح و الأعوان المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منسجمة هذا ما نصت عليه المادة 02 من القانون التوجيهي للمدينة⁽⁴⁾ حول المبادئ العامة لسياسة المدينة.

بعد إنتهاء المهلة المحددة بشهرين المخصصة لإستشارة الهيئات المذكورة أعلاه، يُخضع رؤساء المجالس الشعبية البلدية مشروع المخطط إلى تحقيق و إسئصاء عمومي، لمدة خمسة و أربعون (45) يوماً بناء على قرار منهم⁽⁵⁾.

و تجدر الإشارة أن هذا الإجراء أخذ مجرى تصاعدي خاصة في فرنسا عند إعداد مخططات التهيئة و كذا المخططات التنموية و المشاريع العمرانية الضخمة التابعة للدولة و الجماعات المحلية⁽⁶⁾. فإجراء التحقيق العمومي يمكن الجمهور من إبداء آرائهم و ملاحظاتهم، حيث يصدر في هذا الصدد قرار يبين المكان أو الأماكن التي يتم فيها إستشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير،

¹ منصورى نورة، المرجع السابق، ص 27.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

³ عباسى رفيق، الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العمومية في ظل قواعد التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة. بجاية. ، 2011-2012، ص 43.

⁴ راجع المادة 02 من القانون 06/06، مؤرخ في 20/02/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، جريدة رسمية عدد 15، لسنة 2006.

⁵ ADJA Djillali, DROBINKO Bernard, op.cit, p 141.

⁶ عباسى رفيق، المرجع السابق، ص 43.

و يعين مفوض محقق أو مفوضين محققين، كما يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق و تاريخ إنتهائها، ويحدد الكيفيات التي يتم بها إجراء التحقيق العمومي.

و يتم نشر هذا القرار المتضمن الإستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و تبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا⁽¹⁾.
بعد نشر مشروع المخطط في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، يتم فتح سجل خاص يوقع و يؤشر عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية⁽²⁾ لتدوين الملاحظات عليه مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

عند إنتهاء المهلة القانونية للإستقصاء العمومي يقل هذا السجل و يوقع من المفوض أو المفوضين المحققين ، وخلال خمسة عشر (15) يوم الموالية يقوم المفوض أو المفوضين المحققين بإعداد محضر قفل الإستقصاء، و يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء و إستنتاجاته⁽³⁾.

ثانيا

المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد تعديله إن لزم الأمر مصحوبا بسجل الإستقصاء و بمحضر قفل الإستقصاء العمومي، و الإستشارات المنجزة من قبل المحقق المفوض، و بعد المصادقة عليه بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يتلقى هو الآخر رأي المجلس الشعبي الولائي خلال خمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إستلام الملف⁽⁴⁾.

بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وفقا للمادة 27 من قانون التهيئة و التعميرو ذلك حسب الحالات التالية:
. بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

² ADJA Djillali, DROBINKO Bernard, op.cit, p 142.

³ راجع المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 177/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

⁴ راجع المادة 14 و 15 من المرسوم التنفيذي نفسه.

. بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن و يقل عن 500.000 ساكن.

. بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

و يجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مما يلي:

. مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

. رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.

. سجل الإستقصاء العمومي و محضر قفل الإستقصاء العمومي و النتائج التي يستخلصها

المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

. الوثائق المكتوبة و البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

بعدها يتم تبليغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه و الموضوع تحت تصرف

الجمهور إلى:

. الوزير المكلف بالتعمير.

. الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

. مختلف الأقسام الوزارية المعنية.

. رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

. رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنية.

. المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.

. الغرف التجارية.

. الغرف الفلاحية (1)

ونظرا لأهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فإن كل العمليات الخاصة بالتعمير تكون وفقا

لأحكامه، لأي رخصة أو شهادة في مجال التعمير لا تسلم إلا على أساسه و إستجابة للمقاييس المحددة

بموجبه، فكل المخططات الواردة في مختلف القوانين كالقانون المتضمن القانون التوجيهي للمدينة (2) ،

القانون المتعلق بالسياحة و القانون المتعلق بالبيئة يجب أن تأتي مطابقة للمخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير (3)

¹ راجع المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

² القانون رقم 06/06 ، المرجع السابق.

³ عباسي رفيق، المرجع السابق، ص 46

الفرع الرابع:

الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ينتج عن هذا الأخير أثر قانوني يتمثل في فرض إلزاميته إتجاه جميع الأشخاص سواء منها العامة أو الخاصة على حد سواء، إلا أنه في كثير من الأحيان يحدث و أن يفصح أحد الأشخاص العامة على وجوب إنجاز مشروع يصل إلى درجة معقولة من المنفعة العامة و يندرج ضمن الأولويات القصوى للسياسة المعتمدة، فيقتضي أمر إنجاز هذا المشروع ضرورة مراجعة (أولا) أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (ثانيا) (1).

أولا

مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

أكد المشرع الجزائري أنه لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع أو كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها (2). كما أكد المشرع أن هذه المراجعة تتم بنفس الأشكال التي تمت بها المصادقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حيث يفهم أن هذه المراجعة تكون إرادية، لكنها مقيدة حيث لا يمكن أن تنفذ إلا إذا أثبت المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عجزه عن تحقيق الأهداف المرجوة منه و بذلك تحتاج عملية المراجعة إلى إجراءات طويلة و معقدة لأنها تستلزم بالإضافة إلى طول إجراءاتها إثبات عجز المخطط (3).

ثانيا:

تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

وفقا لما ورد في نص المادة 28 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير فإن المشرع الجزائري لم يميز بين إجراءات مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، على عكس المشرع الفرنسي الذي جعل إجراء التعديل أكثر مرونة و سلاسة من المراجعة، حيث وضع شروط كافية للجوء إلى التعديل بدلا من المراجعة و تتمثل أساسا في:

¹ عباسي رفيق، المرجع السابق، ص 49.

² راجع المادة 28 من القانون رقم 29/90، معدل و متمم، المرجع السابق.

³ عباسي رفيق، المرجع السابق، ص 50.

. أن لا تمس عملية تعديل المخطط بالإقتصاد العام و التوجيهات الأساسية الواردة فيه.

. أن لا تمس عملية التعديل بالمناطق الفلاحية، الطبيعية و الغابية.

و تمر عملية التعديل بمراحل تبدأ بإقتراح رئيس البلدية إجراء تعديل للمخطط التوجيهي، تبليغ الوالي و كل الأشخاص المعنيين بالمصادقة على المخطط، إجراء تحقيق عمومي و المصادقة تتم عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني⁽¹⁾.

المطلب الثاني:

مخطط شغل الأراضي (POS)

تضمن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم القانون الذي المبادئ العامة للتعمير في الجزائر، أما التفصيل فيها فقد ترك لنصوص لاحقة له، حيث ورد " مخطط شغل الأراضي " بصفة عامة في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير في مواده 31 إلى غاية 38، أما التفصيل فيه فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 178/91 ، المعدل و المتمم، حيث حدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه.

سنحاول من خلال هذا المطلب الذي خصصناه للحديث عن مخطط شغل الأراضي تحديد نظامه القانوني (فرع أول)، مضمونه (فرع ثاني)، إجراءات إعداده و المصادقة عليه (فرع ثالث)، و أخيرا مراجعته و تعديله في (الفرع الرابع).

الفرع الأول:

النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي

لقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في قانون التهيئة و التعمير، و على وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث، الذي جاء بعنوان " أدوات التهيئة و التعمير"، أما التفصيل و كما سبقت الإشارة فقد جاء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم. ومما سبق سنحاول إبراز تعريف مخطط شغل الأراضي (أولا)، و أهدافه (ثانيا).

أولا:

تعريف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، ووسيلة لتخطيط المجال الحضاري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، و كذا حقوق إستخدام الأرض و البناء، وذلك بمراعاة

¹ عباسي رفيق، المرجع السابق، ص ص 50-51.

توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة⁽¹⁾.

ثانياً:

أهداف مخطط شغل الأراضي⁽²⁾

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى ما يلي:

. تحديد المناطق العمرانية، فهو وثيقة رسمية تهدف إلى تنظيم النمو الحضري على مدى

متوسط.

. تحديد الإستخدام الرئيسي لكل مجال ضمن ما توضحه القوانين.

. وضع معادلات لإستعمال الأرض.

. تحديد مخطط شبكة الطرق و المواصلات.

. تحديد شبكات الهياكل الأساسية.

. تحديد الأحياء المهيكلة و التي تخضع للتحديث.

. تحديد الأماكن المخصصة للتجهيزات العمومية.

. تحديد الأحياء و الشوارع و المواقع التي يجب حمايتها و ترميمها و تجديدها.

. تعيين الأراضي الفلاحية و الغابات الواجب حمايتها.

. تحديد مقياس العمران كالمساحات و الأحجام و العلو و أنماط البناء.

. تحديد الإرتفاعات.

الفرع الثاني

مضمون مخطط شغل الأراضي

يتشكل قوام مخطط شغل الأراضي من لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة من الوثائق و

المستندات البيانية المرجعية⁽³⁾.

¹ مدور يحيى، المرجع السابق، ص 22.

² أنظر المادة 31 من قانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

³ تنص المادة 32 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على: " يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية".

أولاً:

التنظيم

تتضمن لائحة التنظيم ما يلي:

. مذكرة تقديم يبين من خلالها تماشي مخطط شغل الأراضي و تطابق أحكامه مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و كذلك تبين البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها المعتمدة⁽¹⁾.

. القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو الممنوعة و كذا وجهتها، كما نجد حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل شغل الأراضي، و هذا مع مراعاة الأحكام المطبقة على كل من الساحل، الأراضي الفلاحية ذات النوعية العالية و الأقاليم الطبيعية و الثقافية البارزة.

. شروط استخدام الأراضي بالنسبة للمنافذ و الطرق، وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، موقع المباني على الملكية العقارية الواحدة، إرتفاق المباني، المنظر الخارجي، موقف السيارات و المساحات الخضراء أو المغارس والمساحات الفارغة.

كما تتضمن لائحة التنظيم تحديد مختلف المنشآت و التجهيزات العمومية و مواقعها و كذا الطرق و الشبكات المختلفة مع تحديد آجال إنجازها⁽²⁾.

ثانياً:

الوثائق البيانية

تتكون الوثائق البيانية من:

. مخطط بيان الموقع: يبين هذا المخطط كل منطقة أو موقع حسب طبيعته " منطقة عمرانية، موقع موجه للتعمير... إلخ".

. مخطط الواقع القائم: يتم من خلاله توضيح الطرق و الشبكات المختلفة و الإرتفاقات الموجودة⁽³⁾.

. خريطة⁽⁴⁾: يتم من خلالها تحديد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير المتصلة بذلك.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المرجع السابق.

² سماعين شامة، المرجع السابق، ص ص 177-178

³ منصور نورة، المرجع السابق، ص ص 31-32.

⁴ هذه الخريطة تكون بمقياس 500/1م² أو 1000/1م² حسب الحالة.

. مخطط تهيئة عامة: يحدد موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المنفعة العمومية، خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله الجماعات المحلية من جهة أخرى وفقا لقواعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا المناطق الواجب حمايتها نظرا لخصوصيتها.
. مخطط طوبوغرافي.

. مخطط التركيب العمراني: يتكون من لائحة التنظيم بالإضافة إلى تبيان الأشكال التعميرية و العمرانية بالنسبة لكل قطاع (1).

الفرع الثالث:

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه

حدد المشرع الجزائري كيفية إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي جاء مفصلا للأحكام العامة الواردة في قانون التهيئة و التعمير.

أولاً:

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يبدأ إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية (2)، و يجب أن تتضمن هذه المداولة على سبيل الإلزام حتى تكون صحيحة ما يلي:

. تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.

. بيان كيفية مشاركة الإدارات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل

الأرض.

بعد إجراء هذه المداولة تبلغ للوالي المختص إقليميا، و تنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

يصدر القرار المتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه مخطط شغل الأراضي حسب ما ورد في قانون التهيئة و التعمير من قبل:

¹ بالنسبة لمقاييس وضع مختلف المخططات و الخرائط محددة وفقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المعدل و المتمم،

² ADJA Djillali, DROBINCO Bernard, op.cit, p 145.

. الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

. الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني

يدخل ضمن تراب ولايتين.

ويتم إعداد مشروع المخطط بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، و إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁽¹⁾، و هذا ما يحدث في بعض البلديات حيث تقوم بإختيار مكتب الدراسات للقيام بالدراسة، و من ثمة يظهر التداخل بين السلطات " المجالس الشعبية البلدية و مديريات البناء و التعمير" حول إختيار مكتب الدراسات المعني بإنجازها و في تحميل مصاريف هذه الدراسات رغم أن المجالس الشعبية البلدية تبقى الوحيدة المسؤولة عن هذه المخططات⁽²⁾. بعدها يقوم المكلف بتحضير المخطط و إعداده لاسيما فيما يخص متابعة الدراسات و جمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح والإدارات العمومية و الجمعيات المعتمدة لهذا الغرض⁽³⁾، و يعتبر هذا الإجراء وجوبي و عدم إستشارة هذه المؤسسات قد يؤدي إلى الطعن في مصداقية مشروع المخطط بإعتباره إجراء جوهري⁽⁴⁾.

كما تجدر الإشارة أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁽⁵⁾. يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الغرف الفلاحية، رؤساء الغرف التجارية، رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي. و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر يوما إبتداء من تاريخ إستلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي⁽⁶⁾، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد إنقضاء مهلة خمسة عشر يوما بإصدار قرار يبين من خلاله قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت إستشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي، حيث يستشار وجوبا:

¹ راجع المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، معدل و متمم، المرجع السابق

² مداني عز الدين، المرجع السابق، ص 90.

³ عد إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

⁴ جبري محمد، المرجع السابق، ص 62.

⁵ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة

القانون و تسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري . قسنطينة، 2011-2012، ص 31.

⁶ راجع المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

- الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و المتمثلة في:
- . التعمير .
 - . الفلاحة .
 - . التنظيم الإقتصادي .
 - . الري .
 - . النقل .
 - . الأشغال العمومية .
 - . المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية .
 - . البريد و المواصلات .
 - . البيئة .
 - . التهيئة العمرانية .
 - . السياحة .

الهيئات و المصالح العمومية على المستوى البلدي:

- . توزيع الطاقة .
- . النقل .
- . توزيع الماء⁽¹⁾ .

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح التابعة للدولة المعنية، كما يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية لهذه الإدارات و الهيئات و المصالح العمومية حيث لهم مهلة ستون يوما لإبداء آرائها و ملاحظاتها و إذا إمتنعت عن الرد خلال هذه المدة القانونية أعتبر سكوتها موافقة⁽²⁾.

كما يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لتحقيق عمومي مدة ستون(60) يوما و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد:

- . يحدد المكان أو الأماكن التي يتم فيها إستشارة مشروع مخطط شغل الأراضي .
- . يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

¹ راجع المادة 08 من المرسوم التنفيذي 178/91، المرجع السابق.

