

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الجماعات المحلية

عنوان المذكرة:

حدود التخطيط العمومي في مجال التعمير

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

فرع القانون العام

تخصص قانون الجماعات المحلية والإقليمية

إشراف الأستاذ:

بن بركات أحمد

إعداد الطالبين:

مهنوي مبروك

زرقيني أمينة

لجنة المناقشة:

الأستاذة بلال نورة رئيسا

الأستاذ بن بركان أحمد مشرفا ومقررا

الأستاذة: بن عودية نصيرة ممتحنا

السنة الجامعية: 2016-2017

الهداء

الى الوالدين العزيزين

حفظهما الله و امدهما بوفير الصحة

الى زوجي العزيز الذي ساعدني و شجعني

الى اخواني.....

الى جميع اساتذة جامعة عبد الرحمن بجاية

الى جميع الزميلات و الزملاء وكل من ساندني من قريب و من بعيد

زرقيني امينة

قائمة المختصرات

1- باللغة العربية

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
صفحة
من الصفحة إلى الصفحة

- ج.ر.ج.ج.:

- ص :

- ص ص :

2- باللغة الفرنسية

C .A.D.A: Commission d'accès aux documents administratifs
C .N.D.P: Commission Nationale du Débat Public
P : Page
P.D.A.U : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme
P .O.S : plan d'occupation des sols

مقدمة

ان قرارات التهيئة و التعمير في الجزائر ارتبطت بالاحتلال الفرنسي الذي امتد تأثيره على ادوات التعمير بعد الاستقلال حيث تم العمل بالقوانين ذات الاصول الفرنسية إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية الى غاية اصدار المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير مثلا قانون 29/90 الذي شكل بالفعل ركيزة اساسية في تكوين قانون التعمير الجزائري ووجود شكل اليات ووسائل من اجل تسيير المجال العمراني.

ف نظرا لأهمية و حساسية مجال التهيئة و التعمير وضعت ضوابط قانونية سميت بالقرارات القبليّة و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يعتبر وسيلة جديدة تلعب دورا تقديريا و كذلك التوجيهات الكبرى في ميدان التعمير و كذلك مخطط شغل الاراضي الذي يكمل المخطط التوجيهي الذي له دور تنظيمي لكيفيات استخدام الارض و تهيئة المساحات العمرانية و اعدادها لعملية البناء.

وفي نفس السياق لموازنة المجال العمراني احدث المشرع الجزائري ضوابط اخرى تتعلق بعملية البناء و سميت بالقرارات البعدية و القبليّة التي تصدرها الادارة و تتمثل في الرخص الادارية و الشهادات الرقابية و التي تهدف الى مراقبة عملية البناء و التعمير و التي تعتبر اداة و ضمانة اساسية للاحترام النسيج العمراني سواء من جانب الادارة او المواطن على اسس عملية متكاملة و منسجمة مع قوانين و تنظيمات التعمير.

إلا انه رغم الدور و المهام الاساسية التي تلعبها هذه الادوات (المخططات المحلية) في مجال التعمير إلا انها في اغلب المواقف فشلت في تحقيق مبتغاها. و ذلك بسبب تعثرها بعوائق. يمكن ان نقول عوائق تحدها من جميع النواحي سواء من الجانب الاجرائي و الاعدادي او اثناء تطبيقها و تنفيذها.

بالرغم ان المشرع الجزائري لجا الى تعديل القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير السالف الذكر محاولة منه لتفادي الوضعيات الغير القانونية العمرانية و هو ما حدث بموجب القانون 05/04. و اقر انه لا بد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات التعمير و البناء من خلال احترام الاشخاص لنظام التراخيص الادارية و عدم الاخلال بها.

و على غرار ذلك ينهل الموضوع اهميته وفائدته من خلال ابراز وتجلية مكامن و منابع النقص و الحدود التي يعرفها المجال العمراني في بلادنا و بالضبط التخطيط المحلي. سواء كان النقص من الجانب التشريعي مع العلم ان المشرع اصدر مجموعة من القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير

او من جانب الادارة التي منحت هذه المكنات القانونية من اجل تنظيم عملية التهيئة و التعمير.

ان خوضنا في هذا الموضوع نابع من عدة معايير ذاتية. و جملة من العوامل الموضوعية التي دفعت للاختيار هذا الموضوع :

_ رغبتنا في معرفة الاسباب الفعلية للانتشار و تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية التي شوهت مدننا بالإضافة الى انتشار المخالفات و جرائم التعمير .

_ معرفة الدور الذي لعبته المشرع الجزائري في تنظيم عملية التخطيط المحلي من خلال مختلف النصوص القانونية التي اصدرها.

ومعرفة حجم الدور الذي لعبته الادارات و الاعوان المختصون في مجال العمران في تطبيق النصوص المنظمة له في عمليات التخطيط.

اما عن الصعوبات التي وجدها اثناء الدراسة و البحث كون الموضوع فيه عنصر من الجودة و الحداثة في الجزائر ولا يزال بكرة في بعض جوانبه ولم يتطرق له الكثير من الباحثين كما انه

يوجد ندرة المراجع المتعلقة بالتعمير .

و من هنا جاء طرحنا للشكالية التالية: الى اي مدى اسهم كل من التشريع و الإدارة في تنظيم عملية التخطيط المحلي في مجال التهيئة و التعمير؟

قصد الالمام و الاحاطة بأهم ابعاد و مضامين الدراسة و بغية الاجابة عن التساؤل المطروح اعتمدنا على عنصرين اساسيين

تناول في (الفصل الاول) الحدود المتعلقة بإعداد المخططات المحلية .والحدود المتعلقة بتنفيذ المخططات المحلية (الفصل الثاني).

في هذا الصدد اعتمدنا في دراسة الموضوع على المنهج التحليلي اثناء البحث عن حدود التخطيط المحلي في مجال التعمير .بالإضافة الى المنهج النقدي اين انتقدنا ما تم تحليله.

الفصل الأول
الحدود المتعلقة بإعداد المخططات المحلية

ان اعداد مخططات التهيئة و التعمير لا تقضي فقط اعدادها وفقا للإستراتيجية متناسقة متكاملة و شاملة انما يجب ان ترسخ لدى الهيئات متخذة القرارات ان اعدادها مرهون بمشاركة و ادماج كافة الفاعلين على المستوى المحلي و الجهوي . و هذا ما يعد بمثابة المرحلة المتميزة في ارساء اسس المشاركة . و من اجل تنفيذها و سريانها .

إلا انه رغم تعدد مراحل و اجراءات اعداد المخططات المحلية (مخطط شغل الاراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير) إلا انها لا تخلوا من العيوب سوف نبينها في (المبحث الاول) الحدود المتعلقة بالشفافية في اعداد المخططات و (المبحث الثاني) التأخر في اعداد المخططات.

المبحث الأول

الحدود المتعلقة بالشفافية في إعداد المخططات

إن الحصول على المعلومة فيما يخص التخطيط المحلي و بالتالي تجسيد مبدأ الإعلام على ارض الواقع، يستلزم توفير هذه المعلومات من مصادرها، و بالتالي يقع على عاتق الجهات التي تحتفظ بهذه المعلومات إتاحتها للمعنيين إذا طالبوا بها، أو توفيرها للإطلاع الجمهور بها وفق آليات معينة و محددة، أي باتخاذ تدابير قانونية تساعد على نشر المعلومة. إلا هن هذه التدابير يشوبها غموض نظرا لمحدودية الإعلام و الإشهار (مطلب أول)، و غياب المشاركة في عملية التخطيط (مطلب ثان).

المطلب الأول

محدودية الإعلام و الإشهار

يمكن إرجاع محدودية الإعلام و الإشهار في عملية التخطيط العمراني المحلي بصفة عامة إلى تراجع مبدأ الإعلام لصالح السرية الإدارية (فرع أول) ثم نقص الآليات القانونية الحامية للحق في الإعلام (فرع ثاني).

الفرع الأول

تراجع مبدأ الإعلام لصالح السرية الإدارية

رغم الدور الذي يلعبه الإعلام في عملية التخطيط المحلي العمراني و البيئي و ما للأشخاص و المؤسسات و الجمعيات من الحق في الاطلاع على الوثائق و المعلومات التي تخص

عملية إعداد المخططات المحلية ، إلا أن الإعلام يعاني من مجموعة من العراقيل و حدود إدارية تعطل من حق المواطن في الحصول على المعلومة ، و يتعلق الأمر بتذرع الإدارة و تمسكها بحجة السر الإداري في مواجهة طلبات الجمهور حول التعمير¹، حيث تمتنع في كثير من الأحيان عن تقديم المعلومات التي يطلبها المواطن ، فتتجج بمبدأ السرية الإدارية و تكريس مبدأ المصلحة العامة ، و هذا ما يحد من مشاركة المجتمع المدني في صنع القرارات العامة التي تمس الإقليم ، حيث تعتبر الإدارة الحق في الاطلاع على المعلومات الإدارية خرقاً للسرية الإدارية و تدخلا في تسيير المصالح العامة للسلطة.

كما نجد إن الإعلام منصوص أيضا في قانون 10-03 المتعلق بالبيئة في إطار التنمية المستدامة، على حق المواطنين في الحصول على المعلومات عن الإخطار التي يتعرضون لها في بعض مناطق الإقليم و كذا تدابير الحماية التي تخصهم، و يطبق هذا الحق على الإخطار التكنولوجية و الإخطار المتوقعة²، حيث يمكن طلب كل معلومة سوءا كانت مكتوبة أو شفوية. كمان المشرع لم يحدد الموضوعات التي يمكن الاطلاع عليها، للحد من مبدأ السرية، كما لم يحدد الإجراءات اللازم إتباعها للحصول على تلك البيانات ،مما جعل حق الإعلام غامض، وهكذا كرس المشرع السلطة التقديرية للإدارة في تحديد سرية المعلومات من عدمها ووسع من مجال المبدأ و قيد من مبدأ الإعلام .

الفرع الثاني

نقص الآليات القانونية لحامية للحق في الإعلام

إن التطور الحاصل لدى مختلف الدول التي لها أسبقية تاريخية و إجرائية في مجال التعمير نجد إنها قد كرست لبعض الآليات التي تعزز من إشراك المجتمع المدني في إعداد المخططات العمرانية أو من ناحية الشفافية الإدارية و ذلك بتسهيل مهمة الوصول إلى الوثائق الإدارية و هذا ما نجده لدى المشرع الجزائري الذي غيب مثل هذه الأطر و الآليات و التي هي

¹- موسوي خديجة، تفعيل دراسة مدى التأثير على البيئة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012، ص. 72.

²- المادة 9 من القانون رقم 10-03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.رج.ج، عدد 43 صادر بتاريخ 20 جويلية 2003، ص. 72.

من صميم العمل الديمقراطي التشاركي³، لذلك سنتناول بالدراسة عدم تكريس آلية المناقشة العامة (أولاً) ثم ندرس عدم وجود لجنة تمكن من الاطلاع على الوثائق الإدارية (ثانياً) ثم الاستفتاء المحلي (ثالثاً).