² أبرياش زهرة، المرجع السابق، ص ص 37. 38.

. يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق و تاريخ إنتهائها.

. يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي (1).

بعدها ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير على التحقيق العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الإستقصاء العمومي، كما تبلغ للوالي المختص إقليميا نسخة من هذا القرار.

تدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي في سجل خاص و مرقم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما يمكن أن يعلن عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، و بعد إنقضاء المهلة القانونية للتحقيق يقفل السجل و يوقعه المفوض المحقق الذي يقوم خلال خمسة عشر يوما الموالية بإعداد محضر قفل الإستقصاء و إرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع إستنتاجاته (2).

ثانيا

المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الإقتضاء، مرفوقا بسجل للإستقصاء و بمحضر قفل الإستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه و ملاحظاته خلال ثلاثون (30) يوما إبتداء من تاريخ إستلام الملف، و إذا لم يجب الوالي بعد إنقضاء المهلة يعد رأيه موافقا (3).

يخضع بعدها مخطط شغل الأراضي إلى مداولة المجلس الشعبي البلدي للمصادقة عليه (4).

يبلغ مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه للجهات الآتية على الخصوص:

. الوالي المختص أو الولاية المختصين.

. المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

. الغرفة التجارية.

. الغرفة الفلاحية (5).

¹ عد إلى المادة 10 من المرسوم التنفيذي 178/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

² راجع المادة 12 و 13 من المرسوم نفسه.

³ منصورى نورة، المرجع السابق، ص 34.

⁴ ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, op.cit, p 147.

⁵ راجع المادة 16 من المرسوم التنفيذي 178/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

و بناء على ما تقتضيه المادة 17 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم، فإن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي و الذي يبين فيه ما يلي:

- . تاريخ بديء عملية الوضع تحت التصرف.
- . المكان أو الأماكن التي يمكن إستشارة الوثائق فيها.
- . قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها الملف.

الفرع الرابع:

مراجعة و تعديل مخطط شغل الأراضي

يخضع مخطط شغل الأراضي إلى المراجعة (أولاً) و التعديل (ثانياً) و ذلك حسب الحالة.

أولاً:

مراجعة مخطط شغل الأراضي

أجاز المشرع الجزائري مراجعة مخطط شغل الأراضي و ذلك وفقاً لشروط⁽¹⁾، و يمكن إحتمال صورتين للمراجعة و هي كالتالي:

. المراجعة الإدارية: حيث تتم وفقاً لنفس إجراءات الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي⁽²⁾، كما يجب أن يتضمن قرار المراجعة الأهداف و التوجيهات الأساسية الجديدة للمخطط و ذلك بموجب مذكرة التقديم الخاصة بمشروع مراجعة المخطط.

. المراجعة البسيطة: حيث تم النص عليها في المادة 37 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و ذلك عند إقتضاء إنجاز مشاريع ذات مصلحة عامة للبلدية مما يستوجب مراجعة عاجلة، و هذه المراجعة البسيطة تكون بإقتراح رئيس المجلس الشعبي البلدي، و تقوم البلدية بتنظيم تحقيق عمومي في هذا الشأن⁽³⁾.

¹ هذه الشروط محددة في المادة 37 من القانون 29/90، معدل و متمم، المرجع السابق.

² راجع المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

³ عباسي رفيق، المرجع السابق، ص 59.

ثانياً:

تعديل مخطط شغل الأراضي

يعتبر إجراء التعديل أقل مرونة من المراجعة حيث أنه لا يحدث تغيير جذري في المخطط كما أنه لا يحدث تقلصات في المناطق الطبيعية و المحمية و الفلاحية، فقط يمكن لرئيس البلدية أن يجري تحويل من قطاع مبرمج للتعمير إلى قطاع قابل للتعمير.

و تتم عملية تعديل مخطط شغل الأراضي عن طريق إقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بتبليغ الوالي و الهيئات المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي بالإضافة إلى إجراء تحقيق عمومي، و إخضاعه لمداولة المجلس الشعبي البلدي للمصادقة عليه⁽¹⁾.

إعتمدت الجزائرعلى إستراتيجية المدن الجديدة لمواجهة التحضر السريع خاصة عبر الشريط الساحلي و التل الذي نتج عنه من انعكاسات خطيرة و بالأخص تراجع مساحة الأراضي الفلاحية بسبب التوسع العمراني سواء كان هذا الأخير عشوائيا على شكل أحياء قصديرية أو في إطار مخططات عمرانية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التي تمثل قواعد التوسع العمراني باحترام الشروط المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة⁽²⁾، بحيث أن إنشاء هذه الأخيرة يندرج ضمن السياسة الوطنية الرامية الى تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة من أجل إعادة توازن البيئة العمرانية التي تهدف امن خلالها أدوات التهيئة الإقليمية⁽³⁾.

ولهذا فإن المخططات العامة للتهيئة العمرانية هي التي توضع لرسم حدود المدن و محاور توسعها لغرض الإستخدام الأمثل للمجال و أشكال إستخدامها للأرض.

كما تخضع عملية تنظيم البناء و التعمير الى ضوابط قانونية، تقع على عاتق الباني مجموعة من القيود و نجد من هذه القيود أن لا يكون البناء المراد إنجازه معرض للأخطار و المقصود بالأخطار الطبيعية الفيضانات، الإنجراف و إنخفاض التربة و إنزلاقها و كذا الزلازل لأنه لا يمكن منح رخصة البناء في هذه المناطق إلا بعد التأكد من إحترام و إتباع قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق، وكذلك بعد تقديم دراسة من طرف الهيئات المختصة هذا ما جاء به القانون⁽⁴⁾ رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من

¹ عباسي رفيق، المرجع السابق، ص 60.

² لمزواد صباح، دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة (دراسة ميدانية في المدينة الجديدة)-علي منجلي -مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم الإجتماع الحضري، جامعة منتوري قسنطينة، (د س م)، ص 91.

³ راجع المادة 03 من القانون رقم 08/02، مؤرخ في 2002/05/8، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، ج ر عدد 34، لسنة 2002،

⁴ أنظر القانون رقم 20/04، مؤرخ في 2004/12/25، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84، لسنة 2004.

الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، بالإضافة إلى القيود الأخرى مثل عدم المساس بالبيئة، أو عدم المساس بالسلامة و الأمن العمومي.

خلاصة الفصل:

إن الرغبة في تنفيذ و تطبيق قواعد التهيئة و التعمير دليل على احترام المبادئ الأساسية للتنمية المستدامة وإعطاء صورة جديدة للتهيئة العمرانية، إلا أن وضع و تكريس المشرع للنصوص القانونية و التشريعات العمرانية المنظمة لتسيير التخطيط العمراني شكل للمدن الجزائرية تدهور و تشوه في مظهرها العمراني و إطارها الحضاري ولمواجهة هذه الحالة يستدعي تعزيز إستراتيجية التهيئة والتعمير بأدوات جديدة ووجود هيئات من شأنها تطوير السياسة الحضرية و تحسين أوضاع الإدارة الحضرية مع بناء قدرات السلطات المحلية في تسيير و تنفيذ مشاريعها من خلال الصلاحيات الممنوحة لها في قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم و المتمثلة ضمن الأدوات التخطيطية المعتمد بين المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كمخطط يتضمن التوجيهات العامة و بين مخطط شغل الأراضي الذي توكل له مهمة التطبيق العملي لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و العمران ، لكن من الجانب التطبيقي نلاحظ العكس و يظهر ذلك في عدم احترام التوجيهات وفقا للمقاييس المحددة و تجاوزها و هذا سواء من طرف الجهات المختصة بإعدادها أو من طرف المواطنين.

مما يستدعي تدخل هيئات فاعلة و مختصة في هذا المجال كهيئات رقابة إضافة إلى وضع قوانين صارمة و ردية لضبط مجال العمران من أجل تحقيق المصلحة العمرانية والحد من البناء الفوضوي وإيجاد تسوية ودية لمسألة البناءات.

الفصل الثاني

آليات الرقابة المستعملة في مجال التعمير

إن تطور الحركة العمرانية المتزايدة أدى إلى تزايد رقابة السلطة الإدارية على الأنشطة التي يقوم بها الأفراد في مجال التعمير و البناء، حيث منحت للجماعات المحلية مجموعة من الآليات الرقابية بموجب التشريعات التي تضبط و تنظم مجال التعمير، هادفة بذلك إلى الحد من ظاهرة البناء الفوضوي أو البناء غير القانوني المخالف لقواعد التهيئة و التعمير، حيث تدخل المشرع بموجب القانون⁽¹⁾ 29/90 المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 بتجسيده لمجموعة من الشهادات و الرخص التي تمكن الإدارة من تسليط رقابتها و إشرافها في ميدان التعمير، و تتمثل هذه الرخص و الشهادات في مجموعة من الوثائق الإدارية التي تمنحها السلطة المختصة قصد تجسيد الرقابة القبلية من جهة و البعدية من جهة أخرى، و تمثل هذه المستندات قيودا على كل أعمال البناء و الأنشطة المتعلقة بميدان التعمير و التي تقف على تصريح و موافقة السلطات المختصة التي تبين بموجبها حقوق البناء و الإرتفاقات التي تقع عليها بشكل مفصل، و هذا حفاظا على المصلحة العامة العمرانية و بالمقابل حماية حقوق الأفراد في ممارسة حق البناء .

لكن و بالرغم من تجسيد هذه الرقابة بنوعيتها إلا أن نسبة مخالفات التعمير في تزايد مستمر، حيث إكتست المدن الجزائرية حلة البناء غير الشرعي، مما أدى بالمشرع إلى التدخل من جديد لردع كل أساليب الإجرام العمراني، من خلال تكييفه لجملة من الأفعال على أنها جرائم و مخالفات عمرانية، وسلط عليها جملة من العقوبات التي من شأنها التقليل و الحد من هذه الجرائم، و نجد أن الأجهزة و الأعوان المكلفة قانونا بمراقبة ميدان التعمير تلعب دورا هاما في ضبط المخالفات العمرانية. في هذا الفصل سنتحدث عن آليات و قواعد رقابة الجماعات المحلية في مجال التعمير (المبحث الأول)، و المخالفات العمرانية و الأشخاص المؤهلين للرقابة في مجال العمران (المبحث ثاني).

المبحث الأول:

آليات رقابة الجماعات المحلية في مجال التعمير

تملك الإدارة حق مراقبة و إستغلال و إستعمال الأراضي العمرانية، يتمثل ذلك من خلال تجسيد رقابتها القبلية في مجال التعمير، بمعنى تنظيم الرخص المسبقة لإستعمال الأراضي و التعمير فوقها "رخصة البناء"، أو تجزئة عقارات إلى عدة قطع قصد البناء فوقها " رخصة التجزئة" و التي تمثل صور الرقابة القبلية في مجال التعمير (مطلب أول)، أما الرقابة عن طريق الشهادات فنجد شهادة المطابقة كأنجع وسيلة للرقابة البعدية حيث تتحقق بموجبها الإدارة من مدى مطابقة الأشغال للمواصفات الواردة في رخصة البناء، بالإضافة إلى شهادة التقسيم حيث سيتم إبرازهما من خلال (مطلب ثاني).

¹ القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

المطلب الأول:**الرخص كآلية رقابة قبلية**

نص القانون 29/90 على شهادات و رخص تمكن الإدارة من القيام بمهامها الرقابية عن طريق الإشراف و التوجيه و الإعلام بالوضعيات القانونية للعقارات المعنية خاصة منها الواردة في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير الخاصة بالبلديات و كذا مخططات شغل الأراضي، وهذه الرخص يشترط الحصول عليها قبل الشروع في أي نشاط من الأنشطة المتعلقة بالبناء، حيث طبقت إجراءاتها وكيفية الحصول عليها من خلال المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم ، من خلال هذه الرخص يتمكن المعنيين من الحصول على معلومات حول حقوق البناء و إرتفاعاته في عقار ما، هذا من جهة وتسلط الإدارة المعنية لسلطاتها الرقابية من جهة أخرى.

الفرع الأول:**رخصة البناء (P.C)**

إن رخصة البناء كقرار إداري شهدت إهتمام المشرع الجزائري فدعمها بترسانة من النصوص القانونية بهدف محاصرة المخالفات الواردة في مجال التعمير من جهة و وضع إطار محكم لحركة البناء من جهة أخرى و ذلك بإعتبارها آلية رقابة في يد الإدارة المحلية بصفة خاصة للوقاية و الحد من المشاكل المتعلقة بالبناء، و عليه سنتطرق إلى الطبيعة القانونية رخصة البناء (أولاً)، النطاق الموضوعي لتطبيقها (ثانياً)، إجراءات منحها (ثالثاً).

أولاً:**مفهوم رخصة البناء**

حتى نتمكن من تبيان معالم وطبيعة رخصة البناء القانونية يجب التطرق إلى إبراز تعريفها و الخصائص التي تتميز بها.

أ. تعريف رخصة البناء: عبر عنها المشرع بموجب القوانين المنظمة للعمران على أنها قرار

إداري تصدره جهات مختصة و محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير⁽¹⁾، كل في حدود و نطاق إختصاصه.

¹ راجع المواد من 40 إلى 42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

أما بالنسبة للتعريف الفقهي فنجد أحدهم قد عرفها كالآتي: "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران" (1).

ب- خصائص رخصة البناء: بما أن رخصة البناء تكيف قانونا على أنها قرار إداري فإنها تتميز بالخصائص العامة للقرارات و من بينها:

1. **قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:** فرخصة البناء لا تمنح إلا من قبل سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فقد تكون من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا للمادة 41 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم، أو من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وفقا للمادة 42 من نفس المرسوم (2).

2. **قرار قبلي:** فرخصة البناء تمنح بموجب قرار و ذلك قبل الشروع في أعمال و نشاطات البناء و هذا ما يجعلها تدخل ضمن الرقابة القبليّة للإدارة (3).

3. **رخصة البناء ذات إختصاص مقيد:** إذ تكون الإدارة مقيدة بتطبيق القانون، حيث لا تملك خيارات بين منح و رفض منح الرخصة إلا وفقا للأسباب المذكورة في القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال التعمير، كما أن رفض الإدارة تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء يجب أن يكون معللا و مسبب وفقا للقانون و مقتضياته (4).

¹ عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة بسكرة، ص 12.

² تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر. باتنة، 2008. 2009، ص 96.

³ المرجع نفسه، ص 96.

⁴ حجية أنيسة، حماني آسية، البناء بدون رخصة طرق الوقاية منه و مكافحته، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة . بجاية، 2011. 2012، ص 05.

4. رخصة البناء ذات طابع وقائي: و ذلك في إطار الرقابة القبلية من خلال وضع ضوابط و مقاييس تتماشى و قواعد التعمير لتجنب وقوع كوارث و أضرار يمكن تفاديها لو يتم إحترام هذه القواعد بمزيد من الصرامة و الحزم⁽¹⁾.

ثانيا:

النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء

يقصد بالنطاق الموضوعي لتطبيق تراخيص البناء بيان مجال تطبيقها، أو تحديد الوعاء و الموضوعات محل الترخيص أو بعبارة أخرى تحديد الأعمال و الأنشطة البنائية و العمرانية وفقا للقوانين المتعلقة بالعمران و قد حددت الأنشطة العمرانية التي تستلزم طلب تراخيص إدارية و تتمثل في أعمال البناء نذكر منها إنشاء المباني، أعمال توسيع المباني أو تعديلها أو تدعيمها أو القيام بإجراءات تشطيبات خارجية⁽²⁾.

و نجد المشرع الجزائري قد حدد الأعمال التي تشترط الحصول على رخصة البناء وفقا للمادة 52 من القانون 29/20 المتعلق بالتهيئة و التعمير التي تنص: "تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها، و لتمديد البنايات الموجودة، و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم و التسييح".

و عليه فإن هذه الأعمال تتمحور في تشييد البنايات الجديدة، التمديد، تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح⁽³⁾.

كما تعرض المشرع من خلال القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير إلى الإستثناءات الواردة على شرط الحصول على رخصة البناء و المتمثلة في البنايات التي تتعلق بسرية الدفاع الوطني⁽⁴⁾، و كذا

¹ المرجع نفسه، ص ص 06.05.

² أحمد مرجان، المرجع السابق، ص ص 102.109.

³ بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري. تيزي وزو، 2007، ص ص 20.21.

⁴ تنص المادة 53 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على: " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمل بسرية الدفاع الوطني و التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء".

الهيكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى⁽¹⁾.

ثالثا:

إجراءات إصدار رخصة البناء

تأكد المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر، أن كل تشييد لبنانية أو تحويل لها ملزمة بالحصول على رخصة البناء ، و للحصول على هذه الأخيرة يشترط إتباع مجموعة من الإجراءات تبدأ بتقديم الطلب إلى الجهة الإدارية المختصة و تنتهي إما بمنح الرخصة أو رفض تسليمها لأسباب قانونية و موضوعية.

أ. طلب الحصول على رخصة البناء: و هو أول إجراء يقوم به طالب الرخصة، حيث يتقدم بطلبه إلى الجهة المختصة بمنحها، و يعتبر هذا الإجراء جوهرى لمنح الرخصة⁽²⁾. وهذا ما أكد عليه مجلس الدولة من خلال القرار رقم: 191085_ الذي جاء في حيثياته ما يلي: "حيث أنه و على كل فإن البناء لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة مسبقة مكتوبة مسلمة من طرف السلطات المختصة عملا بالمادتين 50 و 52 من قانون التهيئة و التعمير و إلا وجب هدم البناءات المنجزة خرقا لأحكام القانون"⁽³⁾.

و طالب الرخصة يجب أن تكون له صفة و هذا ما ورد في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير أنه ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البنائة⁽⁴⁾، مما يعني أن طلب الرخصة يتعلق بملكية العقار سواء كان قطعة أرضية أو بناية.

¹ أنظر المادة الأولى ف 2 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير التي تنص: " لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية.....".

² عزري الزين، " إجراءات إصدار رخص البناء، المرجع السابق، ص 13. 14.

³ ذكره: سايس جمال، الإجتهد الجزائري في القضاء الإداري، الطبعة الأولى، الجزء الثالث، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 1662.

⁴ راجع المادة 34 من القانون 29/90، معدل و متمم، المرجع السابق.

1. المالك أو وكيله: بالنسبة للمالك إذا كانت ملكيته بالطرق العادية كأن يكون وريث فعليه أن يقدم عقد الملكية⁽¹⁾، أما إذا كانت هذه الملكية ناجمة عن التقادم فعليه أن يقدم شهادة الحيابة⁽²⁾ طبقا لما هو منصوص عليه في قانون التوجيه العقاري.

أما بالنسبة للوكيل فيجوز له تقديم طلب رخصة البناء بناء على وكالة خاصة من طرف الموكل⁽³⁾ وهذا وفقا لما هو منصوص عليه في القانون المدني⁽⁴⁾.

2- المستأجر لديه المرخص له قانونا: يمكن للمستأجر الذي يرغب في الشروع في أعمال البناء أن يطلب رخصة البناء شرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة⁽⁵⁾.

3- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: حيث يمكن للجهات التي تملك حق الإستفادة من نزع الملكية للمصلحة العامة و أصحاب الإمتيازات لدى المصالح الإدارية و مديريات المصالح الخارجية للوزارات و المؤسسات العامة و غيرها من المصالح من تقديم طلب رخصة البناء⁽⁶⁾.

ب . مضمون الطلب و مكوناته: نظرا لما يترتب عن هذه الرخصة من أعمال و أنشطة بناء كثيرا ما تشكل آثارا خطيرة إذا ما تمت على نحو مخالف للقانون، و لتجنب هذه الآثار كان لابد على المشرع أن يلزم طالب هذه الرخصة بإرفاق الطلب بمجموعة من الوثائق و البيانات المتمثلة في:

. تصميم للموقع يشمل الوجهة و شبكات الخدمة و بيان طبيعتها و تسميتها و كل النطاق الذي يمكن من تحديدها.

. مخطط كتلة البناءات و التهيئة الذي يشمل حدود القطعة الأرضية، مساحتها، مساحات التسطیح، نوع طوابق البناءات المجاورة و عددها، المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية عليها.

¹ عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، بسكرة، جوان 2005، ص ص 13. 14.

² للتفصيل حول شهادة الحيابة عد إلى: عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشرة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص ص 50.46.

³ عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء"، المرجع السابق، ص 14.

⁴ راجع المادة 574 من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، المعدل و المتمم بموجب القانون 05-10، المؤرخ في 20/07/2005، ج ر عدد 44.

⁵ حوحو رمزي، "رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة بسكرة، (د س ن)، ص 220.

⁶ المرجع نفسه، ص 222.

. تصاميم للتوزيعات الداخلية توضح صرف المياه القذرة، توصيل الكهرباء،
الواجهات⁽¹⁾...ألخ

و تجدر الإشارة أنه إذا ما كانت هذه الأرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف
برخصة التجزئة⁽²⁾.

أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو تجاري فلا بد من إرفاق الطلب بمجموعة من الوثائق التي
وضحتها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر و المتمثلة في:
. مستوى الضجيج المنبعث.

. قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئة
المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة.
. دراسة مدى التأثير على البيئة.

كما تجدر الإشارة أن التصاميم المذكورة سابقا تشترط أن تكون موضوعة من قبل مهندس
معماري معتمد و هذا كأصل عام⁽³⁾

و عند إستكمال الملف يقدمه المعني إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة
الأرض⁽⁴⁾.

ج . الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء: الأصل في التشريع الجزائري أن تسليم
رخصة البناء تكون من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلا أن الإستثناء الوارد على هذا
الأصل يمنح الحق أو الإختصاص للوالي و الوزير المكلف بالتعمير في حالات محددة بموجب القانون.

1 . إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: تنص المادة 65 من القانون المتعلق
بالتهيئة و التعمير على: ".....تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي
البلدي....."، و ذلك إما :

¹ راجع المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

² عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء"، المرجع السابق، ص ص 16. 17.

³ راجع المادة 55 من القانون 29/90، معدل و متمم، المرجع السابق، و المادة 36 من المرسوم التنفيذي 176/91،
معدل و متمم، المرجع السابق.

⁴ بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص ص 27. 28.

1.1: بصفته ممثلاً للبلدية: في الحالات التي تكون فيها الإقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويبقى في هذه الحالة فقط على رئيس المجلس الشعبي البلدي الإلتزام بإطلاع الوالي على نسخة من هذه الرخصة.

2.1: بصفته ممثلاً للدولة: و ذلك في حالة كون الإقتطاع أو البناء لا يقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ، و هنا يستوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إطلاع الوالي قبل إتخاذ القرار، و يجب أن يكون القرار الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي موافقا لرأي الوالي على عكس الحالة السابقة (1).

2. إختصاص الوالي: يختص الوالي بمنح رخصة البناء طبقا لنص المادة 66 من القانون 29/90، و ذلك في الحالات التالية:

. البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.
. منشآت الإنتاج والنقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية (2).
. إقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية و الأرض الفلاحية ذات المردود العالي و الجيد، و التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي (3)، و التي أشارت إليها نصوص المواد 44، 45، 46، 48 من القانون 29/90.

3- إختصاص الوزير المكلف بالتعمير : إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون صاحب الإختصاص بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين (4).

4. إجراءات الدراسة و التحقيق: لا بد من أن يشمل طلبات رخص البناء تحقيقات في مدى مطابقة هذه المشاريع لأدوات التهيئة و التعمير، كما يجب أن يشمل التحقيق مدى مطابقة هذه

¹ حجة أنيسة، حماني آسية، المرجع السابق، ص 10.

² يلاحظ من خلال نص المادة 66 من القانون 29/90 المعدل و المتمم نوع من الغموض و ذلك لإستبعاد رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء بالرغم من أن المشاريع و الهياكل المذكورة تقع في دائرة إختصاصه، فهو يملك سلطة على إقليمه بصفته ممثل للدولة و بالرغم من ذلك فإنه إستبعد حتى من تقديم إستشارة، كما أن هذه المواد الإستراتيجية لم تحدد بصفة واضحة فقط إكتفى المشرع بقوله: "...وكذلك المواد الإستراتيجية".

³ حبة عفاف، " دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران"، مجلة المفكر ، العدد السادس، (د س ن)، ص 318.

⁴ راجع المادة 67 من القانون 29/90، معدل و متمم، المرجع السابق.

المشاريع للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها، و ذلك من خلال إجراء تحقيق المتمثل في إستشارة بعض المصالح العمومية و الجمعيات المعنية التي تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ إستلام طلب الإستشارة⁽¹⁾.

هذا ما أكد عليه مجلس الدولة في القرار رقم 055959 المؤرخ في 2010/10/28 حيث تضمن ما يلي: "متى كانت شرعية قرار منح رخصة البناء تتوقف على استنفاء شروط صحة عقد بيع الأرض المخصصة للبناء و عرض الملف على مصلحة التهيئة و التعمير لإبداء رأيها ووجود مخطط لشغل الأرض المراد البناء فوقها فإن رخصة البناء الممنوحة بناء على عقد بيع باطل وفي غياب أي مخطط لشغل الأرض عند تاريخ تسليمها و دون إبداء رأي مصلحة التهيئة و التعمير تعد مشوبة بعيب عدم المشروعية و معرضة للإبطال"⁽²⁾.

و بناء على ما سبق فإن الجهات المختصة في منح رخصة البناء ملزمة بإجراء تحقيق يتمثل في إستشارة بعض المصالح العمومية و الجمعيات المعنية التي تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ إستلام طلب الإستشارة و حالة سكوتها بعد إنتهاء الأجل يعتبر رأيها موافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي⁽³⁾.

و الأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم:

. مصالح الحماية المدنية عند تشييد بنايات ذات إستعمال صناعي و تجاري أو كل

البنائيات التي سوف تستعمل لإستقبال الجمهور.

. المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحية.

. مصالح الدولة المكلفة على مستوى الولاية⁽⁴⁾.

و يبدأ ميعاد التحقيق في الطلب منذ تاريخ إيداع الطلب و الملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يقوم هذا الأخير بتسجيل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و ميعاد التحقيق يختلف باختلاف الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة فإذا كان الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي و كان يتصرف بصفته ممثلاً للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع

¹ عزري الزين، "إجراءات إصدار...", المرجع السابق، ص 17.

² مجلس الدولة، القرار رقم 055959، المؤرخ في 2010/10/28، مجلة مجلس الدولة، العدد العاشر، لسنة 2012. ص 127.

³ عزري الزين، "إجراءات إصدار...", المرجع السابق، ص 17.

⁴ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، 2011. 2012، ص ص 107. 108.

الملف، أما إذا كان يتصرف بإعتباره ممثلاً للدولة فإنه يرسل ملف الطلب في أربع (4) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة و ذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، و تقوم مصلحة التعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة بتحضير الملف ويرصد لها أجل مدته شهرين لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها و ذلك إبتداء من تاريخ إستلام هذا الملف⁽¹⁾.

أما إذا كان الإختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فتتم بنفس الإجراءات حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير و ذلك في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الملف، و التي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء و الملاحظات الواردة عن السلطة المختصة قصد إصدار القرار⁽²⁾. وبعد الإنتهاء من دراسة الطلب و التحقيق في الملف فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة بعد أخذ رأي الجهات و المصالح التي تم إستشارتها بعين الإعتبار⁽³⁾.

وتجدر الإشارة أن القرار الصادر قد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة و قد تكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب و قد يكون بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما⁽⁴⁾.

الفرع الثاني:

رخصة التجزئة (P.L)

إذا كانت رخصة البناء تعتبر المحور الرئيسي الذي يركز عليه النشاط العمراني من خلال إهتمام المشرع بها، فإن رخصة التجزئة لا تقل أهمية حيث تشكل هي الأخرى مجالا للرقابة الإدارية القبلية في مجال التعمير و البناء، والذي تعرض لها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر في مواد 26 إلى 32.

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 209.

² عزري الزين، "النظام القانوني"، المرجع السابق، ص 23-24.

³ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 110-111.

⁴ حالة عدم إجابة الإدارة المختصة بتسليم رخصة البناء لا بالموافقة و لا بالرفض، ولا بتأجيل البت في الطلب رغم فوات الأجال القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 176/91، فإن سكوتها يثير مشكلة قانونية فهل يفسر قبولاً ضمناً بمنح رخصة البناء أم رفضاً لها؟.

أولاً:

تعريف رخصة التجزئة

لقد نص المشرع الجزائري في القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير على أن كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها يخضع لترخيص مسبق يعرف برخصة التجزئة⁽¹⁾، من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية⁽²⁾.

كما تعرف على أنها ذلك القرار الصادر عن سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية⁽³⁾.

وقد عرفت أيضاً بأنها عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات⁽⁴⁾.

ثانياً:

إجراءات إصدار رخصة التجزئة

باعتبار التجزئة عملية عقارية فإنها لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر عن سلطة مختصة بناء على طلب المالك أو موكله، الذي عليه أن يرفق بطلبه بملف كامل يتكون من جملة من الوثائق التي توضح القطعة المجزأة و مشروع التجزئة و الجوانب التقنية له⁽⁵⁾، لتتمكن الجهة المختصة من دراسة الملف و التحقيق فيه لتصل في الأخير إلى إصدار قرارها بمنح رخصة التجزئة أو رفض منحها، وإصدار هذه الرخصة لا بد أن يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة للدراسة و التحقيق في مدى مطابقته لأدوات التهيئة و التعمير.

أ. طلب الحصول على رخصة التجزئة: حيث يتقدم به المالك أو موكله أمام الجهة المختصة مرفوق بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة.

¹ آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003. 2004، ص 111.

² راجع المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/61، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

³ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 121.

⁴ Morand-Deviller Jaqueline, Droit de l'urbanisme, 7^{em} édition, France, 220.

⁵ راجع المادة 58 من القانون 29/90، معدل و متمم، المرجع السابق.