أولاً: عدم تكريس آلية المناقشة العامة

تبرز أهمية المناقشة العامة من خلال بعدها العملي كوسيلة لإشراك المجتمع المدني ضمن مسارات و آليات التخطيط العمراني المحلي إذ غالباً ما تفضي مثل المناقشات العامة إلى إدراج توصيات و توجيهات في صياغة القرارات النهائية و هذا ما قامت به دول سعياً منها لتعزيز هذا الإجراء و هذا من خلال إنشاء هيئات متخصصة تنظم مثل هذه النقاشات العامة على غرار فرنسا التي أنشأت اللجنة الوطنية للمناقشة العامة⁴، و تكون مثل هذه الهيئات ممثلة من تنظيمات المجتمع المدني لمناقشة قضاياها، و هذا غير مكرس في الجزائر التي تعرف أساساً عدم مواكبة الديمقراطية بشكل فعلي و يمكن إيعاز سبب عدم اهتمام المشرع لمثل هذه الأطر هي أن راية و ذهنية إن الإدارة كفيلة بإعداد مخططاتها دون اللجوء إلى آراء المواطنين و إن قدر لها أن تلجأ إلى المشاورة أو فتح باب النقاش (تحت إلزامية القانون طبعاً) فلا تأخذ بعين الاعتبار للتوصيات و التوجيهات التي تخرج بها مثل هذه الاستشارات و الإدارة ليست ملزمة بتنفيذ هذه التوصيات، و هذا راجع إلى المستوى المتدني للديمقراطية في الجزائر و المبادرة ذات الجانب الأحادي في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي .

ثانياً غياب لجنة تمكن من الاطلاع على الوثائق الإدارية

كان لفرنسا قصب السبق نحو تكريس لجنة تحمي المواطن من تعسف الإدارة في حالة امتناعها عن تقديم الوثائق و المعلومات و هذا في سنة 1978 حين أنشأت ما يسمى بلجنة الاطلاع على الوثائق الإدارية⁵ (C.A.D.A)، و لكن في الجزائر لم تحذو حذو السلطات الفرنسية بل كرست للبيروقراطية الإدارية هذا بالرغم من وجود المرسوم 88-131 الذي ينظم العلاقة بين المواطن و الإدارة و لكن تتلاشى أمامه مبدأ السرية التي تحيط الإدارة نفسها و هذا بشكل مفرط

³- THOMAS Julien, « Une étude générationnelle de la relation du public avec l'administration », jurisdoctoria, n°4, 2010, p. 56.

⁴- زياد ليلي، مشاركة المواطنين في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الدولي لحقوق الإنسان، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2010، ص.83.

⁵ - THOMAS Julien, op. cit., p. 56.

ما يجعلها تتخذ القرارات بكل حرية ، و غالبا ما تحتج بهذا المبدأ مستعملة الغطاء الأمني أي أن هذه الوثائق الضرورية لا يمكن الاطلاع عليها لدواعي أمنية أو غطاء الخصوصية الشخصية، دون أن ننسى عدم وجود الحماية القضائية الإدارية على وجه الخصوص لتجابه تعنت الإدارة على رفضها ممارسة الحق في الاطلاع على الوثيقة الإدارية⁶ .

ثالثا: غياب الاستفتاء المحلي

الاستفتاء هو إجراء ديمقراطي يشارك بواسطته الشعب نظرا لكونه مصدر السلطة و يمكن إسقاط هذا المفهوم على قضايا البيئة و لهذا يعطي المجال لبعض المواطنين إبداء رأيهم انطلاقا من الاقتراح تحمل صيغة الرفض أو القبول القضية معينة، أين نجد الجمعيات البيئية تطالب بإجراء استفتاء على المستوى المحلي يكون بمبادرة من المواطنين⁷، و لطالما كانت البلدان الديمقراطية مثلا يقتدي به نجد أن فرنسا قد أقرت بمبدأ الاستفتاء المحلي كمنح سكان البلديات الحق في الإعلام و استشارتهم حول قراراتهم التي تمس البيئة، أما الولايات المتحدة الأمريكية فقد حققت خطوة عملاقة في هذا الشأن أين يعتبر الاستفتاء المحلي بالغ الأهمية حيث ينظم سنويا المئات من الاستفتاءات التي تمس البيئة، أما بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يأخذ في الحسبان هذا النوع من الإجراء و لم يكرس أي نوع من القوانين و هذا راجع بالأساس إلى غياب الثقافة الديمقراطية من جانب الإدارة أو من جانب المواطن، بالإضافة إلى محاولة الإدارة تفادي الاعتراض على قراراتها التي تخص التخطيط العمراني ، و تجاهلها لحق المواطن في إشراكه في عملية التخطيط المحلي العمراني⁸ .

المطلب الثاني

نقص المشاركة في إعداد المخططات المحلية

نظرا لاعتبار مخططات التهيئة و التعمير مخططات محلية تعد على مستوى إقليم البلديات و لكون أن البلديات عبارة عن جماعات قاعدية ، و كونها اقرب من المواطن ،فان هذا الأخير و بناء على دوره في المساهمة في اتخاذ القرارات التي من شأنها تتأثر على حياته يسعى هو الآخر

⁶- انظر المرسوم رقم 131/88، ينظم العلاقة بين الإدارة و المواطن، ج.ر، عدد 27، صادر في 06 يوليو، 1988.

⁷- زياد ليلي، مرجع سابق،ص. 85.

⁸- مرجع نفسه.

في البناء الديمقراطي لمخططات التهيئة و التعمير و ذلك عن طريق التشاور و الاستشارة حول إعدادها و المصادقة عليها ، و ذلك سواء إذا ما تعلق ذلك بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي و هو الأمر الذي تضمنه المشرع ، لان المواطن أدرى باحتياجاته و على هذا الأساس سنعرض المشاركة في مرحلة الإعداد(فرع أول) ثم المشاركة في مرحلة المصادقة(فرع ثاني).

الفرع الأول

المشاركة في مرحلة الإعداد

أولاً: اعتماد نظام المداولة

تكمّن أولى مراحل البناء الديمقراطي لمخططات التهيئة و التعمير في مرحلة الإعداد التي يستأثر بها المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بناء على مداولة تتضمن فيما يخص المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ما يلي:

- التوجيهات التي تحددها السورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- القائمة العامة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

أما فيما يخص مخطط شغل الأراضي فيتضمن الخطوط التالية:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير المتعلق به.
- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي⁹ .

⁹- منصورى نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص. 46.

إن لإرساء قواعد الديمقراطية التشاركية يجب مشاركة الإدارات العمومية ، و لما تعلق الأمر بالإعداد للمجالس البلدية المنتخبة و نظرا لقربها من المواطن ما هي إلا نقطة تحول من المركزية إلى اللامركزية الفضاء المفضل للمشاركة¹⁰.

تقر المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي 91-177 بإمكانية عهد مهمة إعداد المخطط التوجيهي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات إذا ما كان يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات¹¹.

- كما أقرتها أيضا المادة 215 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية. إلا انه نقول أن هذه المؤسسات غير موجودة على ارض الواقع بل نظريا فقط، وليس من المنطقي أن نتحدث عن مشاركة هذه المؤسسات و هي غير موجودة، إذن هو عمل تقني انفرادي للبلدية لا يكرس ما يدعى بالتعمير المشاركون، و أن البلدية لا تستعمل هذا الأسلوب بل تلجا إلى مكاتب الدراسات عن طريق صفقة عمومية و دفتر شروط لانجاز الدراسة¹².

عكس نظيره الفرنسي الذي قام بتوكيل مسؤولية إعداد أو تعديل المخطط إما إلى احد المؤسسات العمومية المشتركة من البلديات EPCI أو إلى احد النقابات المشتركة Syndicat mixte.

ولتطبيق مبدأ الإعلام الإداري الذي فرضته قوانين البلدية و الولاية (10/11 و 07/12) والمرسوم التنظيمي 131/88 الذي أوردناه سابقا فعلى المداولة تبلغ للوالي المختص إقليميا و تنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية البلدية.

إلا أن يعاب على مبدأ الإعلام تحجج الإدارة الدائم بسرية القرارات ما يحول دون تحقيق المبدأ المفهوم الذي أنشئ من اجله و تجريده من محتواه.

¹⁰ - عباسي رفيق، الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2011، ص. 42.

¹¹ - المادة 05 من مرسوم التنفيذي 177/91، مؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ج.ج.ج. عدد 26 صادر في 1991، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/205، مؤرخ في 2005/09/10، ج.ر. عدد 62، صادر في 2005.

¹² - عباسي رفيق، مرجع نفسه، ص. 43.

ثانيا: ضرورة اعتماد أسس التشاور

يجب أن يكون الإعداد بناء على أسس التشاور التي تضمنتها المادة 6 من المرسوم التنفيذي 177/91 بحيث أقرت ما يلي: "و... و جمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات العمومية و الجمعيات المعتمدة لهذا الغرض"¹³، و التشاور بحد ذاته من سمات الديمقراطية التشاركية، في هذا الصدد يضطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بمراسلة كل رؤساء الجمعية المحلية للمترفقين كتابيا بالمقرر الذي يقضي بإعداد مخططات التهيئة و التعمير، و يقع على هؤلاء مسؤولية الإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و ذلك في اجل 15 يوم من تاريخ استلامهم للرسالة و في حالة القبول تتولى هذه الجهات مهمة تعيين ممثليهم.

بشان الهيئات التي يتعين استشارتها وجوبا تتمثل في:

1: بالنسبة للإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية

مديرية التعمير و الفلاحة، التنظيم الاقتصادي و الري النقل و الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات، البيئة التهيئة العمرانية السياحة.

2: بالنسبة للهيئات على المستوى المحلي

مصلحة توزيع الطاقة و النقل ز توزيع الماء، يتم تحديد قائمة هذه الإدارات بعد انقضاء مهلة 15 يوم المحددة في المادة 7 من المرسوم التنفيذي 177/91 بموجب قرار يتم نشره طوال مدة شهر (1 شهر) في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يتم تبليغ مشروع مخططات التهيئة و التعمير المصادق عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح المعنية التابعة للدولة و لهذه الأخيرة أجل ستين يوم (60) لإبداء أرائها أو ملاحظاتها، و إذا لم يقدم أي رأي خلال هذه المدة يعد سكوتها قبولا¹⁴.

¹³- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 177/91، مرجع سابق.

¹⁴- مرجع نفسه، المادة 07.

و في هذا الإطار أقرت المادة 2 من قانون 06/06 بأنه بمقتضى مبدأي التشاور و التنسيق تساهم مختلف القطاعات و الفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة و منسجمة و ناجعة¹⁵.

كل هذا لإجراءات و كل هذه المواعيد ما هي إلا دليل على تبني إجراءات المشاركة على نحو يضمن إشراك المواطن في إعداد مثل هذه المخططات، لأنه أدري بشؤونه وهو الأدرى بسبل حل مشاكله، فكلما كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في مرحلة إعدادهم قائم على الاستشارة، فهذا دليل على تبني انشغالات المواطنين و طرحها على نحو يضمن تجسيدها ضمن هذه المخططات¹⁶.

- يتضح أن المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي باستشارة المصالح السالفة الذكر والهيئات غير انه لم يلزم هذه الأخيرة على إبداء الرأي، فما الجدوى من استشارتها، ومن ناحية أخرى لم يلزم بملاحظات هذه الهيئات والمصالح ذات الكفاءات التقنية الغير متوفرة في المنتخبين حيث يمكن من خلال آراءها تفادي عدة تجاوزات¹⁷.

3: حتمية إجراء التحقيق العمومي

يجب تبني قواعد الديمقراطية التشاركية من خلال إخضاع مخططات التهيئة و التعمير للاستقصاء العمومي خلال مدة خمسة و أربعين يوم (45)، و ذلك بموجب قرار بصدرة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، و الذي يحدد أساسا، المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخططات التهيئة و التعمير، تعيين المفوض المحقق أو

¹⁵- المادة 02 من القانون رقم 06-06، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر، عدد 15 صادر في 12 مارس 2006.

¹⁶- غزلان سليمة، علاقة الإدارة بالمواطن في القانون الجزائري، أطروحة الدكتوراه في الحقوق، فرع القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010، ص. 168.

¹⁷- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2014، ص. 144.

المفوضين المحققين و يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها، كما يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي¹⁸.