1. صفة طالب الرخصة: طلب رخصة التجزئة يقدمه مالك الأرض أو من ينوب عنه فقط و هذا وفقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 176/91، و النائب يجب أن يتحصل على وكالة قانونية صحيحة ليتمكن من طلب رخصة التجزئة.

ب . محتوى الملف المرفق بطلب الرخصة: يحتوي طلب الحصول على رخصة التجزئة على ملف يتكون من مجموعة من الوثائق:

. تصميم للموقع يعد على 2000/1 أو 5000/1 يشمل على الوجهة و الهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و كذا نقاط الإستدلال و التي تمكن من تحديد قطعة الأرض بشكل دقيق و مفصل.

. التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشمل على البيانات التالية:

. حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

. منحنيات المستوى و سطح التسوية مع المواصفات التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

. تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و صرف المياه القذرة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية.
. موقع البناءات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني⁽¹⁾.

. مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:

. طرق المعالجة المخصصة لتتقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعة و المحيط.
. طرق المعالجة النخصصة لتصفية الدخان و إنتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.

. تحديد مستوى الضجيج و إنبعاث الطفيليات الكهرو مغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للإستعمال الصناعي.

. مذكرة تشمل على البيانات التالية:

. قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل واحدة منها.

¹ عد إلى المادة 09 من المرسوم التنفيذي 176/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

. نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

. الإحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفاءات تطبيقها.

. برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر

إنجازها و شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز و آجال ذلك عند الإقتضاء.

. دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الإلتزامات و

الإرتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و كذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات (1).

. بالإضافة إلى مذكرة توضح مدى التأثير على البيئة (2)

و الملاحظ أن المشرع الجزائري قد شدد في الوثائق المذكورة آنفا و جعلها إلزامية بمجملها، نظرا

لجمعه بين الغرض من التجزئة و بين مقتضيات مشروع البناء المراد القيام به بعد عملية التجزئة (3).

ج. إجراءات الترخيص بالتجزئة: بعد إستكمال الملف المتعلق بطلب رخصة التجزئة من

طرف المالك أو وكيله، يقدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عليه أن يثبت

مطابقة الملف و إحتوائه على كل الوثائق المنصوص عليها قانونا، ويكلف المصلحة المكلفة بالتعمير من

أجل التحقيق في الملف و البحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة لمخطط شغل الأراضي أو للقواعد

العامة للتهيئة و التعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي ، كما تدرس مدى تأثير التجزئة على

البيئة و المصالح ذات المنفعة العمومية (4).

ثالثا:

السلطة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

تختلف الجهة المكلفة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، فقد ينعقد الإختصاص لرئيس

المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة حسب الحالة، كما قد ينعقد هذا الإختصاص

إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، و هذا ما سيتم توضيحه من خلال ما يلي:

¹ راجع المادة 09 من المرسوم التنفيذي 176/91، المرجع السابق.

² SOLER-COUTEAUX pierre, « La localisation ne constitue pas une division en jouissance de la propriété foncière », Revue de droit immobilier, N° 8, 2008, p 398.

³ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 127.

⁴ منصور نور، المرجع السابق، ص ص 59.60.

أ. إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: طبقاً للمادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بتسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الإقتطاعات أو البناءات الواقعة أو التي يغطيها مخطط شغل الأراضي، فقط يبقى على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يوافق الوالي بنسخة من الرخصة. كما يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة و ذلك بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي. ففي حالة إصدار رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، حيث يتم التحقيق في الملف، ويتم تسليم الرخصة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب. أما في حالة ما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف كممثل للدولة فعليه أن يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال ثمانية أيام الموالية لإيداع الطلب، و يجب عليه كذلك أن يتبع الملف المرسل برأيه خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف، حيث تقوم المصلحة بإعداد تقريرها خلال شهرين من إستلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس المجلس الشعبي البلدي منح الرخصة من عدم منحها و ذلك خلال أربعة أشهر من تاريخ إيداع ملف الطلب⁽¹⁾.

ب . إختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة: يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في

الحالات التالية:

. البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.
 . منشآت الإنتاج و النقل و توزيع الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية.
 . إقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير⁽²⁾.
 أما عن ميعاد إصدار قرار رخصة التجزئة في حالة كان الإختصاص للوالي فهي أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب⁽³⁾.

¹ منصورى نورة، المرجع نفسه، ص ص 60. 61.

² راجع المواد 45. 46. 48. 49 من القانون 29/90 معدل و متمم، المرجع السابق.

³ راجع المادة 67 من القانون 29/90، المرجع نفسه.

ج- إختصاص الوزير المكلف بالتعمير: تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية و ذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين⁽¹⁾. وفي هذه الحالة يكون ميعاد إصدار رخصة التجزئة هو أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب⁽²⁾.

رابعاً:

مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة

الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة تكون ملزمة عند نهاية آجال الدراسة و التحقيق المحددة قانوناً بإصدار قرارها الذي يتضمن إما الموافقة بمنح الرخصة أو الرفض كما قد يكون هذا القرار يتضمن تأجيل الفصل في طلب الرخصة لأسباب سيتم توضيحها من خلال ما يلي:

أ. رفض منح رخصة التجزئة: حيث لا يسلم الترخيص بالتجزئة في حالة كون الأرض المجزأة مخالفة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخالفة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك⁽³⁾، كما يمكن أن يمنع الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تملك مخطط شغل الأراضي، إذا كانت الأراضي المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽⁴⁾. وإذا كان القرار مخالفاً لما سلف يعد قراراً معيباً بعبء مخالفة القانون، وفي الحالة الثانية لها السلطة التقديرية في إصدار قرار الرفض⁽⁵⁾.

ب- قبول طلب التجزئة: حيث تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار من الجهة المختصة، حيث تحدد من خلاله التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب و كذا يضبط الإجراءات و إرتفاقات المصلحة العامة كما نحدد آجال إنجاز الأشغال، و يبلغ القرار إلى صاحب الطلب و إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و توضع نسخة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة و تحفظ نسخة رابعة بأرشيف الولاية، و أخرى لدى السلطة المختصة بتسليم رخصة التجزئة.

¹ راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي 176/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

² لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 131.

³ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 222.

⁴ عد إلى المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

⁵ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 131.

وتنشر السلطة مصدرة قرار قبول التجزئة على نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي الإعلان عنه طبقاً للتشريع المتعلق بالإشهار العقاري⁽¹⁾.

ج- تأجيل الفصل في طلب رخصة التجزئة: يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل يفصل فيه خلال مدة أقصاها سنة من السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة و ذلك في حالة كون أداة التهيئة و التعمير في طور الإعداد و هذا طبقاً لنص المادة 64 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

المطلب الثاني:

الرقابة عن طريق الشهادات

تعتبر الشهادات ثاني نوع للقرارات الفردية المتعلقة بالتعمير و التي وضحتها المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر، و سنركز من خلال بحثنا هذا على شهادة المطابقة كآلية رقابة بعيدية من خلال (الفرع الأول)، أما (الفرع الثاني) نخصه للحديث عن شهادة التقسيم.

الفرع الأول:

شهادة المطابقة (C.C) كآلية رقابة بعيدية

تعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعيدية في يد الإدارة، حيث ترخص الإدارة بالبناء بموجب رخصة البناء ، و التي لا تثبت إنجازها و مطابقتها للمعايير الواردة فيها إلا من خلال رخصة المطابقة حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة و المرخص بها⁽²⁾. كما تنص المادة 75 من القانون 29/90 على: " يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلّم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".

¹ راجع المادة 23 من المرسوم التنفيذي 176/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

² راجع المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتهما و كذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06، لسنة 2006، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر عدد 61، الصادرة في 25 أكتوبر 2009.

أولاً:

المقصود بشهادة المطابقة

قبل التطرق إلى إجراءات إعداد شهادة المطابقة و كيفية التحقيق فيها نتطرق أولاً إلى تعريفها و إبراز دورها الرقابي البعدي.

أ. تعريف شهادة المطابقة: يمكن تعريفها على أنها الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي نتج بها العلاقة بين السلطة الإدارية مانحة رخصة البناء و الشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية أو اللاحقة و تتأكد من خلالها من مدى إحترام المرخص له بالبناء لقانون التعمير و إتزامه بالموصفات التي تضمنها القرار المتضمن منح رخصة البناء بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض و المرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعماً بالوثائق و المستندات الإدارية و التقنية اللازمة⁽¹⁾.

ب- دور شهادة المطابقة: بالعودة إلى القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و إتتمام إنجازها فإنه يمنع شغل أو إستغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة⁽²⁾، و تنص كذلك المادة 56 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه: "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف إجتماعية و ترفيهية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان إستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية".

يفهم من نص هذه المادة أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص بإستقبال الجمهور إذا كان المبنى مخصص لهذا الغرض، و في هذا الصدد نجد القرار رقم 19270، عن مجلس الدولة الذي جاء في حيثياته: "حيث أن شرط تقديم شهادة المطابقة مثلما تنص عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 ليس ضروري إلا من أجل شغل المسكن متى إنتهت أشغال التهيئة الخاصة بالمسكن".

و أن شهادة المطابقة تكون مقام رخصة السكن⁽³⁾.

كما يظهر جلياً دور شهادة المطابقة كآلية رقابية بعدية في مجال البناء و التعمير في إعطائها الراحة و الأمان للمرتفقين في إستغلال البناية، بإعتبار أن دور شهادة المطابقة يكمن في منح صلاحية

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 143.

² راجع المادة 10 من القانون 15/08، المرجع السابق.

³ ذكره: سايس جمال، المرجع السابق، ص ص 1666. 1667.

لإستغلال المبنى، و الذي يفيد إلى كون تنفيذ الأشغال كان مطابقا لرخصة البناء و لأحكام قانون التعمير⁽¹⁾.

ثانياً:

إجراءات إعداد شهادة المطابقة

تبدأ هذه الإجراءات بمبادرة صاحب المصلحة المباشرة أي طالب الشهادة حيث يقوم بالتصريح بإنهاء الأشغال عن طريق إيداع ملف لدى المصلحة المختصة و وفقاً للأجال المحددة بموجب القانون.

أ. صفة طالب الشهادة: بالعودة إلى أحكام المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم، فإنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء التقدم بطلب شهادة المطابقة عند إنتهاء الأشغال و من هذا حدد المشرع صفة طالب الشهادة ألا و هو المستفيد من رخصة البناء و الذي قد يكون إما المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو المصلحة أو الهيئة المختصة لها قطعة الأرض⁽²⁾، الذي يتقدم بطلبه أمام الإدارة الفنية المختصة عند إنتهاء البناء المرخص به⁽³⁾.

ب- التصريح بإنهاء الأشغال: حيث يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم الموالية للإنتهاء من الأشغال بإيداع تصريح يشهد من خلاله على إنتهاء الأشغال على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين يستلم مقابلها وصلاً، بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية⁽⁴⁾.

ج- الوثائق المكونة لملف طلب الشهادة: لقد سبقت الإشارة أن أول خطوة لمراقبة المطابقة هي التصريح بإنهاء الأشغال و الذي يعبر عنه بموجب تصريح يودع بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة إختصاصه البناء حيث يعده في نسختين تبقى الأولى على مستوى المجلس

¹ برداشن سعاد، بويالو سعيدة، شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة . بجاية، 2011. 2012، ص 09.

² برداشن سعاد، بويالو سعيدة ' المرجع نفسه، ص 10.

³ نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان، 2006، ص 107.

⁴ راجع المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

الشعبي البلدي أما الثانية فترسل إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية مقابل وصل إيداع و هذا وفقا للمادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

د- ميعاد إيداع طلب شهادة المطابقة: حددت المادة 57 السالفة الذكر من

المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم ميعاد إيداع ملف طلب شهادة المطابقة حيث يستوجب على المستفيد من رخصة البناء التصريح بإنهاء الأشغال أمام مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناء خلال شهر الموالي لإنهاء الأشغال.

ثالثا:

إجراء التحقيق و مراقبة مدى مطابقة الأشغال لرخصة البناء

بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال تشكل لجنة⁽¹⁾ لدراسة مراقبة الأشغال لرخصة البناء ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل ثمانية أيام من إجراء المراقبة، و بعد مراقبة المطابقة تعد اللجنة محضر الجرد حيث تدلي فيه بجميع ملاحظاتها و آرائها حول مطابقة الأشغال لرخصة البناء و على أساس هذا المحضر يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره⁽²⁾.

وتجدر الإشارة أنه عند عدم إيداع التصريح بإنهاء الأشغال حسب الشروط و الآجال المحددة قانونا فإن عملية مطابقة الأشغال تجري وجوبا بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁽³⁾.

¹ تتشكل هذه اللجنة من ممثل عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، و ممثل عن مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، و ممثلين عن المصالح الأخرى خاصة منها مصلحة البيئة و الحماية المدنية.

² منصور نور، المرجع السابق، ص ص 70. 71.

³ تنص المادة 57 ف 3 من المرسوم التنفيذي 176/91 أنه: " عندما لا يودع التصريح بإنهاء الأشغال حسب الشروط وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الإستناد إلى تاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية".

رابعاً:

آثار دراسة مدى المطابقة

بعد إعداد محضر الجرد، و الإطلاع على ملاحظات اللجنة المكلفة بمراقبة مدى مطابقة الأشغال لرخصة البناء يتم إتخاذ القرار على أساسه و مضمون هذا القرار قد يكون إما تسليم شهادة المطابقة أو رفض تسليمها و قد تكون حالة ثالثة و هي سكوت الإدارة⁽¹⁾ .

أ. تسليم شهادة المطابقة: إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون و التنظيمات المعمول بها و مواصفات رخصة البناء تصدر قرار منح شهادة المطابقة وفقاً للمادة 75 من القانون 29/90، و ذلك إما من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

1. من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي: و ذلك بصفته ممثل للبلدية سواء كانت البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو في حالة غياب هذا الأخير، و يجب البت في الطلب و تبليغ القرار المتضمن تسليم شهادة المطابقة في غضون ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

2- من طرف الوالي: حيث يختص هذا الأخير بمنح شهادة المطابقة في الحالات التي يكون هو الذي أصدر رخصة البناء⁽²⁾، و قد نصت المادة 66 من القانون 29/90 عن هذه الحالات والمتمثلة في:

- . البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هيكلها العمومية.
- . منشآت الإنتاج و النقل و التوزيع و تخزين الطاقة و المواد الإستراتيجية.
- . إقتطاعات الأرض و البناءات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي و الجيد.

ب- رفض تسليم شهادة المطابقة: تعد مخالفة الأحكام و الفنيات و البيانات الواردة في رخصة البناء سبب من أسباب رفض منح شهادة المطابقة لطلبها، و إذا أقر محضر الجرد عن هذه المخالفة فلا يبقى أمام الجهة المختصة سوى إصدار قرار سلبي يقضي برفض منح شهادة المطابقة.

¹ برداشن سعاد، بوبالو سعيدة، المرجع السابق، ص 23.

² المرجع نفسه، ص ص 24. 25.

خامسا:

المطابقة على سبيل التسوية

ففي مجال البناء غير الشرعي تعتبر أفعال تشييد البناء بدون رخصة أو البناء بشكل غير مطابق لرخصة البناء المرتكبة قبل تاريخ 03 أوت 2008 جرائم معاقب عليها بموجب المواد 76 و 77 مكرر 5 من قانون التهيئة و التعمير، تدخل بشأنها القانون 15/08 و قرر تسويتها خلال فترة 5 سنوات المخصصة لتحقيق مطابقة البناء بأثر رجعي، فهذا الأسلوب للتسوية المتمثل في تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 15/08 كإجراء إلزامي إستثنائي يستمر تطبيقه خلال 5 سنوات تسري من تاريخ صدور هذا القانون⁽¹⁾، مما يعني أن آثار هذا القانون إنسحبت إلى الماضي بإعتباره قانون أصلح للمتهم، مما يعني أن قوانين تسوية مخالفات البناء تعد ظرفا مخففا للمتهمين و أصلح للتطبيق عليهم⁽²⁾. أما عن إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء فقد تم توضيحها بشكل مفصل من خلال المرسوم التنفيذي رقم 154/09⁽³⁾.

الفرع الثاني:

شهادة التقسيم (C.M)

تطرق المشرع الجزائري إلى شهادة التقسيم من خلال المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم السالف الذكر، حيث حددت إجراءات تحضيرها و تسليمها، هذا ما سيتم توضيحه حيث نتطرق إلى تعريف شهادة التقسيم (أولاً)، و مضمون الملف الخاص بها (ثانياً)، و تسليمها (ثالثاً).

أولاً:

تعريف شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء و التعمير⁽⁴⁾، تسلم لمالك عقار مبني بناء على طلب منه عندما يراد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام⁽⁵⁾.

¹ راجع المادة 15 من القانون 15/08، المرجع السابق.

² رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، مصر، 2004، ص 67.

³ المرسوم التنفيذي رقم 154/09، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، ج ر عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

⁴ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 150.

⁵ راجع المادة 59 من القانون 29/90، معدل و متمم، المرجع السابق.

ومن خلال هذا التعريف يتضح لنا أن شهادة التقسيم تخص العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة.

ثانياً:

مضمون طلب شهادة التقسيم

على غرار الشهادات و الرخص السالفة الذكر فإن شهادة التقسيم تخضع لمجموعة من الشكليات حيث يجب على طالبها إما المالك أو موكله تقديم طلب موقع عليه، و مرفق بمجموعة من الوثائق⁽¹⁾ التي تترجم فيما يلي:

. عقد ملكية العقار أو الوكالة وفقاً للمادة 574 من الأمر رقم 58 /75 المتضمن القانون المدني .

. تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الوجهة و شبكات الخدمة مع بيان تسميتها و نقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .

. التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية:

. حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

. مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية و المساحة المبنية من الأرض.

. بيان الشبكات القابلة للإستغلال التي تخدم القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الرئيسية لذلك.

. تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار إقتراح التقسيم⁽²⁾.

يرسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية في 5 نسخ مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي يسجل بموجبه تاريخ إيداع طلب شهادة التقسيم

ثالثاً:

تسليم شهادة التقسيم

تسلم شهادة التقسيم إما :

¹ راجع المادة 27 من المرسوم التنفيذي 176/91، معدل و متمم، المرجع السابق.

² راجع المادتين 28 و 29 من المرسوم التنفيذي 176/91، المرجع نفسه.

أ. من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي: و ذلك إما بصفته ممثلاً للبلدية أو بإعتباره ممثلاً للدولة، و يتم ذلك بعد إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول تسليم شهادة التقسيم هذا في حالة ما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف كمثل للدولة.

أما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف بصفته ممثلاً للبلدية فإنه يكاف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف و إرسال نسخة منه إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.

ب- من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: قد يعقد الإختصاص بتسليم شهادة التقسيم للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حيث يكون في هذه الحالة لرأي مصلحة التعمير على مستوى الولاية أهمية قبل تسليم الشهادة⁽¹⁾. و مهما تكن الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم فإن عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال شهرين من تاريخ إيداع الطلب⁽²⁾.

رابعاً:

صلاحية شهادة التقسيم

حددت المادة 32 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة، واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها. و إلا فيعاد تكوين الملف من جديد بنفس الطريقة⁽³⁾.

المبحث الثاني:

مخالفات قواعد التعمير و الأشخاص المؤهلين لمعاينها

يقصد بالمخالفات العمرانية كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق القوانين المتعلقة بالعمارة الذي ينشأ نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة البناء و المخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة، بحيث تشمل هذه المخالفات الأسباب و العوامل المؤدية الى مخالفات البناء كالعوامل الإقتصادية، الإجتماعية و السياسية و عوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات و سلوك المواطنين إلى جانب مختلف أثار المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية مثل الأثارالصحية، البيئية من حيث شروط

¹ جبري محمد، المرجع السابق، ص ص 106. 107.

² لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 152.

³ جبري محمد، المرجع السابق، ص 107.

السكن الصحي و التعدييات على الشوارع و الأثار الإجتماعية و تأثيرها على الطابع العمراني و المعماري.

زيادة على كونها مخالفات مادية هذا ما يعني أن جرائم التعمير لا تستلزم النية الإجرامية لأن مرتكبها بمجرد عدم أخذه بعين الإعتبار للإلتزامات الواردة في القوانين و التنظيمات العمرانية يعتبر بذلك مجرماً⁽¹⁾ و على هذا الأساس كيف المشرع الجزائري مجموعة من الأفعال على أنها مخالفات عمرانية، تتعارض مع الضوابط المنصوص عليها بموجب القوانين المتعلقة بالتعمير، و سخر لغرض إخضاع الأشخاص للقواعد المنصوص عليها مجموعة من الأعوان حيث منح لها سلطة المراقبة و معاينة و ضبط كل المخالفات و الأفعال التي من شأنها المساس بالقواعد الخاصة بمجال التعمير، مع فرض عليها عقوبات تختلف باختلاف درجة جسامة هذه الأفعال.

هذا ما سنحاول دراسته من خلال مطلبين، فأولاً سنحاول إبراز المخالفات العمرانية و العقوبات المقررة لها في القانون الجزائري(المطلب الأول) بعدها نقوم بتحديد الهيئات المؤهلة قانوناً بمراقبة و ضبط هذه الجرائم العمرانية(المطلب الثاني).

المطلب الأول:

تحديد المخالفات العمرانية و العقوبات المقررة عليها

نصت القوانين المتعلقة بالتعمير و المراسيم المنظمة لها على مجموعة من الضوابط التي يتعين إحترامها ضماناً لسلامة البناء و إحترام تخصيصات الأراضي، و الإخلال بهذه المبادئ القانونية تعتبر مخالفات عمرانية(الفرع الأول) جرمها المشرع الجزائري بموجب النصوص القانونية و التنظيمية، وسلط عليها مجموعة من العقوبات (الفرع الثاني)، تطبق كل واحدة منها حسب درجة جسامة المخالفة، وذلك لردع المجرمين من جهة، و التحسيس بالإلزامية إحترام قواعد التعمير من جهة أخرى.

الفرع الأول:

أهم الجرائم الواردة في قوانين التعمير

لقد كيف المشرع الجزائري مجموعة من الأفعال على أنها جرائم عمرانية بموجب مختلف النصوص القانونية حيث نجد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها،...إلخ.

¹ PECHEUL Arnel, Droit de l'urbanisme, Edition ELLIPSES, France, 2003, p 151.

أولاً:

جرائم رخصة البناء

على غرار المشرع الفرنسي الذي إعتبر البناء دون رخصة جريمة يعاقب عليها بموجب قوانين التعمير⁽¹⁾ فإن المشرع الجزائري نص على هذه الجريمة هو الآخر و بالتحديد في المادة 76 من القانون 29/90 المعدل و المتمم، هذا و بالإضافة إلى جريمة القيام بأعمال البناء غير المطابقة للمواصفات و الفنيات الواردة في رخصة البناء، حيث لا يجوز إدخال أي تغيير في المخططات المعتمدة⁽²⁾.

كما نص القانون 15/08 السالف الذكر على جرائم أخرى قام من خلالها المشرع بتوسيع دائرة الأعمال المجرمة، حيث أضاف إلى جانب تشييد بناية بدون رخصة بناء جريمة محاولة تشييد بناية دون رخصة بناء، و جريمة عدم إنجاز البناية في الآجال المنصوص عليها في رخصة البناء، بالإضافة إلى جريمة القيام بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الإنقاع العمومي دون الحصول على رخصة البناء⁽³⁾.

ثانياً:

جرائم رخصة التجزئة

يمكن تلخيص الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة في إنشاء تجزئة في ملكية غير موجهة للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير، فالأصل أنه لا يقبل منح رخصة التجزئة إلا في البلدية التي تملك مخطط شغل الأراضي حيث يبين مدى صلاحية الأرض محل التجزئة للبناء فوقها من عدمه وفق هذا المخطط ، و بالتالي فإن إنشاء تجزئة ملكية عقارية تثبت عدم إمكانية البناء عليها و مخالفتها تعد جريمة يعاقب عليها القانون⁽⁴⁾.

¹ FRANCOIS-CHARLES Bernard, Pratique des contentieux de l'urbanisme, 2^{eme} edition, Edition LE MONITEUR, paris, 2011, p 167.

² محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني و الإنشاءات، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011، ص 354.

³ راجع المادة 06 و 88 من القانون 15/08، المرجع السابق.

⁴ حماني سهام، إجماع ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الإقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2012/2011، ص 14.

يضاف إلى هذه الجريمة إنشاء تجزئة دون الحصول على رخصة التجزئة، ففي كل عملية تجزئة عقارية يستلزم الحصول على رخصة التجزئة، و كل إخلال بهذا الإلتزام عد جريمة وفقا للمادة 57 من القانون 29/90⁽¹⁾، كما يمثل بيع قطع من التجزئة دون رخصة تثبت صحة تنفيذ أحكام قرار رخصة التجزئة التي تسلم من الجهة مانحة الرخصة جريمة وفقا لقواعد التهيئة و التعمير، و يضاف إلى ذلك تقسيم الملكية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة⁽²⁾.

ثالثا:

الجرائم المتعلقة برخصة الهدم

تدخل في إطار الأفعال المجرمة المتعلقة برخصة الهدم كل أشغال الهدم التي تقام بدون الحصول على رخصة الهدم المسبقة، حيث يحزر في هذه الحالة العون المؤهل قانونا محضرا حسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 343/09⁽³⁾، يوضح من خلاله طبيعة الجريمة و هوية المخالف و عنوانه، كما تعتبر عملية القيام بأشغال الهدم غير المطابقة لرخصة الهدم جريمة في نظر القانون نظرا لتأثيرها السلبي على الأماكن المحمية و البنايات المجاورة لها⁽⁴⁾.

رابعا:

الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة

لقد حدد المشرع الجزائري الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة بموجب القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها و تتمثل أساسا في عدم التصريح بالبنايات غير المتممة أو التي تتطلب تحقيق مطابقة⁽⁵⁾، فكل من لم يصرح بالبنايات غير المتممة أو التي تتطلب تحقيق المطابقة يعد منتهاكا للقوانين المنظمة للتعمير، و نفس الشيء ينطبق على عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال⁽⁶⁾، و إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها وهذا وفقا للمادة 10 من القانون 15/08 السالف الذكر.

¹ أبرياش زهرة، المرجع السابق، ص 111.

² راجع المادتين 2 و 77 من القانون 15/08، المرجع السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 55/06، المعدل، المرجع السابق.

⁴ حماني سهام، إجماع ليلية، المرجع السابق، ص 41.

⁵ راجع المادة 83 من القانون 15/08، المرجع السابق.

⁶ راجع المادة 92 من القانون 15/08، المرجع نفسه.

خامسا:

الجرائم المتعلقة بشهادة التقسيم

تتجلى صور الإجرام بالنسبة لشهادة التقسيم في حالتين أساسيتين، أولهما تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول المسبق على شهادة التقسيم وفقا للمادة 59 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، و هذا ينطبق على الشروع في أعمال تقسيم ملكية عقارية مبنية بشهادة تقسيم منتهية الصلاحية و ذلك بمرور سنة كاملة من تاريخ تبليغ القرار المتضمن شهادة التقسيم، حيث يعتبر في هذه الحالة قرار شهادة التقسيم لاغيا.

والحالة الثانية تتمثل في عدم مطابقة أشغال التقسيم للتصاميم الواردة في شهادة التقسيم حيث يعاقب عليها القانون بموجب المادة 77 من القانون 29/90 التي جاءت عامة تشمل كل المخالفات التي سبق ذكرها.

الفرع الثاني:

العقوبات المقررة على مخالفة قواعد التعمير

تشرع السلطة العامة بفرض جزاءات على الساكن نتيجة لمخالفة ما وذلك في حالة عدم إحترام قواعد الرخص المنصوص عليها في قانون التعمير، حيث تلزم على المرتكبين اجراءات أمنية سواء كانت غرامة مالية أو هدم البناء المرتكب للمخالفات ولهذا تبقى العقوبات هي نوع من الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات، بحيث تختلف العقوبات المقررة على المخالفات العمرانية باختلاف درجة جسامة الجرم المرتكب، و الأصل هو ما نصت عليه المادة الأولى من الأمر رقم 156/66⁽¹⁾ الذي يتضمن قانون العقوبات، معدل و متمم التي جاءت كالاتي: "لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون".

و بناء على ما سبق سنتطرق بالتفصيل إلى عقوبة الهدم (أولا)، عقوبة توقيف الأشغال (ثانيا)، بالإضافة إلى العقوبات المالية (ثالثا)، و عقوبة الحبس (رابعا).

¹ الأمر رقم 156/66، مؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 06-23، مؤرخ في 2006/12/20، ج ر عدد 84، لسنة 2006.

أولاً:

الهدم

لقد منح المرسوم التشريعي رقم 07/94، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري السالف الذكر سلطة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في الأمر بالهدم، بالنسبة للبنىات التي تخالف الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعمران، و ذلك دون اللجوء إلى القضاء. وهذه الصلاحية الممنوحة للإدارة و المتمثلة في التدخل لهدم البناء الذي يتنافى مع التخطيط، أو التي تخالف القوانين و الأنظمة، تكون على نفقة و مسؤولية مالك هذه الإنشاءات (1).

ثانياً:

إجراء توقيف الأشغال

يمكن للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، أن يصدر أمراً بتوقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة، أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، أو فوق الأملاك الوطنية، أو فوق ملكية خاصة، لم تخصص للبناء طبقاً للأحكام الواردة في مخططات التعمير، و هذا طبقاً للمادة 73 من القانون 15/08. كما نجد المادة 24 من نفس القانون التي تنص على أنه: " في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً و

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة".

ويتعين القول أن قرار الوقف قرار مؤقت و ليس قراراً نهائياً، و ذلك لحين تصحيح المخالفة أو إزالتها أو إلغاء القرار إذا صدر بذلك حكم قضائي (2).