و بعدها يتم نشر القرار الذي يعرض المخططات التهيئة و التعمير على الاستقصاء العمومي و يتم تبليغ القرار إلى الوالي بنسخة من القرار.

و في سجل خاص مرقم و موقع حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي 177/91 تدون الملاحظات أو يعرب عنها مباشرة، أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين بعدها يتم قفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية و يوقع من طرف المفوض المحقق أو المفوضين المحققين أن تعددوا، خلال 15 يوم الموالية لقفل المحضر يعد المفوض المحقق محضر بقفل الاستقصاء و يرسله إلى المجلس البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته¹⁹.

● التحقيق العمومي يبقى غير معروف في الجزائر لعدة أسباب منها:

- بسبب عدم اهتمام المواطنين بمسألة التعمير و غياب هذه الثقافة لديهم²⁰.
- بسبب نقص الوسائل المستعملة للإعلام عن بداية التحقيق و هو مجرد تعليق أو نشر القرار في مقر البلدية الذي لا يشكل وسيلة صادقة لإيصال المعلومة مما يساهم في عدم مشاركة المواطن، لذا يجب العناية بتحديد اطر و وسائل أكثر فعالية للوصول إلى إعلام المواطنين²¹.

وتجدر الإشارة أن المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91 السالف الذكر جعل مدة الاستقصاء هي نفسها مدة الإعلان حيث هي 45 يوم تحسب هذه المدة من أول بدئها، والغير المنطقي أنها نفس مدة يوم بدا الإعلام. من المفروض أن تكون مدة الإعلان اسبق من مدة لاستقصاء مما يسهل وصول المعلومة للمجتمع المدني²².

¹⁸- بركات كريم، مساهمة المجتمع المدني في حماية البيئة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم

السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص. 185.

¹⁹- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-177، مرجع سابق.

²⁰- انظر الملحق رقم 1 و 2.

²¹- عباس راضية، مرجع سابق، ص. 115.

²²- المادة 10 المرسوم التنفيذي 91-177، مرجع سابق.

الفرع الثاني

المشاركة في مرحلة المصادقة

يجب ألا تقتصر مشاركة الجمهور ضمن المرحلة الأولى للإعداد مخططات التهيئة و التعمير بل يجب أن يمتد ليشمل بذلك مرحلة المصادقة، وذلك ما نصت عليه المادة 14، بحيث يتم إرسال المخططات بعد تعديله إن اقتضت الضرورة ذلك مرفقا بسجل الاستقصاء و محضر قفله و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، و بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية يرسل إلى الوالي المختص الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص، و ذلك خلال 15 يوم الموالية لتاريخ استلام الملف²³.

لما كان إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن المصادقة عليه تكون حسب الحالة، و هي على النحو التالي:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي تقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية، بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن و يقل عن 500.000 ساكن.

بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين و بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر²⁴.

- ما يلاحظ أن هناك فراغ قانوني فيما يخص الجهة المختصة في المصادقة على المخططات المحلية (PDAU-POS)، بحيث نجد أن المشرع أغفل عن الجهة المختصة في المصادقة إذا كانت نسبة البلدية 200,000 ساكن.

²³- بوراي دليلة، الديمقراطية التشاركية و مجالاتها الممتازة (البيئة و التعمير)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة

القانون العام، تخصص الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012، ص. 80.

²⁴- المادة 28 من القانون رقم 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بقانون التهيئة و التعمير، ج.ر، عدد 53 لسنة 1990، معدل و متمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر، عدد 51 صادر في 2004.

و ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحتوي على الوثائق التالية²⁵:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي
- رأي المجلس الشعبي البلدي
- سجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء العمومي و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق.
- الوثائق المكتوبة و البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- يتم تبليغ كل من الجهات التالية بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه الذي تم وضعه تحت تصرف الجمهور:
- الوالي المختص أو الولاية المختصين.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية.
- الغرف التجارية .
- الغرف الفلاحية.

إضافة إلى ما سبق قوله عندما يوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره (ر.م.ش.ب) يتضمن هذا القرار تاريخ بدأ و مكان وضع هذه الوثائق تحت تصرف الجمهور، مع وجوب إرفاق جميع الوثائق الكتابية و البيانية لهذا المخطط²⁶.

- وهنا نلاحظ أن المشرع الجزائري في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، حدد فقط تاريخ بدأ عملية الوضع تحت تصرف الجمهور بدون ذكر تاريخ نهاية هذا الوضع تحت تصرف الجمهور، ومن هنا نتساءل عن غاية المشرع من عملية وضع مخطط شغل الأراضي تحت هذا التصرف، هل لإبداء ملاحظاتهم؟، أو فقط لجعل المواطنين على دراية

²⁵- راجع المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177، مرجع سابق.

²⁶- عباسي رفيق، مرجع سابق، ص. 46.

بالمشاريع الجديدة على مستوى أقاليم بلديتهم، وهذا عامل أو ثغرة تستبعد المجتمع المدني من المشاركة التي تسببت بها الإدارة عن طريق الإعلام الجزئي لمعلوماتها²⁷.

المبحث الثاني

التأخر في إعداد المخططات المحلية

ما زالت المخططات المحلية تشكو من بعض العوائق التي تعرقل عملية إعدادها، وهذا المشكل ما زال قائماً إلى حد الآن نظراً لتقاعس السلطات المحلية عن إيجاد الوسائل الكفيلة بالإعداد السليم للمخططات، وهناك عدة أسباب دافعة للتأخر (مطلب أول)، ثم إجرائي التعديل و المراجعة كعائق (مطلب ثاني).

المطلب الأول

الأسباب الدافعة للتأخر

من بين العوامل الدافعة إلى التأخر في إعداد المخططات المحلية نجد كل من عدم توفر الإمكانيات البشرية لدراسة المخططات المحلية (فرع أول)، و الملكية الخاصة كعائق (فرع ثاني).

الفرع الأول

عدم توفر الإمكانيات البشرية لدراسة المخططات المحلية

عدم توفر إمكانيات بشرية بشكل كاف لدى البلديات، خاصة المختصة في مجال التعمير التي لم تتمكن من انجاز الدراسات المتعلقة بمخططات التهيئة و التعمير حيث تلجا إلى الوصاية التي تكلف مكاتب الدراسات العمومية أو المديريات الولائية للتعمير و البناء للتكفل بهذه الدراسات والإشراف على مراحلها²⁸.

²⁷- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليهم ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر، عدد 26 لسنة 1991.

²⁸- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011، ص. 40.

لذلك تتحول سلطة صناعة أدوات التهيئة و التعمير إلى الأطراف بسبب تحكمها في المهارات المهنية و سيطرتها على المعلومات و يتوفر لها من موارد بشرية متخصصة، تجهيزات و موارد مالية هامة.

كما أن هذه الدراسات تحال على المجالس الشعبية البلدية للمناقشة و الإثراء و هي لا تملك في معظم الحالات إلا الموافقة عليها أو الطعن المحتشم لبعض تفصيلاتها لان غالبية أعضاء هذه المجالس من غير ذوي الاختصاص فهناك 07% فقط من رؤساء المجالس الشعبية البلدية من حاملي الشهادات الجامعية و هذه نسبة ضئيلة²⁹.

لذلك تصبح دراسات المخططات دراسة سطحية مما يؤدي إلى عدة عراقيل مما يؤدي إلى إعادة التخطيط من جديد و هذا بشكل تأخر في المشاريع، إضافة إلى طول إجراءات المراجعة.

الفرع الثاني

الملكية الخاصة كعائق

إذا كان المبدأ السائد في الشرائع أن الإنسان حر في ملكيته يمارس عليها ما يشاء من التصرفات إشباعا لحاجاته، فحق الملكية الخاصة و ما يقتضيه من تقديس كرسنه جميع الدساتير في العالم، ومنها الدستور الجزائري من نص المادة 49 من دستور 1989³⁰، وبتأكيده في دستور 1996، كما كرس هذا في نصوص القانون العام و الخاص، أبرزها نص المادة 675 من القانون المدني الجزائري.

من خلال هذا فالفرد حر في التصرف في ملكيته العقارية، إذا الأصل حرية الفرد داخل الجماعة، وحرية الجماعة عن طريق عن طريق حرية الفرد، و من ثمة فالمالك حر في البناء دون حاجة إلى إصدار ترخيص إداري في هذا الشأن.

مع هذا فان التسليم بهذا المبدأ العام يجعل من الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في استعمال حقه في القيام بمختلف الأنشطة العمرانية على ملكية لهدف إشباع حاجاته دون اعتبار إما

²⁹- غواس حسينة، مرجع نفسه، ص.41.

³⁰- المادة 49 من دستور 1989 للجمهورية الجزائرية، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 89-18، ج.ر.ج. عدد 09، لسنة 1989.

يترتب عن هذه الأنشطة من أضرار تصيب الجماعة في عدة نواحي، وتعرقل مشاريع ومخططات الإدارة وتجعلها غير كاملة في شكل البناءات التي قد تؤدي إلى تشويه المدينة بكثرة البناءات الفوضوية، إضافة إلى التأثير السلبي على البيئة الايكولوجية للإنسان³¹.

ومن هنا يستوجب الحال أن تتدخل السلطات العامة لوضع قيود لحرية الأفراد في استعمال واستغلال أملاكهم العقارية عل النحو الذي يتماشى مع القواعد القانونية الواردة في قانون التهيئة والتعمير³².

المطلب الثاني

إجرائي التعديل و المراجعة للمخططات كعاملين في التأخير

من المفروض إن كل من إجرائي التعديل والمراجعة للمخططات المحلية مرحلة حتمية لمراحل الإعداد السالفة الذكر وكمنطلق لبدئ المشاريع المراد انجازها إلا أن واقعنا يثبت عكس ذلك، حيث أنها تعد منطلقا لإعادة الإجراءات خاصة و أن المشرع جعل لها نفس مراحل الإعداد، منه سنتطرق إلى كل من مراجعة المخطط المحلية للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، و تعديل المخططات المحلية (فرع ثاني).

الفرع الأول

مراجعة المخطط المحلية للتهيئة و التعمير

أكد المشرع انه لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع، وإذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها³³.

وهنا المشرع الجزائري أكد انه تتم هذه المراجعة بنفس أشكال المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وهذا ما يفيد أن هذه المراجعة إرادية *volontaire*، لا تنفذ إلا بعد

³¹- لعروق محمد الهادي، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، يومي 09 و 10 جانفي 2008، جامعة منتوري، قسنطينة، ص. 38.

³²- انظر الملحق رقم 3.

³³- انظر المادة 28 من قانون 90-29، مرجع سابق.

أن يكون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عاجزا عن تحقيق الأهداف المسطرة منه، بذلك تحتاج عملية المراجعة إلى إجراءات طويلة و معقدة³⁴.

لكن يحدث وان اقتضى الأمر استعجالا لانجاز مشروع عام ذو منفعة عامة و ذو أولوية قصوى،وهنا نجد أن المشرع الفرنسي ابتكر إجراء المراجعة الضرورية من اجل إيجاد توافق لهذه الصفة مع المخطط، فالوالي المختص هنا يعلم بقراره جميع الأشخاص المشاركين في إعداد المخطط التوجيهي و يعذر رئيس البلدية في الشروع بعملية مراجعة المخطط³⁵.

إذا لم يباشر رئيس البلدية في إجراء المراجعة خلال شهر واحد،أو إذا شرع في إجراء المراجعة و لم يصادق عليها خلال فترة (6) أشهر، فالوالي يباشر المراجعة بنفسه³⁶، عن طريق إعداد المشروع بنفسه ويقوم بطرحه للتحقيق العمومي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي، ويقوم بالمصادقة على المخطط³⁷.