وتنص المادة 39 من القانون 03/03 السالف الذكر على أنه: " ففي حالة الإخلال بأحكام هذا القانون عند القيام بأشغال البناء يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة أن تلجأ إلى الجهة القضائية المختصة قصد توقيف الأشغال وفق الطرق الإستعجالية".

¹ نعيم مغيب، مقالات البناء الخاصة، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2009، ص 35.

² محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الأولى، مصر، 1997، ص 189.

ثالثا:

العقوبات المالية

قرر المشرع عقوبة الغرامة المالية لجميع أنواع المخالفات الواردة على القوانين و التنظيمات العمرانية وفقا للمادة 77 من القانون 29/90 التي تنص على: " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه..."، حيث تبقى العقوبة واحدة أمام تعدد أوجه المخالفات.

رابعا:

عقوبة الحبس

بإستقراء المادة 77 ف 2 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، نجد أن المشرع قد أقر عقوبة الحبس في حالة العود بمدة تتراوح من شهر إلى 6 أشهر، كما يمكن الجمع بين عقوبة الغرامة المالية و العقوبة السالبة للحرية وفقا للمادة أعلاه.

الفرع الثالث:

الأشخاص المسؤولين عن مخالفات التعمير

تنص المادة 77 من القانون 29/90 المعدل و المتمم على أنه: " و يمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال". وعليه فإن المسؤول الأصلي عن هذه الجرائم هو مالك الأرض، أما بالنسبة للمهندس المعماري والمقاول فتقع عليهما المسؤولية بصفتهم شركاء⁽¹⁾ طبقا للمادة 41 من قانون العقوبات . فالمهندس المعماري يلعب دور مهم في مجال التعمير و بالأخص في عملية البناء في كونه يقوم بوضع تصاميم لمشاريع البناء و يراقب عملية انجازها حيث تنص المادة 4 من المرسوم رقم 07/94⁽²⁾ أنه: " يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في انجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري أن يلجا إلى مهندس معماري معتمد لانجاز المشروع".

¹ محمد أحمد فتح الباب المرجع السابق، ص 114.

² المرسوم التشريعي رقم 07/94، المرجع السابق.

و يجب على أصحاب المشاريع لبناء المنشآت الفنية أن يشركو المهندسين المعماريين من أجل إدماج المشروع في الوسط المحيط به".

كما ينص القانون علي إلزامية مراقبة البناء التي هي في طور الانجاز، بالتالي فتتجم المسؤولية القانونية الناجمة عن الخطأ للمهندس المعماري عدة مسؤوليات منها المسؤولية الجنائية حيث تنشأ مسؤولية المهندس في حالة قيامه بأفعال تشكل جريمة عمدية أو من قبيل الخطأ، ومن أشكال الخطأ نجد الإهمال و الرعونة وعدم احترام القوانين و بعد تسليط العقوبة على المهندس المعماري تتولى النيابة العامة بتحريك الدعوى الجنائية ضد المهندس المعماري و تقديمه للمحاكمة و المطالبة بتوقيع العقوبة المقررة كما تنشأ أيضا المسؤولية المدنية التي يرفعها المضرور عما أصابه من ضرر قصد طلب التعويض⁽¹⁾.

إذن نقول أن المهندس المعماري يسأل جنائيا عن المخالفات التي تنطوي عليه سواء كانت إدارية أو مهنية⁽²⁾

المطلب الثاني

الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات العمرانية

إن ضوابط التعمير ووثائقه المختلفة وضعت لتحقيق أغراض متعددة و الحفاظ على السلامة العامة و الصحة و السكنية، إلا أنه أمام ما يعرفه النسيج العمراني من اتساع قد يدفعهم إلى خرق ضوابط التعمير مما يقتضي ارتكاب مخالفات تختلف من حيث درجة خطورتها و حدته، و لتفادي ذلك فقد تدخل المشرع من خلال سنه لعدة قوانين و مراسيم تنفيذية في مجال العمران، حيث حدد من خلالها أجهزة مكلفة بضبط هذه المخالفات ويكون ضبط هذه الأخيرة بإسناد شكوى مقدمة من طرف المتضرر المجاور للبناء.

وعلى هذا الأساس سنحدد أهم الأعوان المؤهلين في تنظيم المخالفات المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير و المهام الموكلة لهم من خلال إجراءات تحريرمحاضر المعاينة .

فبالعودة إلى المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 التي تنص: "علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به يخول للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من :

. مفتشي التعمير.

¹ ماجدة شهيناز بودوح, شهرزاد بوسلطة، " المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء"، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر -بسكرة، مارس 2008، ص ص 122-123.

² محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص 16.

- . أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.
- . موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية".

بالإضافة إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55⁽¹⁾ الذي يحدد شروط و
كيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و
معاينتها و كذا إجراءات المراقبة .

الفرع الأول :

مفتشو التعمير

تم إستحداث مناصب الأحكام المتعلقة بأدوات ووثائق التعمير، و البحث عن المخالفات
للتشريع و التنظيم في مجال التعمير، بحيث يرقى مفتشو التعمير عن طريق :

1. الامتحان المهني من بين مهندسي الدولة و المهندسين المعماريين الذين يثبتون خمس
سنوات.

2. أو على سبيل الاختيار و بعد التسجيل في قائمة التأهيل.
- فهو يرقى بصفته مفتش تعمير رئيسي، أو بصفته رئيس مفتشي التعمير، كما يعد مفتشو التعمير
تابعين إلى الأسلاك التقنية لوزارة السكن و التجهيزات حيث توكل لهذه الأخيرة عدة مهام نذكر منها⁽²⁾:
- . ضمان متابعة مختلف المشاريع، والمشاركة في اجتماعات الورشات مع مختلف المتدخلين.
 - . السهر على احترام جدول الأشغال .
 - . إعداد بيانات تقدم الأشغال .
 - . حضور استلام الانجازات و تنفيذ مشاريع الدراسات و الانجازات التقنية.
 - . ممارسة الرقابة على تنفيذ الأشغال و تقييم النتائج.

¹ راجع المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المعدل، المرجع السابق.

² أنظر المادتين 47 و 51 من المرسوم التنفيذي نفسه.

الفرع الثاني:

أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

أوكلت للأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية مهمة مراقبة و ضبط و جزر المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير بحيث نصت المادة الثانية ف 03 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 على أنهم معينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المعمارية .
- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين أو المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .

- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
 - التقنيين الساميين في البناء ذوي خبرة 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير⁽¹⁾.
- ونلاحظ أن هذا المرسوم منح لهؤلاء صلاحيات في ضبط المخالفات المتعلقة بالبناء و التعمير فبعد معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل يحرر محضر يتضمن وقائع المخالفة مع العلم أن هذه المحاضر المحررة تكتسي قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس والمحاضر تحرر في حالتين :
- حالة انجاز البناء بدون رخصة.

• حالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء المسلمة.

ففي حالة انجاز البناء بدون رخصة يتعين على العون المؤهل إرسال محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى 03 أيام ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، ثم يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما و تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية أما في حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي⁽²⁾.

أما بشأن الحالة الثانية، فبعدما يتأكد العون المؤهل قانونا للمراقبة من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة ، كما ترسل نسخة إلى الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا خلال 72 ساعة.

¹ أنظر المادة 2 ف3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المعدل، مرجع سابق.

² أنظر المادة 76 مكرر من القانون 29/90، معدل و متمم، المرجع السابق.

و الجهة القضائية في هذه الحالة تقوم إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً وفي حالة عدم الإمتثال المخالف للحكم الصادر في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف .

وفي كلتا الحالتين يرفق المحضر بتقرير يوضح طبيعة المخالفة، هوية المخالف و عنوانه وترسل نسخة من المحضر التقرير إلى مديرية البناء و التعمير⁽¹⁾.

الفرع الثالث:

المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران

بالرجوع الى المادة 02 ف 2 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر ذكرت صفة هؤلاء الأعوان

المتمثلين في:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة
- المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين الساميين في البناء ذوي خبرة 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير⁽²⁾.

الفرع الرابع:

فرق المتابعة و التحقيق

عرفها المرسوم التنفيذي رقم 156/09، على أنها مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية البناء و التعمير في الولاية، و مجموعة من الموظفين التابعين للمصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية⁽³⁾، يعينون بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير، بإقتراح من مدير التعمير و البناء، أو بقرار صادر عن الوالي المختص إقليمياً، بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹ راجع المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29، معدل و متمم، مرجع سابق¹.

² المادة 02 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 343/09، المعدل، مرجع سابق.

³ عد إلى نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 156/09، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج ر عدد 27، لسنة 2009.

تتشكل فرق المتابعة و التحقيق من ثلاثة إلى أربعة أعوان، حسب إقليم كل بلدية و حظيرة سكنات، و لكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية و تنسيقها⁽¹⁾.

تكلف فرق المتابعة و التحقيق بما يأتي:

- . البحث عن المخالفات الواردة في القانون 15/08 و معابنتها.
- . متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة و التحقق منها.
- . معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.
- . متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- . المتابعة و التحقيق في إستئناف أشغال إتمام البناءات.
- . زيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البناءات.
- . القيام بالفحوص و التحقيقات.
- . إستصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها.
- . تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة و هذا وفقا للمادة 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09.
- وتجدر الإشارة أن المشرع قد إشتراط بموجب المادة 07 من المرسوم المذكور سابقا تعيين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية:

. مفتشي التعمير.

. المهندسين المعماريين.

. المهندسين المدنيين.

. مهندسي التطبيق في البناء.

. التقنيين الساميين في البناء.

. المتصرفين الإداريين.

والملاحظ هنا أن المهندس المعماري يبرز دوره بصورة واضحة في مجال البناء و التعمير، حيث يضع التصاميم، ثم يقوم بمراقبة البناء في طور إنجازه⁽²⁾.

¹ أنظر المادة 03 و 08 من المرسوم التنفيذي 156/09، المرجع السابق.

² بوروح شهباز، بوسطة شهرزاد، "المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تدهم البناء"، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر. بسكرة، ص ص 21. 22.

الفرع الخامس:

شرطة العمران

تنفيذا لتعليمات وزارة الداخلية تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى كل ولايات الوطن بموجب نصوص قانونية، و تكلف شرطة العمران و حماية البيئة بالسهر على:

. جمال التجمعات و الأحياء.

. فرض رخص البناء.

. تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي.

. احترام الأحكام المنصوص عليها فيما يتعلق البناءات و فتح الورشات (1).

. إضافة إلى محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة و النظافة و الصحة

العمومية.

. تحرير المحاضر ضد المحالفين بعد المعاينة .

وفي حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران يقوم العون المؤهل قانونا بتحضير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، فعلى سبيل المثال سجلت مصالح شرطة العمران و حماية العمران للمديرية العامة للأمن الوطني في سنة 2011 حوالي 4312 مخالفة منها 1224 مخالفة بيئية، و 1988 مخالفة خاصة بالعمران كما تم انجاز 2145 تقريرا أرسل إلى المصالح المختصة لإتخاذ الإجراءات اللازمة(2) .

نظرا لخصوصية و تعقيد ميدان التعمير كان من الضروري إنشاء جهاز ضمن ضباط الشرطة القضائية، تكون أكثر تأهيلا للبحث و ضبط المخالفات العمرانية، و على هذا الأساس أعطى المشرع الجزائري صفة ضابط شرطة التعمير لكل من:

. مفتشي التعمير .

. المهندسين المعماريين .

. المتصرفين الإداريين .

. التقنيين الساميين في البناء .

¹ راجع المادة 69 من القانون رقم 15/08، المرجع السابق.

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، المديرية العامة للأمن الوطني ، الصادرة في 22-08-2012، الجزائر . الموقع:

بالإضافة إلى الأشخاص الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية و التعمير في الولايات و هذا طبقا للمرسوم التشريعي 07/94 السالف الذكر⁽¹⁾.

¹ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 227.

خلاصة الفصل

لاحظنا من خلال دراستنا لهذا الفصل أن المشرع الجزائري تبنى مرحلة جديدة فعلية و حاسمة لتطبيق توجه جديد بضبط قواعد النشاط العمراني و ذلك بوضع آليات ووسائل للرقابة القبلية التي تنشأ قبل البناء وأخرى تتجلى في الرقابة البعدية و التي تكون بعد عملية البناء وفقا لإجراءات و شروط يلتزم صاحبها بتنفيذ قواعد البناء و التعمير بهدف تحقيق الاستغلال العقلاني للأراضي، و حماية المساحات والمواقع المحمية إضافة إلى وضع حد للبنىات الفوضوية أو التقليل من وجودها لأن هذه الظاهرة منتشرة بشكل مستمر هذا ما يستدعي ضرورة وجود رقابة دائمة من قبل الهيئات المحلية وعلى هذا الأساس تم إصدار قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنىات و إتمام انجازها و الذي يعد خطوة مهمة لتسوية كل البنىات غير القانونية وغير المتممة .

لكن نجد حالات أين لا تمارس الإدارة المحلية مهامها في عدم دراسة الملفات المقدمة من طرف المواطنين و المتعلقة بالشهادات و الرخص، فنلاحظ نقاس الهيئات المحلية عن أداء عملها فتقع المسؤولية عليها إلى جانب ذلك نجد أيضا مسؤولية المواطنين لعدم إمتثالهم لقواعد التعمير و التي تشكل مخالفات في مجال العمران مع تسليط عقوبات صارمة التي تختلف باختلاف نوع المخالفة بالإضافة إلى ذلك يظهر دور الرقابة في وجود أعوان مكلفين قانونا بضبط المخالفات و معابنتها من أجل حماية النظام العام للنشاط العمراني .

بالرغم من الصلاحيات الواسعة التي منحها القانون للجماعات المحلية في قطاع التعمير، إلا أن الطابع العمراني لا يزال في تدهور كبير ولعل السبب يعود إلى نقص هذه الأخيرة للموارد البشرية والإمكانات المادية أو في نقص الخبرة أو الكفاءة .

خاتمة

من خلال ما تم التطرق إليه في موضوعنا هذا يتبين لنا مدى إهتمام المشرع الجزائري بمجال التعمير و البناء، و ذلك من خلال مجموعة النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال و التي جاءت متتالية ، فبعد أن صدر القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري جاء القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير حيث أعطى نظرة خاصة لتنظيم العمران و تقسيم الأراضي حسب إستعمالها، كما بين الهيئات و الأجهزة التي تتولى ممارسة سلطات الرقابة و تطبيق هذه القوانين.

ومن أهم العناصر التي تتحكم في مجال التعمير نجد أدوات التعمير التخطيطية و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، اللذان يعتبران من بين أهم الأسس التي تسير ميدان العمران بإعتباره أسلوبا علميا و سياسة حديثة للتسيير العمراني بشكل عقلائي، و ذلك نتيجة لتدخل مختلف الهيئات و الأجهزة و كل الجهات و التي لها صلة و لو قليلة بميدان البناء و التعمير الذي أصبح يمثل إنشغال الدولة الحديثة.