الفرع الثاني

تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

إن المشرع الجزائري لم يفرق بين إجراء المراجعة و التعديل للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير،بل أخضعهم لنفس إجراءات المصادقة حس نص المادة 28 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير³⁸، لكن المشرع الفرنسي اعتبر عملية تعديل المخطط المحلي أكثر بساطة و مرونة من إجراء مراجعته،و من أهم الشروط التي تجعل عملية تعديل المخطط المحلي كافية عوضا من مراجعته نجد:

- يجب أن لا تكون عملية تعديل المخطط لا تمس بالاقتصاد العام للمخطط و التوجيهات الأساسية الواردة فيه³⁹.
- أن لا تؤدي عملية التعديل إلى المساس بالمناطق الفلاحية الطبيعية والغابية.

³⁴ - عباسي رفيق، مرجع سابق، ص. 146.

³⁵ - GERRAR Patrik, Pratique de droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition, Eurolles, Paris, 2004, p.64.

³⁶ - IDEM, p . 64.

³⁷ - انظر الملحق رقم 4.

³⁸ - المادة 28 من القانون 29-90، مرجع سابق.

³⁹ - انظر الملحق رقم 5.

وإجراءات تعديل هذا المخطط هي بسيطة وتقف على إرادة رئيس البلدية و تحتوي على أربعة مراحل:

- اقتراح رئيس البلدية إجراء تعديل المخطط التوجيهي .
- تبليغ الوالي و جميع القائمين بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- إجراء تحقيق عمومي⁴⁰ .

⁴⁰ - QUELICHIMI Paul, La politique locale de l'habitat, 2^{ème} édition .L.G.D.J, Paris, 2006,p. 127.

الفصل الثاني

الحدود المتعلقة بتنفيذ المخططات المحلية

تعتبر الرقابة الإدارية في مجال التعمير أسلوب فني يتبع لمواجهة مقتضيات العمران ولكي تتجسد هذه الرقابة في مجال العمران من خلال وضع آليات رقابية قبلية متمثلة في أدوات التهيئة والتعمير و آليات رقابية بعدية التي تظهر اثناء و بعد تشييد البناء .

لكن يتبين لنا انه بالرغم من ان القوانين و التنظيمات قد وضعت آليات و ميكانزمات للرقابة القبلية و البعدية . إلا ان الواقع يثبت عدم فعالية هذه القواعد من حيث التطبيق و ان كانت حقيقة تنسم بالدقة و الاسباب كثيرة .

فالجهاات الادارية المختصة احيانا تتسبب في عدم تطبيقها بحذافيرها كونها لا تتوافر على الوسائل المادية و التقنية التي تمكنها من الاضطلاع بهذه المهام الرقابية بالسرعة المطلوبة.

سوف نعمق اكثر في (المبحث الاول) التساهل اثناء عملية التنفيذ و (المبحث الثاني) الدور النسبي للمخططات في تحقيق التنمية.

المبحث الأول

التساهل أثناء عملية التنفيذ

إن ما يذبذب مفهوم الرقابة الإدارية البعدية و القبلية في مجال التعمير، خاصة في مرحلة تنفيذ المخططات المحلية (المخطط التوجيهي للتهيئة، مخطط شغل الأراضي)، هو آت من التساهل الذي تقوم به الإدارات العمومية و ذلك بعدم أخذها بعين الاعتبار إجراءات التنفيذ مما يولد عدة عوائق و حدود على عملية التنفيذ منها محدودية آليات الرقابة المحلية (مطلب أول) و تعدد المخالفات و إهمال الأعوان المكلفون بمكافحتها (مطلب ثاني).

المطلب الأول

محدودية آليات الرقابة المحلية

إن المشرع الجزائري قد اهتم بالرقابة على حركة النشاط العمراني و ذلك بوضع عدة نصوص قانونية تهدف إلى ضبط و مراقبة النشاط العمراني في إطار حماية الملكية العقارية، إلا أن ذلك يبقى غير ناجع نظرا نقص الرقابة القبلية على النشاط العمراني (فرع أول) تليه نقص أيضا في الرقابة البعدية (فرع ثاني).

الفرع الأول

نقص الرقابة القبلية على النشاط العمراني

نص القانون 29/90 على رخص تمكن الإدارة من القيام بمهامها الرقابية عن طريق الإشراف و التوجيه و الإعلام بالوضعيات القانونية للعقارات المعنية خاصة منها الواردة في المخططات المحلية و هذه الرخص يشترط الحصول عليها قبل الشروع في اي نشاط من الانشطة المتعلقة بالبناء، ومن خلالها يتمكن المعنيين من الحصول على معلومات حول حقوق البناء و ارتفاعاته في عقارها و من جهة أخرى تجسد الإدارة المحلية سلطتها الرقابية⁴¹.

ونظرا لغياب السلطات المحلية في الساحة العمرانية نجد الكثير من المواطنين يباشرون البناء دون استشارة الهيئات المحلية واللجوء لطلب رخصة البناء.

أولا: رخصة البناء

توجد بعض الأشغال لا تحتاج إلى رخصة البناء وهذا الاستثناء نعتبره اختراق وتعدي على مبدأ الرقابة بحد ذاتها، وتتمثل في إشغال البناء التي تخضع للتصريح بالأشغال فقط⁴²، فالمادة 53 من القانون 29/90 جاءت باستثناء كما يلي: "لا تخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني..."⁴³. وهنا نتساءل على شرعية هذه المادة لماذا لا تخضع جميع البناءات لرخصة البناء.

يتوسع نطاق هذا الاستثناء في المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر في المادة الأولى فقرة 2 التي تنص على ما يأتي: "كما لا تعنى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات"⁴⁴. ونلاحظ أن هذه الهياكل ذات الطابع الاستراتيجي غامضة وغير مصرح بها بموجب نص قانوني.

⁴¹ - حيمي ربيعة، شرقي بسمة، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012، ص. 52.

⁴² - مريم عماري، مريم بوخاري، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، كلية الحقوق، المدية، 2012، ص. 10.

⁴³ - المادة 53 من القانون 29-90، مرجع سابق.

⁴⁴ - المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر، عدد 01، صادر في 01-06-1991، معدل ومتمم بالمرسوم 06-03، مؤرخ في 07-01-2006، ج.ر، عدد 01، صادر في 08 جانفي 2006.

هنا يمكن القول أن هذا من احد العوائق التي تحد من الرقابة في مجال التعمير، بالإضافة إلى أعمال التحويل التي تصيب في إطار توسيع نطاق الأشغال التي تمسها رخصة البناء و هذا ما جاء في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف الذكر التي لم يتحدث عنها القانون 29/90⁴⁵. و يقص بالتحويل هنا تغيير الغرض الذي أنشئ من اجله المبنى أي القيام بأعمال يكون الغرض منها إعطاء المبنى استعمالا غير الذي كان مخصصا في الأصل فهنا أيضا لابد من رخصة بناء لأنه قد يشمل غرض الاستعمال تغييرا في البناء حسب متطلباته⁴⁶.

ثانيا: رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من أهم وسائل الرقابة المسبقة على أعمال التهيئة و التعمير، نظرا لما تضيفه من حماية للأراضي و الممتلكات في الحدود المقررة قانونا، و قد اشترط المشرع الجزائري هذه الرخصة لكل عملية تتعلق بتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات لقطعتين أو أكثر⁴⁷. إلا أن رخصة التجزئة وسيلة قانونية غير كفيلة بما يكفي لتحقيق الأهداف التي وجدت من اجلها بالنظر إلى النصوص التي وضعها لها المشرع الجزائري و ذلك لما يشوبها من عيوب و ذلك يظهر من خلال النقاط التالية⁴⁸:

- ما يلاحظ على القانون الجزائري هو عدم إخضاع بعض التقسيمات إلى هذه الرخصة و منها قسمة الأملاك الشائعة، والأمر الذي ينقص من القيمة العملية لهذه الرخصة، بالإضافة إلى أن المشرع الجزائري حصر التجزئة في عملية التقسيم و لم ينص بصراحة على أن تشييد بناية على جزء من الأرض أو تشييد مبنيين أو أكثر و ملحقاتهما على قطعة ارض يعتبر تجزئة لها وكان من الأحسن لو فعل ذلك .

⁴⁵- مرجع نفسه، المادة 33.

⁴⁶- عليلي زاهية، المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق المدية، 2012، ص. 05.

⁴⁷- شوك منية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العام تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2014، ص. 83.

⁴⁸- غنية سطوح، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل على شهادة الماستر تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2011، صص. 145-146.

- لم يبين المشرع المقصود بالعقار المبني الذي يخضع في تقسيمه لشهادة التقسيم كما انه ركز على إخضاع المجموعات السكنية إلى رخصة التجزئة ولم ينص على حالة وجود تجمع بنايات لمزاولة أنشطة ذات الاستعمال المزدوج بين السكن والعمل.
- كما أن القانون قد نص على تقسيم الأرض من اجل البيع أو إيجار جزء أو أجزاء منها لا بد أن يكون خاضعا إلى ترخيص بالتجزئة ولم يتطرق إلى التصرفات الأخرى كالهبة والمقايضة وحق الانتفاع والرهن وغيرها.
- كما أن الهيئات المستشارة مسبقا لإصدار هذه الرخصة بالرغم من إلزامية هذه الإجراءات إلا إن المشرع لم يلزم هذه الجهات بالرد بل اكتفي فقط بالنص على أن سكوت هذه الجهات يعتبر قبولا⁴⁹.
- كما أن أجال الفصل في الطلب تتسم بالطول، الأمر الذي يدفع إلى الاستعجال ومباشرة الأشغال دون ترخيص.

الفرع الثاني

نقص الرقابة البعدية

الرقابة البعدية في مجال التعمير و البناء تمارس من قبل الهيئات المؤهلة قانونا أثناء وعند الانتهاء من انجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من اجل تشييد بناء عليها.

فالنشاط و الحركية التي يعرفها ميدان التعمير و البناء يستلزم أن تكون الرقابة الممارسة عليه مستمرة من حيث الزمان خاصة أننا نعلم أن الجزائر تعاني من مشاكل كبيرة في هذا الميدان. فأمام الانتشار السريع للبناء الفوضوي وما نتج عنه من عدم تجانس النسيج العمراني وتشوه المحيط الحضري الذي يرجع بالدرجة الأولى إلى نقص الوعي بقواعد العمران والتساهل مع المخالفين، ومع ظهور المعطيات الجديدة الناتجة عن الكوارث الطبيعية التي شهدتها عدة مناطق اضطر المشرع إلى إيجاد آليات و استحداث هيئات ولجان مختلفة في ميدان التعمير والبناء، فالمشرع يحاول في كل مرة أن يدعم الجهاز الرقابي من اجل إعطاء منظر منسجم للأحياء وكذلك الحرص على أمن وسلامة

⁴⁹- مرجع نفسه، ص. 146.

الأشخاص والبنيات و كل هذا في ايطار الرقابة البعدية إلا انه لم يحقق نجاح كامل في ذلك ،وهذا ما سنحاول إثباته من خلال تطرقنا إلى الشهادات⁵⁰.

أولاً: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة أهم وسيلة رقابية بعدية، فهي الوثيقة التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية اللاحقة احترام المرخص له لقانون التعمير ولمواصفات رخصة البناء، وعلى خلاف شهادة التعمير جعل المشرع شهادة المطابقة وجوبية⁵¹. إلا أن هذه الأخيرة لا تخلوا من بعض النقائص التي تنقص وتحد من فعاليتها الرقابية وذلك من خلال:

- بعد نقاش مع بعض مصالح التعمير على مستوى بعض البلديات اتضح لنا أن الطلبات بخصوص شهادة المطابقة إذا ما قورنت بعدد الطلبات المقدمة بالنسبة لرخصة البناء اقل، الأمر الذي يؤدي بنا إلى القول أن هذه الشهادة الرقابية البعدية ليست لديها القوة الإلزامية الكافية، ذلك أن المستفيدين لا يقومون بالمطابقة من اجل القيام بهذه العملية.
- كما أن الجهة المناط تسليمها قليلا ما تبادر بها رغم أن القانون ألزمها بذلك، الأمر الذي جعل معظم البنيات و الجزئيات الجزائية عبارة عن ورشات مفتوحة دائمة النشاط وهذا يعد تساهل مع المخالفين.

وعلى كل فان السبب الرئيسي لقلّة المطابقات بخصوص هذه الشهادة يرجع إلى كون معظم الجزائريين لا يقومون بعملية البناء وفقا لاشتراطات رخصة البناء، الأمر الذي يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا إن رفض الإدارة لطلباتهم سيكون حتميا ،وربما سيفسر هذا الرفض عن متابعات قضائية نتيجة التجاوزات التي سوف تكتشفها الأجهزة الرقابية عند قيامهم بالمعاينة التي دعاهم المعني بطلبه لهذه الشهادة، وبالتالي قد جني على نفسه.

⁵⁰- يسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة الحقوق، يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص.65.

⁵¹- مرجع نفسه، ص.75.

ثانيا: شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة للرقابة البعدية على تقسيم العقارات المبنية، وتختلف عن رخصة التجزئة بكون أن رخصة قرار إداري يتضمن تقسيم القطعة الرضوية الشاغرة إلى قطعتين أو أكثر وتبعا لذلك تختلف رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم في تعريفها وطبيعتها القانونية وكذلك إجراءات منحها⁵².

إلا انه نجد عكس ذلك لان فيما يخص إجراءات تسليم شهادة التقسيم اقر المشرع الجزائري وثائق لازمة تثبت صفة طالب شهادة التقسيم⁵³، ووثائق أخرى تثبت انسجام طلب التقسيم مع قواعد التعمير وأحكام حماية البيئة نظرا لأهميتها في البت في القرار بمنح شهادة التقسيم رغم أنها شهادة إلا أن المشرع أخضعها لنفس أحكام تحضير ومنح رخصة التجزئة وذلك حسب نص المادة 30 من المرسوم 176/91 المعدل والمتمم⁵⁴. كما نجد نفس الشيء بالنسبة لشروط منح شهادة التقسيم، بحيث حصرها المشرع بنفس حكم رخصة التجزئة في طالب هذه الشهادة في شخص المالك للعقار أو وكيله القانوني وذلك لخصوصية تقسيم الملكية العقارية.

غير انه يعاب على المشرع الجزائري خاصة في نص المادة 30 من المرسوم 176/91 التي كان من المفروض تحديد المواد التي تطبق و التي تستبعد، لان القول بأنها تحضر شهادة التقسيم بنفس إجراءات رخصة التجزئة يجعلنا نتساءل ما الجدوى منها قانونيا طالما أنها يؤدي إلى نفس النتيجة و هي تجزئة وحدة عقارية بغض النظر عن ما إذا كانت مبنية أو ارض شاغرة، خاصة أن نفس الإجراءات ستطبق و تصدر من نفس الجهة الإدارية⁵⁵.

لذلك فان التفرقة بين مصطلحين قانونيين الشهادة و الرخصة يجب أن ينصب على فوارق قانونية و ليس فرق في نوع العقار محل التقسيم أو التجزئة، و كل هذا سيؤثر سلبا على العمل الرقابي

⁵² - بيمين شريدي، مرجع سابق، ص. 87.

⁵³ - عريبي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص. 212.

⁵⁴ المادة 30 من التنفيذ 91-176، مرجع سابق.

⁵⁵ - عريبي باي يزيد، مرجع سابق، ص. 215.

لشهادة خاصة جانب الرقابة البعدية مما يجعل هذا المزج الذي قام به المشرع يدمج حتى الجانب الرقابي أن كانت بعدية أو قبلية⁵⁶.

المطلب الثاني

تعدد المخالفات وإهمال الأشخاص المؤهلين لمكافحتها

يقصد بالمخالفات العمرانية كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمارة الذي ينشأ نتيجة عدم إمكانية الحصول على رخصة البناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة، بحيث تشمل هذه المخالفات الأسباب والعوامل المؤدية إلى مخالفات البناء كالعوامل المؤدية إلى مخالفات البناء كالعوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوك المواطنين إلى جانب مختلف آثار المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية⁵⁷.

كما أن جرائم التعمير لا تستلزم النية الإجرامية لأن مرتكبها بمجرد عدم أخذه بعين الاعتبار الالتزامات الواردة في القوانين و التنظيمات العمرانية يعتبر ذلك مجرماً.

وعلى هذا الأساس كل ما قلناه سابقاً يعد دليل قاطع على عدم فعالية وسائل الرقابة المذكورة سابقاً سواء كانت سابقة ولاحقة، بالإضافة إلى قولنا أن المشرع الجزائري كيف مجموعة من الأفعال على أنها مخالفات عمرانية تتعارض مع الضوابط المنصوص عليها بموجب القوانين المتعلقة بالتعمير وسخر لغرض إخضاع الأشخاص للقواعد المنصوص عليها مجموعة من الأعوان حيث منح لها سلطة المراقبة والمعاقبة و ضبط كل المخالفات إلا أن نجد غيابهم على الساحة العملية وكذلك التهاون في القيام بمهامهم.

الفرع الأول

تحديد المخالفات العمرانية و العقوبات المقررة عليها

نصت القوانين المتعلقة بالتعمير و المراسيم المنظمة لها على مجموعة من الضوابط التي يتعين احترامها ضماناً لسلامة البناء و احترام تخصيصات الأراضي، والإخلال بهذه المبادئ القانونية تعتبر مخالفات عمرانية (أولاً) جرمها المشرع الجزائري بموجب النصوص القانونية و التنظيمية و سلط عليها

⁵⁶ - مرجع نفسه، ص. 219.

⁵⁷ - PECHEUL ARMEL, Droit de l'urbanisme, édition ELLIPSES, Paris, 2003, p.151.

مجموعة من العقوبات (ثانياً)، تطبق كل واحدة منها حسب درجة جسامة المخالفة، وذلك لردع المجرمين من جهة، والتحسيس بالإلزامية احترام قواعد التعمير من جهة أخرى⁵⁸.

أولاً: أهم الجرائم الواردة في قانون 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 والقانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقت البنائيات و إتمام انجازها... الخ.

1 - جرائم رخصة البناء

على غرار المشرع الفرنسي الذي اعتبر البناء دون رخصة جريمة يعاقب عليها بموجب قانون التعمير⁵⁹، فإن المشرع الجزائري نص على هذه الجريمة هو الآخر و بالتحديد في المادة 76 من القانون 29/90 المعدل و المتمم، هذا بالإضافة إلى جريمة القيام بأعمال البناء غير المطابقة للمواصفات و الفنيات الواردة في رخصة البناء، حيث لا يجوز إدخالاً أي تغيير في المخططات المعتمدة.

كما نص القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات و إتمام انجازها 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 رخصة⁶⁰، وجريمة عدم انجاز البناية في الآجال المنصوص عليها في رخصة البناء، بالإضافة إلى جريمة القيام بالربط المؤقت أو النهائي للبناية الغير قانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول على رخصة البناء.

2 - جرائم رخصة التجزئة

يمكن تلخيصها في إنشاء تجزئة في ملكية غير موجهة للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير، فالأصل انه لا يقبل منح لرخصة التجزئة إلا من البلدية التي تملك مخطط شغل

⁵⁸ - حيمي ربيعة، شرقي بسمه، مرجع سابق، ص. 74.

⁵⁹ - FRANCOIS-CHARLES Bernard, Pratique du contentieux de l'urbanisme, 2^{ème} édition, LE MONITEUR, Paris, 2011, p. 167.

⁶⁰ - راجع المادة 06 و 88 من القانون 15-08، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام انجازها، ج.ر، عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.

الأراضي حيث يبين مدى صلاحية الأرض محل التجزئة للبناء فوقها من عدمه وفق هذا المخطط، وبالتالي فإن إنشاء تجزئة ملكية عقارية تثبت عدم إمكانية البناء عليها و مخالفتها تعد جريمة يعاقب عليها القانون⁶¹.

يضاف إلى هذه الجريمة إنشاء تجزئة دون الحصول على رخصة التجزئة، ففي كل عملية تجزئة عقارية يستلزم الحصول على رخصة التجزئة، وكل إخلال بهذا الالتزام عد جريمة وفق المادة 57 من قانون 29/90 السالف الذكر، كما يمثل بيع قطعة من التجزئة دون رخصة تثبت صحة تنفيذ أحكام قرار رخصة التجزئة التي تسلم من الجهة مانحة الرخصة جريمة وفق لقواعد التهيئة و التعمير، ويضاف إلى ذلك تقسيم الملكية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة.

3- جرائم رخصة الهدم

تدخل في إطار الأفعال المجرمة المتعلقة برخصة الهدم كل أشغال الهدم التي تقام دون الحصول على رخصة الهدم المسبقة، حيث يحرم في هذه الحالة العون المؤهل قانونا محضرا حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 343/09، 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 لها⁶².

4- جرائم شهادة المطابقة

لقد حددها المشرع بموجب القانون 15/08 السالف الذكر، التي تتمثل أساسا في عدم التصريح بالبنايات الغير متممة أو التي تتطلب تحقيق مطابقة، فكل من لم يصرح بالبنايات الغير متممة أو التي تتطلب تحقيق المطابقة يعد انتهاكا للقوانين المنظمة للتعمير⁶³، و نفس الشيء ينطبق على عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بع إتمام الأشغال⁶⁴، و استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها وفقا للمادة 10 من القانون 15/08.

⁶¹- حماني سهام، اجعاد ليلي، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2011، ص. 14.

⁶²- حماني سهام، اجعاد ليلية، مرجع سابق، ص. 41.

⁶³- راجع المادة 83 من القانون 08-15، مرجع سابق.

⁶⁴- مرجع نفسه، المادة 92 من القانون 08-15.

5 - جرائم شهادة التقسيم

تتجلى صور الإجرام بالنسبة لشهادة التقسيم في حالتين أساسيتين: أولهما تقسيم ملكية عقارية مبنية ون الحصول المسبق على شهادة التقسيم وفقا للمادة 59 من القانون 29/90، و هذا ينطبق على المشروع 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.

ثانيا: العقوبات المقررة على مخالفة قواعد التعمير

تشرع السلطة العامة بفرض جزاءات على الساكن نتيجة لمخالفة ما و ذلك في حالة عدم احترام قواعد الرخص المنصوص عليها في قانون التعمير، حيث تلزم على المرتكبين إجراءات أمنية سواء كانت غرامة مالية أو هدم البناء و لهذا تبقى العقوبات هي نوع من الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات، حيث تختلف العقوبات المقررة على المخالفات العمرانية باختلاف درجة جسامة الجرم المرتكب⁶⁵، و الأصل هو ما نصت عليه المادة 1 من الأمر رقم 156/66 الذي يتضمن قانون العقوبات، معدل و متمم التي جاءت كالآتي: "لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير امن بغير قانون"⁶⁶.

و بناء على ما سبق سنتطرق بالتفصيل الى عقوبة الهدم، عقوبة توقيف الاشغال، بالاضافة إلى العقوبات المالية، و عقوبة الحبس.

1 - عقوبة الهدم

لقد منح المرسوم التشريعي رقم 07/94، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري السالف الذكر سلطة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في الأمر بالهدم،

⁶⁵ - حماني سهام، ابعاد ليلية، مرجع سابق، ص. 43.