ولعل من بين أهم الهيئات التي تتحمل عبء تنفيذ قواعد قانون العمران هي البلدية بالدرجة الأولى نظرا للمكانة الهامة التي تحتلها في التنظيم الإداري للدولة بالإضافة إلى إحتكاكها اليومي والمباشر بالأفراد مما يسهل عليها عملية فرض أحكام قوانين العمران و البناء، و يتضح ذلك جليا من خلال إلزام القانون كل بلدية بوضع مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، و ذلك بموجب المادة 24 و 34 من القانون 29/90 المعدل و المتمم، و رغبة من المشرع الجزائري في تحقيق فعالية و نجاعة من هذه القواعد ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخضاعه لمداولة من المجلس الشعبي البلدي و تبليغها للوالي بالإضافة إلى إستشارة مجموعة من الهيئات التي تلعب دورا بارزا في ميدان التعمير، و من بين أهمها نجد مديرية التعمير و البناء و الهندسة المعمارية، مديرية السكن و التجهيزات العمومية، مفتشية البيئة.....إلخ.

بالإضافة إلى كل هذه المهام الموكلة إلى الجماعات المحلية نجد أن القانون قد حملها عبء ممارسة الرقابة عن طريق مجموعة من الرخص و الشهادات التي تحكم حقوق البناء حيث يلتزم كأصل عام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمها إما بصفته ممثلا للدولة أو بصفته ممثلا للدولة، و الإستثناء بمنح الإختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنحها في حالات محددة بموجب القانون، و في هذا الصدد نجد نص المادة 66 من القانون 29/90 التي جاءت مشابهة بنوع من الغموض فنجد مثلا إختصاص الوالي بمنح رخصة البناء في المشاريع ذات المواد الإستراتيجية و التي لم تحدد بصفة دقيقة؟، حيث نجد أن رئيس المجلس الشعبي البلدي مستبعد و مهمش و لو بتقديم إستشارة بالرغم من السلطة التي يملكها على إقليمه بصفته ممثلا للدولة، فهذه الثغرات و النقائص القانونية قد تشكل خلا في قوانين التعمير كما قد تعرقل تنظيم حركة المباني.

أما في إطار ممارسة الرقابة على أدوات التعمير فنجد أن المشرع قد عدد من الأعوان المؤهلين قانونا بمعاينة أشغال البناء فنجد رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، فرق المتابعة و التحقيق،

أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران، إضافة إلى مفتشو التعمير و شرطة العمران، إلا أن المشرع قد أغفل توقيع عقوبات على هؤلاء الأشخاص عند عدم تسليط الرقابة و هذا ما ينعكس سلبا على فعالية هذه الرقابة، بالرغم من أن نص المادة 73 من القانون 05/04 جاءت واضحة و صريحة بأن هذه الرقابة التي يمارسها رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبية بعد أن كانت جوازية قبل التعديل، كما يلاحظ من خلالها إستبعاد الوالي من مجال مراقبة الأشغال التي هي في طور الإنجاز.

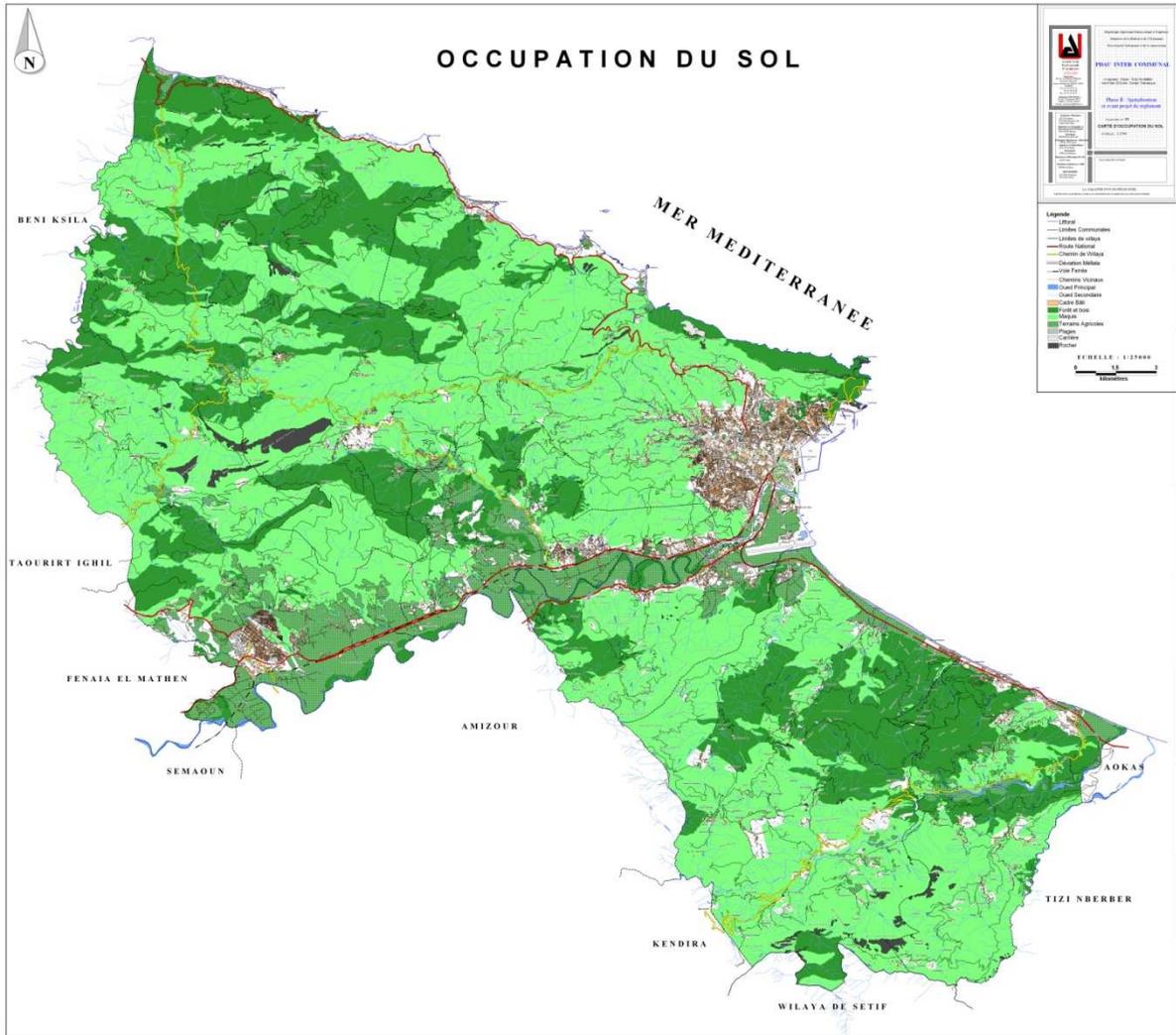
فغياب الجزاءات على الأعوان المؤهلين بالرقابة قد يفتح المجال أمام هذه الأشخاص للتقاعس في أداء مهامهم الرقابية، كما أن عدم تحديد أشخاص معينة لضبط نوع معين من المخالفات قد يؤدي إلى عدم تدخل أي عون من الأعوان السابقة في توقيع محضر للمخالفات على الرغم من إنتشارها، و بالتالي يمكن القول أن قوانين التهيئة و التعمير بالرغم من إمامها لمجموعة من الضوابط إلا أنها تبقى ناقصة و بحاجة دائمة إلى تعديلها.

كما أن المشرع في مثل هذه الحالات قد يفتح المجال للمحسوبية و الرشوة و الفوارق الإجتماعية مما قد يزيد من تدهور حالة العمران في المدن الجزائرية.

وتجدر الإشارة أيضا أن القوانين التي تنظم البناء و العمران تأتي في الكثير من الأحيان غير مبالية بالبيئة و متجاهلة إياها بالرغم من كونها تمثل أكبر الإهتمامات سواء على المستوى الوطني أو الدولي، فنجد في هذا الصدد تدعيم الدولة للبناء الريفي على حساب المساحات الخضراء كمثال حي. أما فيما يخص القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات فغالبا ما تتم تسوية بنايات منشأة على الأملاك التابعة للبلديات بالرغم من أن القانون 29/90 قد أكد على أنه لا يمكن تشييد المباني على الأملاك التابعة للبلدية أو الدولة، و تجدر الإشارة أيضا إلى أن مدة خمس سنوات قد لا تكون كافية لتسوية البناءات و هذا بالنظر إلى غياب الثقافة العمرانية عند المواطنين من جهة و تقاعس الجهات المكلفة في أداء مهامها من جهة أخرى.

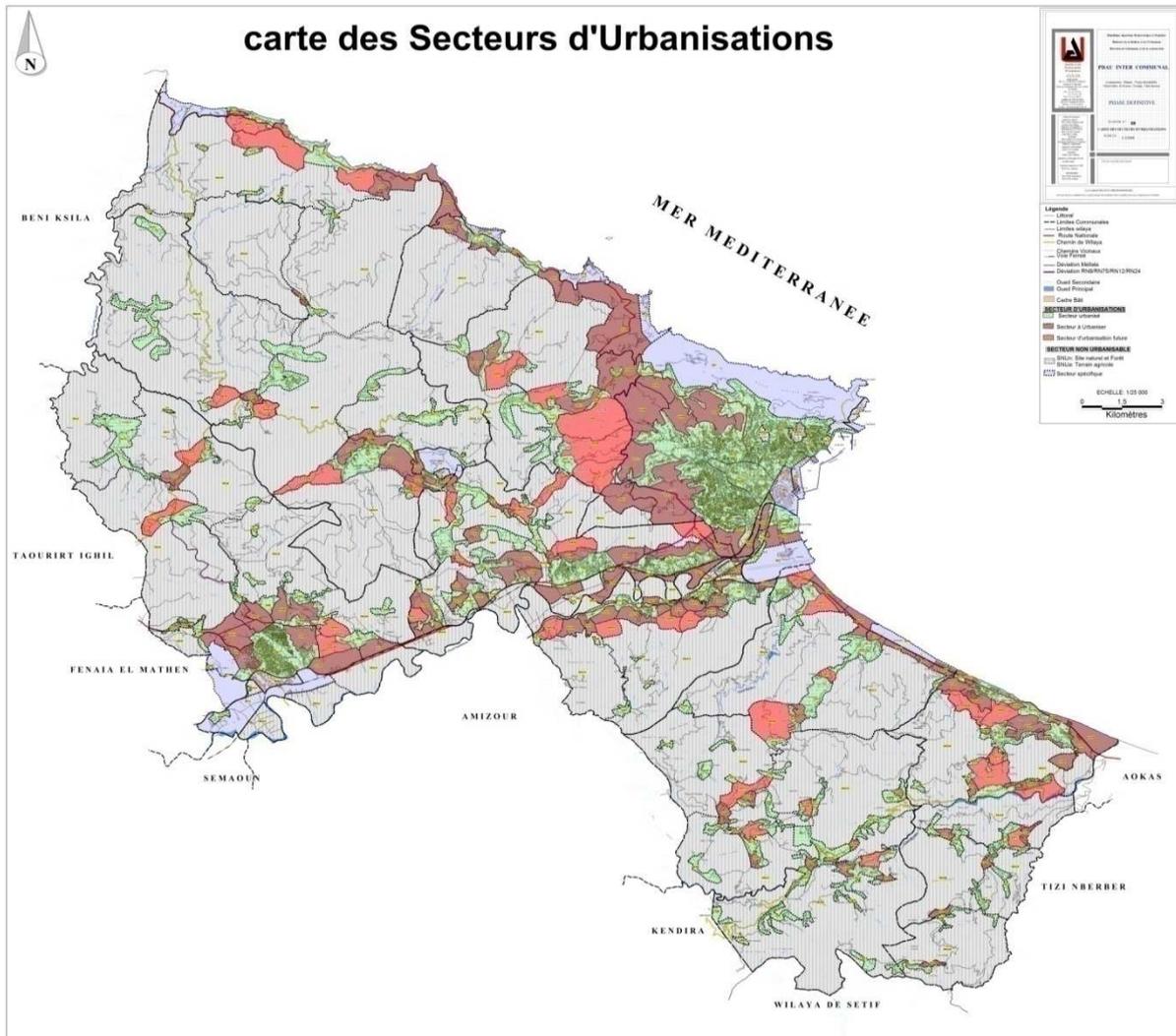
الملاحق

خريطة رقم (1): مخطط شغل الأراضي



المصدر: مديرية البناء و التعمير لولاية بجاية

خريطة رقم (2): قطاعات التعمير



المصدر: مديرية البناء و التعمير لولاية بجاية

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: باللغة العربية

1. الكتب:

1. أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.
2. رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004.
3. شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.
4. عشي علاء الدين، شرح قانون البلدية (القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية)، دار الهدى، الجزائر، 2011.
5. عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشرة، دار هومة، الجزائر، 2009.
6. محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الأولى، مصر، 1997.
7. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006.
8. محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني و الإنشاءات، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011.
9. منصور نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 10- نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان، 2006.
11. نعيم مغيب، مقالات البناء الخاصة، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2011.

2- الرسائل و المذكرات الجامعية:

- 1- أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة . الجزائر. ، 2010. 2011.
- 2- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون . الجزائر، 2003. 2004
- 3- برداشن سعاد، بويالو سعيدة، شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة . بجاية، 2011. 2012،
- 4- برني لطيفة، دور الإدارة البيئية في مزايا المؤسسة الصناعية: دراسة حالة مؤسسة بسكرة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية، تخصص إقتصاد و تسيير المؤسسة، جامعة بسكرة، (د س م).
- 5- بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري . تيزي وزو، 2007.
- 6- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر. باتنة، 2008. 2009
- 7- حجية أنيسة، حماني آسية، البناء بدون رخصة طرق الوقاية منه و مكافحته، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة . بجاية، 2011. 2012.
- 8- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، (د س م).
- 9- رياض تومي، أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجا-، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون، تخصص علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري -قسنطينة-، 2005/2006.

10- **سكحال ريمة**، السلطة التنظيمية للنقل الحضري و دورها في تحسين أداء نظام النقل الحضري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص إقتصاد و نقل، جامعة الحاج لخضر-باتنة-، 2010/2011.

11- **عباسي رفيق**، الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العمومية في ظل قواعد التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2011. 2012.

12- **غواس حسينة**، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة القانون و تسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري . قسنطينة، 2011. 2012.

13- **لعويجي عبد الله**، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، 2011. 2012.

14- **لمزواد صباح**، دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة (دراسة ميدانية في المدينة الجديدة)-علي منجلي -مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم الإجتماع الحضري، جامعة منتوري - قسنطينة-، (د س م).

15- **لوهابي وليد**، النقل الحضري الجماعي " دراسة حالة الخط الحضري بوزوران . المحطة الجديدة باتنة"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص إقتصاد النقل و الإمداد، فرع إقتصاد و تسيير الخدمات، جامعة الحاج لخضر. باتنة، 2010/2011.

16- **مدور يحيى**، التعمير و آليات إستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية: حالة مدينة ورقلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران، تخصص المدينة و المجتمع و التنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري و الهندسة المعمارية، جامع الحاج لخضر. باتنة، 2011. 2012.

17- **وناس يحيى**، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد . تلمسان .، جويلية 2007.