⁶⁶ - أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، معدل و المتمم بموجب القانون رقم 06-23، مؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج.ر، عدد 84، لسنة 2006.

بالنسبة للبنائيات 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 الإنشاءات⁶⁷.

2 - إجراء توقيف الأشغال

يمكن للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، لم يصدر أمرا بتوقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة، أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة، أو فوق الأملاك الوطنية أو فوق ملكية خاصة، لم تخصص للبناء طبقا للأحكام الواردة في مخططات التعمير، و هذا طبقا للمادة 73 من القانون 15/08.

كما نجد المادة 24 من نفس القانون التي على: "في حالة عم 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 الشغال من أجل تحقيق المطابقة".

ويتعين القول إن قرار الوقف قرار مؤقت و ليس قرار نهائي، و ذلك لحين تصحيح المخالفة أو إلزائها أو إلغاء القرار إذا صدر بذلك حكم قضائي.

وتنص المادة من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، على انه: "في حالة الإخلال بأحكام هذا القانون عند القيام بأشغال البناء يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة أن تلجأ إلى الجهة القضائية المختصة قصد توقيف الأشغال وفق الطرق الاستعجالية".

3 - العقوبات المالية

قرر المشرع عقوبة الغرامة المالية لجميع أنواع المخالفات الواردة على القوانين و التنظيمات العمرانية وفقاً للمادة 77 من القانون 29/90 التي تنص: "يعاقب بغرامة تتراوح

⁶⁷ - نعيم مغيب، مقاولات البناء الخاصة، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص. 35.

ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال و استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه..."، حيث تبقى العقوبة واحدة أمام تعدد أوجه المخالفات و هذا ما يعاب على هذه المادة إذ لم تأخذ بعين الاعتبار الاختلاف في جسامة المخالفات.

4 - عقوبة الحبس

باستقراء المادة 77 فقرة 2 من القانون 29/90، نجد أن المشرع قد اقر عقوبة الحبس في حالة العود بمدة تتراوح من شهر إلى ستة أشهر، كما يمكن الجمع بين عقوبة الغرامة المالية و العقوبة السالبة للحرية وفقا للمادة أعلاه.

الفرع 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 انه أمام ما يعرفه النسيج العمراني من اتساع قد يدفعهم إلى خرق ضوابط التعمير مما يقتضي ارتكاب مخالفات تختلف من حيث درجة خطورتها و حدته، ولتفادي ذلك فقد تدخل المشرع من خلال سنة لعدة قوانين و مراسيم تنفيذية في مجال العمران، حيث حدد من خلالها أجهزة مكلفة بضبط هذه المخالفات و يكون ضبط هذه الأخيرة بإسناد شكوى مقدمة من طرف المتضرر المجاور للبناء⁶⁸.

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

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

- مفتشي التعمير.
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.
- موظفو إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.

⁶⁸ - محمد احمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، مصر، 1997، ص. 189.

بالإضافة إلى المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06⁶⁹، الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين عن مخالقات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها إجراءات المراقبة.

1 - مفتشي التعمير

تم استحداث مناصب الأحكام المتعلقة بأدوات و وثائق التعمير، و البحث عن المخالفات للتشريع و التنظيم في مجال التعمير، بحيث يرقى مفتشي التعمير عن طريق:

- الامتحان المهني من بين مهندسي الدولة و المهندسين المعماريين الذين يثبتون خمس سنوات.
- 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 مهام⁷⁰، منها ممارسة الرقابة على تنفيذ الأشغال و تقييم النتائج.

2 - أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

أوكل الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية مهمة مراقبة و ضبط و جزر المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير المنصوص بهم في المادة 2 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 السالف الذكر.

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 المحاضر المحررة تكتسي قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس و المحاضر تحرر في حالتين: حالة انجاز البناء دون رخصة و حالة عم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء المسلمة⁷¹.

3 - المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران

⁶⁹- راجع المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06، مؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالقات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر، عدد 06، صادر في 2006، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج.ر، عدد 61، لسنة 2009.

⁷⁰- مرجع نفسه، المادتين 47 و 51.

⁷¹- راجع المادة 2 ف 3 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06، مرجع سابق.

بالرجوع إلى المادة 02 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر ذكرت صفة الأعوان المتمثلين في:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة.
- المهندسون المعماريون و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسون المعماريون و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
- المهندسون التطبيقيون في البناء ذوي خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين الساميين في البناء ذوي خبرة 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير⁷².

4- فرقة 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 يعينون بموجب قرار صار عن الوزير المكلف بالتعمير، باقتراح من مديرية التعمير و البناء، أو بقرار صادر عن الوالي المختص إقليميا، باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي⁷³. تتشكل فرقة 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.

5- شرطة العمران

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

- جمال التجمعات و الأحياء.
- فرض رخص البناء.
- تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي.
- احترام الأحكام المنصوص عليها فيما يتعلق بالبنائيات و فتح الورشات⁷⁴.

⁷² - المادة 2 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 343-09، مرجع سابق.

⁷³ - عد إلى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 156-09، مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزيئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج.ر، عدد 27، صادر في 2009.

⁷⁴ - راجع المادة 59 من القانون رقم 15-08، مرجع سابق.

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

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

- مفتشي التعمير.
- المهندسين المعماريين.
- المتصرفين الإداريين.
- التقنيين السامين في البناء.

و كنتيجة لما سبق،فالقانون المنظم للتعمير لا زال يعاني من نقائص بحيث لتفعيل أكثر دور القضاء للتصدي لظاهرة البناء الغير قانوني،بالإضافة الى اجراءات الردع لهذا يجب على المشرع التدخل في توسيع رقعة المسؤولين جزائيا و ذلك بإعادة صياغة الفقرة 2 من المادة 77 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم.

إضافة على ذلك المشرع في ظل تعديل قانون 29/90 لم ينص على جزاء عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانونا بمعاينة أشغال البناء.

المبحث الثاني

الدور النسبي للمخططات في تحقيق التنمية

إذا أردنا أن نحقق التنمية فانه من اللازم أن يكون التخطيط التنموي تخطيط شامل و أكثر تكاملا،بحيث تشمل كل القطاعات الاجتماعية والثقافية البيئية وهذا ما تقوم به الدول المتقدمة مثل الولايات المتحدة الأمريكية أو اليابان على سبيل المثال... الخ، عبر اعتمادها على القوة البشرية لتحريك

مؤسساتها عن طريق إمدادها بالأفكار والمعارف فما يميز التخطيط هي النظرة الشمولية بحيث لا يقتصر فقط على قطاع معين دون آخر⁷⁵.

والتخطيط الشامل في مجال التنمية يتطلب اعتمادها على المقاربة التشاركية من خلال وضع برنامج عمل يشارك في تحضيره جميع العاملين في الفروع الرئيسية، وما يعاب على عملية التخطيط في الجزائر هي غياب الأسس التي ذكرناها أنفا إضافة لذلك عدم التنسيق بين المخططات (مطلب أول) وعدم تكييف المخططات مع خصوصيات المنطقة (مطلب ثاني).

المطلب الأول

عدم التنسيق بين المخططات

يمكن القول أن الجماعات المحلية، الولاية والبلدية لم تحترم المخططات المحلية، وفضلت الخوض في سياسة تجزئة الأراضي و برامج غير مدروسة و غير مخططة ولعل السبب هو الجهل وعدم الاقتناع⁷⁶، أو الظرف الوجيه الذي أنجزت فيه، منه سنتطرق إلى كل من نقص التنسيق بين المخططات يعرف تنفيذها (فرع أول)، و تشابك وتداخل أدوات التهيئة و التعمير (فرع ثاني)

الفرع الأول

نقص التنسيق بين القطاعات يعرف تطبيق المخططات

يعد نقص التنسيق بين القطاعات المختلفة إحدى العراقيل التي تحول دون تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسبما أكده الخبراء الذين يوصون بموافقة هذه المخططات بأدوات تنفيذ على المستوى المحلي.

واعتبر رشيد بوخشم باحث في المعهد الوطني للبحث الزراعي للجزائر خلال ورشة مخصصة لقطاعات الفلاحة و المياه والطاقات المتجددة و البيئة المنظم على هامش الجلسات الوطنية للتهيئة

⁷⁵ - فرج مسعود، غياطو الطاهر، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، المدينة، 2011، ص. 32.

⁷⁶ - بن عباس كغوش (سامية): "التهيئة العمرانية وأدوات التعمير بالجزائر بين النصوص و التطبيق: حالة الجزائر العاصمة"، المؤتمر العلمي الثاني لهيئة المعمارين العرب، المعايير التخطيطية للمدن العربية، طرابلس- الجماهيرية العظمى- الطير، أفريل سنة 2001، ص. 76

والتعمير أن المخطط الوطني للتهيئة و التعمير أعد بأحكام غير انه لم يرافق بأدوات لتنفيذ مخططاته المديرية على المستوى المحلي.

وحسب الخبراء يبقى غياب التنسيق بين القطاعات مصدر الر كود و التأخر في تطبيق مشاريع تنمية عديدة و بروز بعض الإشكالات الإقليمية. و على سبيل المثال: المساحات المسقية (80 ألف هكتار) في شرق الهضاب العليا المتضمن في المخطط المدير (2010-2014) والذي لم يتم إلى حد الآن إعداد الدراسات وذلك رغم الشروع في عمليات تحويل المياه⁷⁷.

الفرع الثاني

تشابك وتداخل بين أدوات التعمير وأدوات التهيئة المحلية الإقليمية

تستند منظومة التخطيط المجالي و الحضري على قاعدة واسعة من الأدوات و الكيانات التخطيطية التي تتصدى لمهام غير متشابهة تبدأ بمخططات شغل الأراضي و المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير وهي الأدوات الأساسية المرتبطة بتخطيط المدن تعلوها مستويات فوقية تتشكل على المستوى الولائي في مخططات تهيئة الولاية، على المستوى الجهوي من التصميم الجهوي لتهيئة الإقليم وفي القمة التصميم الوطني لتهيئة الإقليم.

تشكل هذه الأدوات المرجعية الأساسية التي تستوحي منها أدوات التهيئة و التعمير معظم توجهاتها، مبادئها وأهدافها، حيث ينص التشريع على إلزامية الاستئناس بهذه الأدوات الإستراتيجية لتتكفل مخططات التهيئة و التعمير ومخططات شغل الأراضي ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية، حيث تفرض المشاريع ذات للمصلحة الوطنية⁷⁸ على هذه المخططات بهدف تعزيز التناسق ما بين التعمير، تهيئة الإقليم، للسياسات الاجتماعية و البيئية و هذا ما جسد من خلال نص المادة 2 من قانون 20-01⁷⁹.

لكن الواقع يبين العكس لان المخططات تدرس ويصادق عليها في غياب كامل لهذه الأدوات المرجعية لأنه منذ سنة 2001 تاريخ صدور قانون تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة لم تصادق الهيئات

⁷⁷ - فرج مسعود، غياطو الطاهر، مرجع سابق، ص. 34.

⁷⁸ - انظر نص المادة 13 ف2 من قانون 29-90، مرجع سابق.

⁷⁹ - المادة 2 من قانون 20-01، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، عدد 77، صادر في 15 ديسمبر 2001.

المختصة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (S.N.A.T) إلا في سنة 2010 بموجب القانون رقم 02-10، في حين أن التصميمات الجهوية لا تزال قيد الدراسة⁸⁰.

أما بالنسبة لمخططات تهيئة الولاية فلا زال العمل يتم وفق المخططات القديمة، هذا ما يطرح مشكلة توافق أدوات التهيئة و التعمير بجدية مع متطلبات برامج و أهداف الإستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية التي تحدد لكل مدينة مكانتها في هرم المدن الجزائرية ووظائفها و تجهيزاتها و بالتالي إمكانية حدوث تعارض بينها⁸¹

المطلب الثاني

عدم تكيف المخططات مع خصوصيات المنطقة

القواعد العامة للتهيئة و التعمير لعل اكبر خطأ هو كونها وطنية و تطبق على كامل التراب الجزائري، و محن نعلم أن ثقافة السكان في الشمال تختلف عن الجنوب، و عليه سنحدد محدودية توحيد آليات التهيئة و التعمير (فرع أول)، و عدم اهتمام أدوات التهيئة و التعمير بالبيئة (فرع ثاني).

الفرع الأول

محدودية توحيد آليات التهيئة و التعمير

تكمن في توحيد شكلها و نمطها عبر كامل الوطن أي نموذجية هذه الأدوات دون الأخذ بعين الاعتبار هيئة بلدياتنا أو مدننا التاريخية مما أدى إلى عدم تأقلمها مع خصوصيات الأوضاع الجغرافية، الاقتصادية و المؤسساتية القانونية مثلا: مدينة الجزائر لا تعالج بنفس حالة مدينة عين صالح. و يجب على المشرع تذكر هذه المسألة بان يجعل قواعد عامة خاصة بكل منطقة باعتبارها تجسد سياسة التهيئة و التعمير التي تنتهجها الدولة⁸².

⁸⁰ - قانون 02-10، مؤرخ في 29 جوان 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج.ر، عدد 61 صادر في 21 أكتوبر 2010.

⁸¹ - لعروق محمد الهادي، مرجع سابق، ص. 38.

⁸² - غواس حسينة، مرجع سابق، ص. 41.

الفرع الثاني

عدم اهتمام أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر بالبيئة

عدم اهتمام أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر بالبيئة أثناء إعدادها ودراستها على الرغم من ا لتوجه الجديد للمشروع نحو هذا الأمر مع صدور قانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁸³.

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة والتعمير على ضرورة حماية البيئة بما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيقا لتوازن الضروري بين متطلبات النمو والاقتصادي من جهة من موارد طبيعية، ، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار

معيشة السكان. لا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم "لمبدأ الترخيص المسبق" و"مبدأ دراسة التأثير على البيئة" في كل عمل يتعلق بالتهيئة والتعمير لأن تشريعات وأدوات التهيئة والتعمير في وضعها الحالي وأشكالها التنظيمية ومهامها لا يمكنها بأي حال من الأحوال مواجهة التحديات المطروحة.

بخلاف ا لوضع في فرنسا نجد التعليم رقم 42/2001 الصادرة عن البرلمان والمجلس الأوروبي بتاريخ 2001/06/27 تحت على مراعاة البعد البيئي في وثائق التعمير من أجل تحقيق تنمية مستدامة⁸⁴.

إن استخدام الأرض يمثل ثقافة حضرية في عالم أصبحت كل خطواته تعد بحساب مما يعني أن زمن التلقائية والعفوية قد ولى وليس ثمة مستقبلا لمشاريع تنموية تتم تحت ضغوط أو تنجز بعشوائية. هدرت إمكانات وموارد كبيرة وستهدر إذا لم تواكب آليات التخطيط السليم لتلك الموارد والإمكانات لأن غياب ذلك سيكلف الأجيال الحاضرة والقادمة المزيد من المعاناة في مواجهة أوضاع مجتمعاتهم

⁸³ - قانون رقم 03-10، مؤرخ في 19-جوان 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، عدد 43.

⁸⁴ - CF. MAXIME (F lamand), L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master2 en droit de l'environnement, université Paris- sud, pp4-5.

المتأزمة بسبب غياب الوعي بأهمية التخطيط العلمي ودوره في تنمية المجتمعات وتحقيق أهدافها في التقدم و الرقي الحضاري⁸⁵.

وفي إطار الرقي بمرودية هذه الأدوات وتحسينها نص قانون 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على وضع مخططات للوقاية من المخاطر الطبيعية والصناعية وأخرى لمقاومة الزلازل وإدماجها في وثائق التخطيط والتعمير⁸⁶.

كما نصت التعليمات رقم 02 المؤرخة في 2011/10/31 الصادرة عن الوزارة الوصية على التسيير الرقمي لأدوات التهيئة والتعمير من خلال وضع بنك معطيات يضم معلومات ضرورية لإعداد دراسات أدوات التهيئة والتعمير لضمان تسيير ديناميكي لبرامج التنمية الحضرية.

كما نصت على وجوب احتواء الدراسات الجديدة للمخططات العمرانية على صيغ رقمية وإنشاء منظومة معلومات جغرافية لضمان استغل ديناميكي وسهل لهذه الأدوات ومتابعة مدى تطبيقها⁸⁷.

⁸⁵- بن السعيد إسماعيل: "مقاربة سوسيوولوجي لاستخدام الأرض في المدينة"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 16 ، 2001، جامعة منتوري، قسنطينة، ص. 63-68.

⁸⁶- راجع المادة 2 من قانون 02-10، مرجع سابق، ص. 56.

⁸⁷ - Cf. Bouarfa (Fadila) et Bouhadjar M., Apport de l'imagerie Alsat-2A dans le suivi des instruments d'urbanisme et des programmes d'habitat. Cas de la Ville de Chef", Les Assises Nationales de L'urbanisme, Ministère de L'urbanisme, Palais des Nations, club des Pins, Alger Le, 19 et 20 juin 2011.

خاتمة

عانت المدن الجزائرية اختلالات كبيرة منذ فترة ما بعد الاستقلال نظرا لغياب منظومة تشريعية عمرانية تتلاءم مع واقع و أفاق المدينة التي طمست معالمها في الحقبة الاستعمارية لتجد نفسها بعد الاستقلال مباشرة مجبرة على تطبيق قوانين فرنسية بحتة.

اصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير أهمها قانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 الذي يعد ركيزة أساسية لقانون التعمير الجزائري الحديث نسبيا،فبي صدور هذا الأخير اتضحت معالم المنظومة التشريعية العمرانية وأصبحنا نمتلك آليات و وسائل قانونية لتسيير المجال العمراني المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي.

إضافة إلى آليات أخرى خصصت لتسيير العمران بالمناطق الحساسة من الإقليم كالساحل،الأراضي ذات الميزة الطبيعية،لثقافية والتاريخية والأراضي الفلاحية الخصبة بموجب مخططات خاصة بحمايتها.

رغم المجهودات المبذولة في هذا المجال إلا أن هذه الآليات تظل مشوبة ببعض النقائص و العيوب التي تشكل حواجز أمام التسيير الرشيد و الناجح للمجال العمراني و التنمية اذ عرفت قصورا كبيرا في تطبيقها و لم تحترم أحكامها. فقد أنجزت بنايات على مناطق يحظر البناء عليها تماما كما احتلت حتى المناطق الحساسة من الإقليم بطرق غير شرعية دون أدنى اعتبار لخصوصياتها.

إن مهمة الرقابة التي يقوم بها الأعدان المؤهلين قانونا لذلك إلى جانب هيئات و أجهزة أخرى على الأنشطة العمرانية ينقصها نوع من الصرامة رغم وضع آليات قبلية و حتى بعدية لرقابة عملية البناء في مختلف مراحلها مما أدى إلى انتشار البناء الفوضوي المشوه لصورة البلد و مظهره الحضاري الذي أضحى طابعا مميزا لأغلب المدن على مسمع و مرئ السلطات.

فالمخالفات العمرانية كثيرة و متنوعة مما يشكل خطورة كبيرة على سلامة المواطنين وأمنهم وإخلالا بالنظام العام ذلك بسبب تأخر صدور العقوبات الصارمة بشأن هذه المخالفات و إن وجدت فقد انحصرت في غرامات مالية ضئيلة لا معنى لها مقارنة بحجم الجرم المرتكب.

خاتمة

هذا ما شجع مرتكبي المخالفات على التماذي في الخرق الصارخ لقواعد التهيئة و التعمير باعتبارها ملزمة، وان كان المشرع قد شدد نوعا ما من العقوبات المقررة على المخالفين بموجب أحكام القانون 15/08، لاسيما عندما يتعلق الأمر بتجاوزات في المناطق المحمية بموجب القوانين المتعلقة بها، إلا أن هذه العقوبات جاءت جد متأخرة.

إضافة إلى بطئ القضاء في الحسم في النزاعات العمرانية المعروضة أمامه نظرا لتعدد هذا المجال و تداخله من جهة و لسيطرة الإدارة على التعمير من جهة أخرى من خلال منحها صلاحيات واسعة لضبط حركية العمران هذا ما تؤكد من خلال القوانين الصادرة في السنوات الأخيرة.

يبقى التكفل بتسيير العمران جد صعبة تفترض رؤية سياسة واضحة و وعي جماعي لمدى أهمية هذا المجال تصاغ ضمن إستراتيجية شاملة مع إشراك جميع الفاعلين، إلا أن ذلك لن يكتمل إلا من خلال وضع القوانين الضرورية و الحرص على رقابة صارمة لتطبيقها.

الملاحق

المعلق 1

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE BEJAIA
DAIRA D'AOKAS
COMMUNE D'AOKAS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S.)

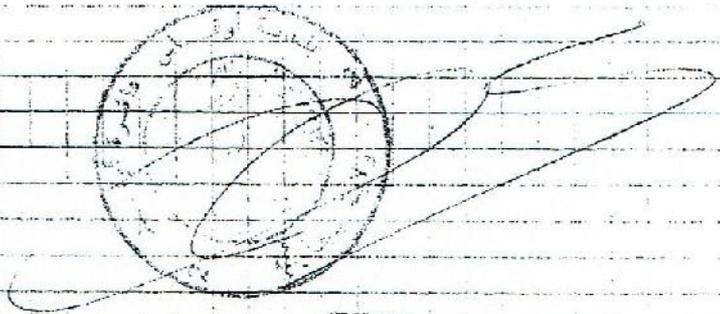
N° 3

A O K A S

/ REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE
OUVERT DU 20 04 1998 AU 18 06 1998
EN EXECUTANT DE L'ARRETE COMMUNAL
N° 42/98 DU 13 04 1998

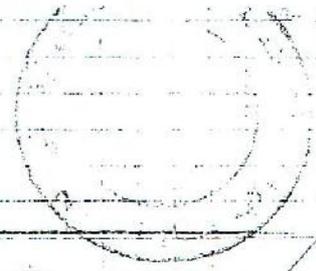
Le présent Régistre d'enquête publique du Plan
d'Occupation des Sols (P.O.S.) N°3 - AOKAS,
contenant : Cent (100) Feuilletts, a été coté et paraphé
par M. Ferhat Hamid, Président de l'APC d'AOKAS.

A AOKAS, Le 20 APR 1995



فـرـحـات

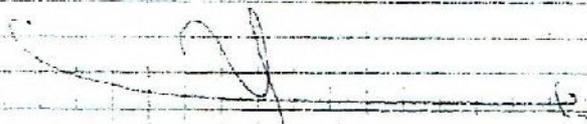
JOURNÉE DU 20/04/98



MEANT

LES COMMISSAIRES ENQUÊTEURS


Touati


S. Bouhassoune

JOURNEE DU 21/04/1998

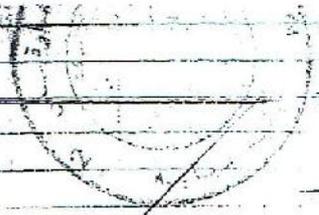


NEANT

LES COMMISSAIRES ENQUETEURS

J. Touah

S. M. M. M.



ABANT

LES COMMISSAIRES ENQUÊTEURS.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Touati', is written above the name.