3- المقالات:

1- **بن عبد الله عادل**، " تأثير توسيع إختصاص البلدية على مسؤوليتها"، مجلة الإجتهاد القضائي، العدد السادس، جامعة محمد خيضر - بسكرة-، 2009.

- 2- بوروح شهبناز، بوسطلة شهرزاد، "المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء"، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر - بسكرة-، د س ن.
- 3 - حبة عفاف، "دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران"، مجلة المفكر، العدد السادس، د س ن.
- 4 - حمزة بن قرينة، محسن زبيدة، "تسيير الموارد المائية مع الأخذ بالعامل البيئي"، مجلة الباحث، العدد الخامس، د س ن.
- 5- حوجو رمزي، "رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة بسكرة، د س ن.
- 6- عزري الزين، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، بسكرة، جوان 2005.
- 7- عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة بسكرة، د س ن.
- 8- مجاجي منصور، " أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، العدد الأول، جامعة الجزائر، نوفمبر 2007.
- 9- مداني عز الدين، " هل الأدوات الحالية للتخطيط العمراني تعيق التنمية المحلية في الجزائر؟"، أعمال الملتقى الوطني حول المجموعات الإقليمية و حتميات الحكم الراشد، جامعة بجاية، 2008.

4-النصوص القانونية:

أ. الدستور:

- 1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 07/12/1996، جريدة رسمية عدد 76، الصادرة بتاريخ 08/12/1996، معدل ومتم بموجب القانون رقم 02-03، المؤرخ في 10/04/2002، جريدة رسمية عدد 25، الصادرة في 14/04/2002، والقانون رقم 08-19، المؤرخ في 15/11/2008، جريدة رسمية عدد 63، الصادرة في 16/12/2008.

ب - النصوص التشريعية :

- 1 - الأمر رقم 156/66، مؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 06-23، مؤرخ في 20/12/2006، ج ر عدد 84، لسنة 2006.

- 2- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، المعدل و المتمم بموجب القانون 05-10، المؤرخ في 20/07/2005، ج ر عدد 44، لسنة 2005
- 3- القانون رقم 17/88، مؤرخ في 10 ماي 1988، المتضمن توجيه النقل البري و تنميته، ج ر عدد 19، المعدل و المتمم.
- 4- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، لسنة 1990، المعدل و المتمم.
- 5- القانون رقم 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، لسنة 1990، (معدل و متمم)
- 6- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، لسنة 1990، معدل و متمم بموجب القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، لسنة 2008.
- 7- المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، لسنة 1994
- 8- القانون رقم 04/98، المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، لسنة 1998.
- 9- القانون رقم 20/01، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج ر عدد 77، لسنة 2001.
- 10- القانون رقم 01/02، المؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر عدد 08، لسنة 2002.
- 11- القانون رقم 08/02، المؤرخ في 8 ماي 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، ج ر عدد 34، لسنة 2002.
- 12- القانون رقم 01/03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11، لسنة 2003.
- 13- القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر عدد 11، لسنة 2003.
- 14- القانون رقم 10/03، المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43، لسنة 2003.

- 15- القانون رقم 05/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل و يتم القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج ر عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004.
- 16- القانون رقم 20/04، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسييرالكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84، لسنة 2004.
- 17- القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005، يتعلق بالمياه، ج ر عدد 60، الصادرة في 04 سبتمبر 2005، المعدل و المتمم بالقانون رقم 06/09، المؤرخ في 11 سبتمبر 2009، ج ر عدد 59، لسنة 2009.
- 18- القانون رقم 06/06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر عدد 15، لسنة 2006.
- 19- القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.
- 20- القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، الصادرة في 01 جويلية 2011.
- 21- القانون رقم 07/12، المؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج ر عدد 12، لسنة 2012.

ج- النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 175/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج ر عدد 26، لسنة 1991، (معدل و متمم).
2. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2009.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62، لسنة 2005.

4- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 05 أفريل 2012، ج ر عدد 21، لسنة 2012.

5- المرسوم التنفيذي رقم 60/96، المؤرخ في 27 جانفي 1996، يتضمن إحداث مفتشية البيئة في الولاية، ج ر عدد 07، لسنة 1996، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 494/03، المؤرخ في 17 ديسمبر 2003، ج ر عدد 80، لسنة 2003.

6- المرسوم التنفيذي رقم 323/03، مؤرخ في 05 أكتوبر 2003، المتضمن كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج ر عدد 60، لسنة 2003.

7- المرسوم التنفيذي رقم 324/03، مؤرخ في 05 أكتوبر 2003، المتضمن كفايات إعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفظة، ج ر عدد 60، لسنة 2003.

8- المرسوم التنفيذي رقم 55/06، المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط و كفايات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتهما و كذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06، لسنة 2006، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 343/09، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر عدد 61، لسنة 2009.

9- المرسوم التنفيذي رقم 154/09، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

10- المرسوم التنفيذي رقم 156/09، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج ر عدد 27، لسنة 2009.

11- المرسوم التنفيذي رقم 241/09، مؤرخ في 22-07-2009، المتضمن القانون الأساسي الخاص للعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية لوزارة التجهيز و السكن، ج ر عدد 43، لسنة 2009.

13- المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في 15 جانفي 2013، يحدد قواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران، ج ر عدد 03، الصادرة في 16 جانفي 2013.

5- الاجتهاد القضائي

1- مجلس الدولة، قرار رقم 191085، الصادر في 14 فيفري، لسنة 2000، سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الطبعة الأولى، الجزء الثالث، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 1662.

2- مجلس الدولة، القرار رقم 19270، الصادر بتاريخ 29 نوفمبر 2005، سايس جمال، الإجتهد الجزائري في القضاء الإداري، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص ص 1666-1667.

3- مجلس الدولة، القرار رقم 055959، الصادر في 28 أكتوبر 2010، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، لسنة 2012، ص ص 127-128.

5. مواقع الأنترنت

1. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، المديرية العامة للأمن الوطني، الصادرة في 22 أوت 2012، الموقع:

www.algeriepolice.dz

ثانيا: باللغة الفرنسية

a-Ouvrages

- 1- **ADJA Djillali, DROBINKO Bernard**, Droit de l'urbanisme, Edition Berti, Alger, 2007.
- 2- **FRONCOIS-CHARLE Bernard**, Pratique des contentieux de l'urbanisme, 2^{em} édition, Edition LE MONITEUR, Paris, 2001.
- 3- **GERARD Patrick**, Pratique du droit de l'urbanisme, EROLLES, 4^{em} édition, Paris, 2004.
- 4- **PECHEUL Armel**, Droit de l'urbanisme, Edition ELLIPSES, Paris, 2003.
- 5- **MORAND-DEVILLER JAQUELINE**, Droit de l'urbanisme, 7^{em} édition, paris, sans année d'édition.

b-Articles

- 1- **GILLIG David**, « Permis de construire et règlements sanitires départemental, indépendance ou confudion ? », Juris Lasseur, actualité du droit, public, prive et pénal de L'envirennement N° 7, Paris, 2006.
- 2- **SOLER-COUTEAUX Pierre**, « La localisation ne constitue pas une division en jouissance de la propriété froncière », Revue de droit immobiliers, N° 8, Paris, 2008.

الفهرس

7.....مقدمة

الفصل الأول الهيئات المحلية و قواعد التعمير

11.....المبحث الأول: الإطار الهيكلي لتنظيم التعمير على المستوى المحلي

12.....المطلب الأول: على المستوى البلدي

12.....الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي

14.....الفرع الثاني: دور المجلس الشعبي البلدي

14.....الفرع الثالث: المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية

15.....أولا: مصلحة المياه

17.....ثانيا: مصالح النقل

18.....ثالثا: مصلحة توزيع الطاقة

19.....المطلب الثاني: على المستوى الولائي

19.....الفرع الأول: الوالي

20.....الفرع الثاني: المصالح التابعة للدولة على المستوى الولائي

20.....أولا: المصالح التابعة لوزارة السكن و العمران

21.....أ: مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

21.....1- في مجال التعمير

21.....2- في مجال الهندسة المعمارية

21.....3- في مجال البناء

- 21.....ب: مديرية السكن
- 23.....ج: مديرية التجهيزات العمومية
- 23.....ثانيا: مفتشية البيئة الولائية
- 24.....ثالثا: مديرية السياحة و الثقافة
- 24.....أ: مديرية السياحة
- 25.....ب: مديرية الثقافة
- 27.....المبحث الثاني: الآليات القانونية لتسيير التخطيط العمراني
- 28.....المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- 28.....الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- 28.....أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- 29.....ثانيا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- 29.....أ: حماية الأراضي الفلاحية
- 29.....ب: حماية المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي
- 29.....ج: حماية البيئة و الموارد الطبيعية
- 30.....ثالثا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- 30.....أ: القطاعات المعمرة
- 30.....ب: القطاعات المبرمجة للتعمير
- 30.....ج: قطاعات التعمير المستقبلية
- 31.....د: القطاعات غير القابلة للتعمير
- 31.....الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

- 31.....أولاً: الوثائق المكتوبة
- 32.....ثانياً: الوثائق البيانية
- 33.....الفرع الثالث: إجراءات الإعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- 33.....أولاً: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- 36.....ثانياً: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- 38.....الفرع الرابع: الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- 38.....أولاً: المراجعة
- 38.....ثانياً: التعديل
- 39.....المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي
- 39.....الفرع الأول: النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي
- 39.....أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي
- 40.....ثانياً: أهداف مخطط شغل الأراضي
- 40.....الفرع الثاني: مضمون مخطط شغل الأراضي
- 41.....أولاً: لائحة التنظيم
- 41.....ثانياً: الوثائق البيانية
- 42.....الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه
- 42.....أولاً: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
- 45.....ثانياً: المصادقة على مخطط شغل الأراضي
- 46.....الفرع الرابع: مراجعة و تعديل مخطط شغل الأراضي

- 46.....أولاً: المراجعة
- 47.....ثانياً: التعديل
- 49.....خلاصة الفصل

الفصل الثاني:

آليات الرقابة المستعملة في مجال التعمير

- 51.....المبحث الأول: آليات و قواعد رقابة الجماعات المحلية في مجال التعمير
- 52.....المطلب الأول: الرخص كآلية رقابة قبلية
- 52.....الفرع الأول: رخصة البناء
- 52.....أولاً: الطبيعة القانونية لرخصة البناء
- 52.....أ: تعريف رخصة البناء
- 53.....ب: خصائص رخصة البناء
- 53.....1: قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة
- 53.....2: قرار قبلي
- 53.....3: رخصة البناء ذات إختصاص مقيد
- 54.....4: رخصة البناء ذات طابع وقائي
- 54.....ثانياً: النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء
- 47.....ثالثاً: إجراءات منح رخصة البناء
- 55.....أ: طلب الحصول على رخصة البناء
- 56.....1: المالك أو وكيله

- 56.....2: المستأجر لديه المرخص له قانونا.....
- 56.....3: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.....
- 56.....ب: مضمون الطلب و مكوناته.....
- 57.....ج: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء.....
- 57.....1: إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.....
- 58.....1.1: بصفته ممثل للبلدية.....
- 58.....2.1: بصفته ممثلا للدولة.....
- 58.....2: إختصاص الوالي.....
- 58.....3: إختصاص الوزير المكلف بالتعمير.....
- 58.....د: إجراءات الدراسة و التحقيق.....
- 60.....الفرع الثاني: رخصة التجزئة.....
- 61.....أولا: تعريف رخصة التجزئة.....
- 61.....ثانيا: إجراءات إصدار رخصة التجزئة.....
- 61.....أ: طلب الحصول على رخصة التجزئة.....
- 62.....1: صفة طالب الرخصة.....
- 62.....ب: محتوى الملف المرفق بطلب الرخصة.....
- 63.....ج: إجراءات الترخيص بالتجزئة.....
- 63.....ثالثا: السلطة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.....
- 64.....أ: إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.....
- 64.....ب: إختصاص الوالي.....

- ج: إختصاص الوزير المكلف بالتعمير.....65
- رابعاً: مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة.....65
- أ: رفض منح رخصة التجزئة.....65
- ب: قبول طلب التجزئة.....65
- ج: تأجيل الفصل في طلب رخصة التجزئة.....66
- المطلب الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات.....66
- الفرع الأول: شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية.....66
- أولاً: المقصود بشهادة المطابقة.....67
- أ: تعريف شهادة المطابقة.....67
- ب: دور شهادة المطابقة.....67
- ثانياً: إجراءات إعداد شهادة المطابقة.....68
- أ: صفة طالب الشهادة.....68
- ب: التصريح بإنهاء الأشغال.....68
- ج: الوثائق المكونة لملف طلب الشهادة.....68
- د: ميعاد إيداع طلب شهادة المطابقة.....69
- ثالثاً: إجراء التحقيق و مراقبة مدى مطابقة الأشغال لرخصة البناء.....69
- رابعاً: آثار دراسة مدى المطابقة.....70
- أ: تسليم شهادة المطابقة.....70
- 1: من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.....70

- 70.....2: من طرف الوالي
- 70.....ب: رفض تسليم شهادة المطابقة
- 71.....خامسا: المطابقة على سبيل التسوية
- 71.....الفرع الثاني: شهادة التقسيم
- 71.....أولا: تعريف شهادة التقسيم
- 72.....ثانيا: مضمون طلب شهادة التقسيم
- 72.....ثالثا: تسليم شهادة التقسيم
- 73.....أ: من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي
- 73.....ب: من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير
- 73.....رابعا: صلاحية شهادة التقسيم
- 73.....المبحث الثاني: مخالفات قوانين التعمير و الأشخاص المؤهلين لمعاينتها
- 74.....المطلب الأول: تحديد المخالفات العمرانية و العقوبات المقررة عليها
- 74.....الفرع الأول: أهم الجرائم الواردة في قانون التعمير
- 75.....أولا: جرائم رخصة البناء
- 75.....ثانيا: جرائم رخصة التجزئة
- 76.....ثالثا: الجرائم المتعلقة برخصة الهدم
- 76.....رابعا: الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة
- 77.....خامسا: الجرائم المتعلقة بشهادة التقسيم
- 77.....الفرع الثاني: العقوبات المقررة على مخالفات قوانين التعمير
- 78.....أولا: الهدم

| | |
|----------|--|
| 78..... | ثانيا: إجراء توقيف الأشغال..... |
| 79..... | ثالثا: العقوبات المالية..... |
| 79..... | رابعا: عقوبة الحبس..... |
| 79..... | الفرع الثالث: الأشخاص المسؤولين عن مخالفات التعمير..... |
| 80..... | المطلب الثاني: الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات التعمير..... |
| 81..... | الفرع الأول: مفتشي التعمير..... |
| 82..... | الفرع الثاني: أعوان البلدية المكلفين بالتعمير..... |
| 83..... | الفرع الثالث: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران..... |
| 83..... | الفرع الرابع: فرق المتابعة و التحقيق..... |
| 85..... | الفرع الخامس: شرطة العمران..... |
| 87..... | خلاصة الفصل..... |
| 89..... | خاتمة..... |
| 92..... | الملاحق..... |
| 95..... | قائمة المراجع..... |
| 103..... | الفهرس..... |