A. TOUATI

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Chelgoum', is written above the name.

S. CHELGOUM

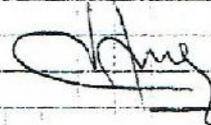
Journée du 16. 06. 1998

Après examen de la proposition d'une nouvelle forme urbaine concernant la cité des palmiers, l'auteur du projet nous semble qu'il a ignoré un détail de taille à savoir :

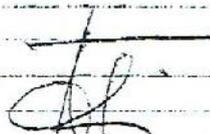
Environ 506 des propriétaires ont entamé ou presque achevé leurs constructions dont 206 sont en possession de permis de construire conformément aux dispositions contenues dans le cahier des charges de la cité des palmiers d'où il y a lieu de préciser leur devenir puisque la nouvelle forme urbaine proposée dans le POS est incompatible dans la mesure où certaines bâtisses (nouvelles) seront touchées entièrement par la démolition, notamment les parties situées dans la zone dite non aedificandi (opération de mise en conformité ~~avec~~ la nouvelle forme urbaine proposée). A titre d'exemple, les maisons situées dans l'ilot 3 parcelle C, et l'ilot 6 parcelle A.

A travers ces exemples édifiants à plus d'un titre, la formule proposée s'avère utopique vu les dommages et les incidences qui résulteront de l'opération de mise en conformité pour l'adaptation de la forme proposée.

H. NERSEZ



LES COMMISSAIRES ENQUÊTEURS



A. TOUATI



Journée 17. 05 1998

us les habitants de la cité des palmiers venons pour le
ens de notre association formule notre opposition au plan
occupation du sol écoposé à l'APC d'AGRAS pour les
stifs suivants :

① le Pos n'a pas pris en compte l'état de fait
des lieux

en effet, étant donné que la plus part des
habitation datent de 1970, et que certains propriétaires ont
trépris la construction de deux maisons, depuis la
gularisation dont a fait l'objet notre cité, le Pos tel
il est élaboré ne concorde pas avec les constructions déjà
lifées.

② le Pos autorise une construction à hauteur de 13m.

ous vous demandons de modifier en hausse cette hauteur
à les portant à 18m comme c'est le cas des
nstructions qu'on sur le côté Nord de la cité des palmiers
ci afin de pouvoir construire à tous nos enfants et épargner
l'état les demande de lots de terrains et de logement.

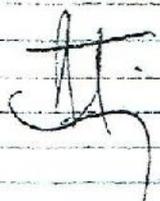
Salutation dévouée

Association Socio-Culturelle
" LES PALMIERS "
AGRAS - W de BEJALA

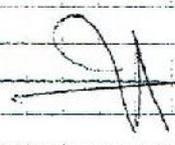
LES COMMISSAIRES ENQUÊTEURS

JOURNÉE DU 18.6.98

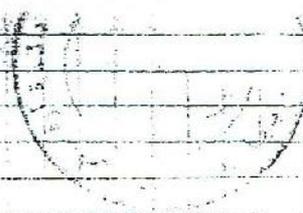
NEANT



A. TOUATI



S. CHELBOUM



CLOS LE PRESENT REGISTRE
LE 18 JUIN 1998 A 17H.

DES COMMISSAIRES ENQUETEURS

A. Touati

S. CUELLER -

الملحق 2

قرار رقم 14/2015 يتضمن فتح تحقيق عمومي لملى التأثير على

البينة لمشروع بحرن من الةرة و فول الصويا و الفوسفات لفائدة EPE ONAB

TRADE بلدية: اوقاس.

إن والى ولاية بآاية

- مقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد،
- مقتضى القانون رقم 85-05 المؤرخ في 16 فيفري 1985 المتعلق بحماية الصحة و ترقبها المعدل و المتمم بالقانون 13-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ،
- مقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 21/12/1990 المتعلق بقانون التهينة و التعمير المعدل و المتمم،
- مقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 21/12/1990 المتعلق بالأموالك الوطنية المعدل و المتمم،
- مقتضى القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البينة في إطار التنمية المستدامة،
- مقتضى القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 آوت 2005 المتعلق بالمياه المعدل و المتمم ،
- مقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية،
- مقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية،
- مقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 30 سبتمبر 2010 المتضمن تعيين السيد حسمو أحمد التوهامي واليا لولاية بآاية،
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 27 جويلية 1994 المحدد لقواعد تنظيم أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها،
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 الذي يحدد صلاحيات مديريةية التقنين و الشؤون العامة و الإدارة المحلية وقواعد عملها و عملها،
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-60 المؤرخ 27 جانفي 1996 المتضمن إنشاء مفتشية البينة في الولاية المعدل،
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006 المحدد للتنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البينة،
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-144 المؤرخ في 19 ماي 2007 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البينة،
- مقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007 الذي يحدد تطبيق و محتوى و كفاءات المصادقة على دراسة و مرجز التأثير على
- بنة،
- موجب القرار الولائي رقم 14-2055 المؤرخ في 19/10/2014 المتضمن تعديل أحكام القرار الولائي رقم 14/919 المؤرخ في 04 ماي 2014 ضمن تجديد لجنة مراقبة المؤسسات المصنفة على مستوى الولاية،
- موجب القرار الولائي رقم 15/684 المؤرخ في 18/03/2015 المتضمن تعيين الأشخاص المؤهلين للقيام بمهام المحافظين المحققين في مجال التحقيقات في الملائمة و عدم الملائمة لسنة 2015
- ببناء على الموافقة المدبئية رقم 15/784 لمصالح البينة للولاية بتاريخ 18/05/2015 على دراسة التأثير على البينة المنجزة من طرف مكتب
- رسات التقنية للبينة ENACT/Spa.

باقتراح من السيد مدير البينة للولاية

WILAYA DE BEJAIA
DAIRA D'AOKAS
COMMUNE D'AOKAS

AVIS

Il est porté à la connaissance de la population de la commune d'AOKAS, qu'une ouverture d'enquête publique pour exploitation d'un établissement **ONAB /TRADE** site AOKAS, exploitation de l'unité pour le dépôt de stockage des aliments de bétails (**maïs – tourteaux de soja – phosphate**), est mis a la disposition du public pendant une durée d'un mois (01 mois) à compter du **28 Juin 2015**.

Un registre est ouvert au siège de l'APC d'AOKAS, service technique, afin d'acquérir vos avis et d'évaluer les incidences directes et /ou indirectes du projet sur environnement et la qualité de vie du voisinage, à savoir sur la santé, la sécurité, le risque de propagation d'un incendie ou d'une explosion, la salubrité publique et hygiène.

Le public est cordialement invité pour donner son avis et ses observations.

Fait à AOKAS, le.....

Le Président de l'APC

28 JUN 2015





Le présent registre de l'ouverture de l'enquête publique, relative à l'étude d'impact sur l'environnement concernant un dépôt de stockage, présentée par EPE DNAB TRADE sise à AOKAS, contenant cent (100) Feuilles a été coté et paraphé par nous LAGHA Mohamed, Président de l'Assemblée Populaire Communale d'AOKAS.

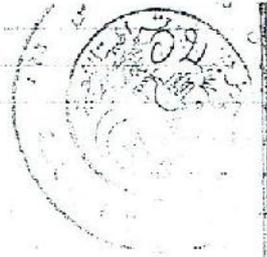
Fait à AOKAS, Le 28 JUN 20

Président de l'APC



Signature and handwritten notes in Arabic script, including the number '4' and '2020'.

Le jour de Dimanche Le 28 JUIN 2015



NEANT

AOIKAS, Le 28/06/2015

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kerkadene Abbas'. The signature is stylized and written over a horizontal line.

KERKADEWE Abbas.

Jours de jeudi le 16 juillet 2015.



Ce jour nous les citoyens d'Adokas, comme premier habitants du village d'ait aissa les plus concernés je tiens à exprimer mes observations comme suit:

- Vu du Décret exécutif 07-144 qui définit les installations classées dans la nomenclature du journal officiel que les produit que l'on ait voulu à stocker est classée comme produit à haute risque.

- donc l'entreprise est demandée d'avoir une autorisation d'exploitation ministérielle.

- pour cela à savoir du D.E 06. 198, d'élaborer un plan d'intervention interne (PII), Toute entreprise qui contient beaucoup d'installation classée, l'entreprise doit suivre toute la réglementation législative pour le bien du citoyen, de l'environnement et de l'entreprise. Ainsi de prévenir le danger à l'avance.

- Comme le lieu est considéré comme zone d'agriculture, l'entreprise doit voir dans un point de vue, les avantages et les inconvénient peut gêner à cette activité.

Hamdi Bachin

0540592807

WILAYA DE BEJAIA
DAIRA D' AOKAS
COMMUNE D' AOKAS

P.V DE Clôture d'Enquête

Je soussigné monsieur **KERKADENE Abbas** commissaire enquêteur suivant l'arrêté N° **1269/ 2015** du **28 Mai 2015** de monsieur le wali de wilaya de Bejaïa, déclare avoir clos le registre de l'enquête publique relative l'étude d'impact sur l'environnement relative à un dépôt de stockage ; (**maïs, tourteaux de soja, phosphate**), présentée par EPE ONAP TRADE site EX ENL commune d'AOKAS wilaya de Bejaia.

A l'issue, de la durée de l'enquête à savoir **30 jours**, allant du **28 / 06 / 2015** au **28 / 07 / 2015**, une seule observation qui à été faite (une recommandation), donc Aucune **opposition** na été enregistré durant la période d'enquête.

A cet effet, j'émet un **avis favorable**.

Et avoir signé le présent procès verbal de clôture

Le Jour, mois et an que dessus.

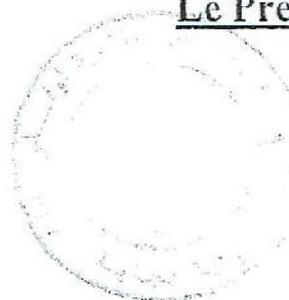
Fait à Aokas, le **29 JUL 2015**.

Le Commissaire Enquêteur



KERKADENE ABAS

Le Président de l'APC



3

المعلق

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE BEJAIA
DAIRA DE AOKAS
COMMUNE DE AOKAS

MAITRE DE L'OUVRAGE
DUC DE BEJAIA

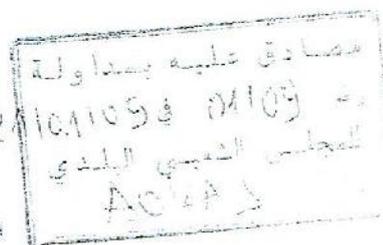
POS U2 AOKAS BEJAIA

RAPPORT D'ORIENTATION
REGLEMENT D'URBANISME

PHASE FINALE



Le Gérant
Abdelmoudjel GANA



AGENCE TAD BUREAU D'ETUDES GENERALES

BP Bains Romains 16060 Alger – Tél/Fax : 021-95-90-64

FICHE TECHNIQUE

POS U2- AOKAS

ILOT - 37 -

I. CARACTERISTIQUES

- Surface foncière : 23990 m²
- Occupation Actuelle : Habitat Individuel + Terrain Libre

II. PROGRAMME

- AMENAGEMENT DE NOUVELLES PARCELLES
- REHABILITATION
- AMENAGEMENT PAYSAGER

III. AMENAGEMENT

- Les abords des voies seront plantés d'arbres.
- Ravalement des façades des constructions existantes
- Pour les nouvelles parcelles :
 - CES maximum est fixé à 0.6
 - Alignement obligatoire des constructions
 - Un recul de 2.5 m par rapport à la limite de la chaussée
 - La hauteur de l'étage abritant les commerces (RDC) le long de la route expresse Et la route de la gendarmerie et de 6.50m max.
- Aménagement des espaces non construits

C.E.S

0.7

C.O.S

4.9

Nbre. Niv.

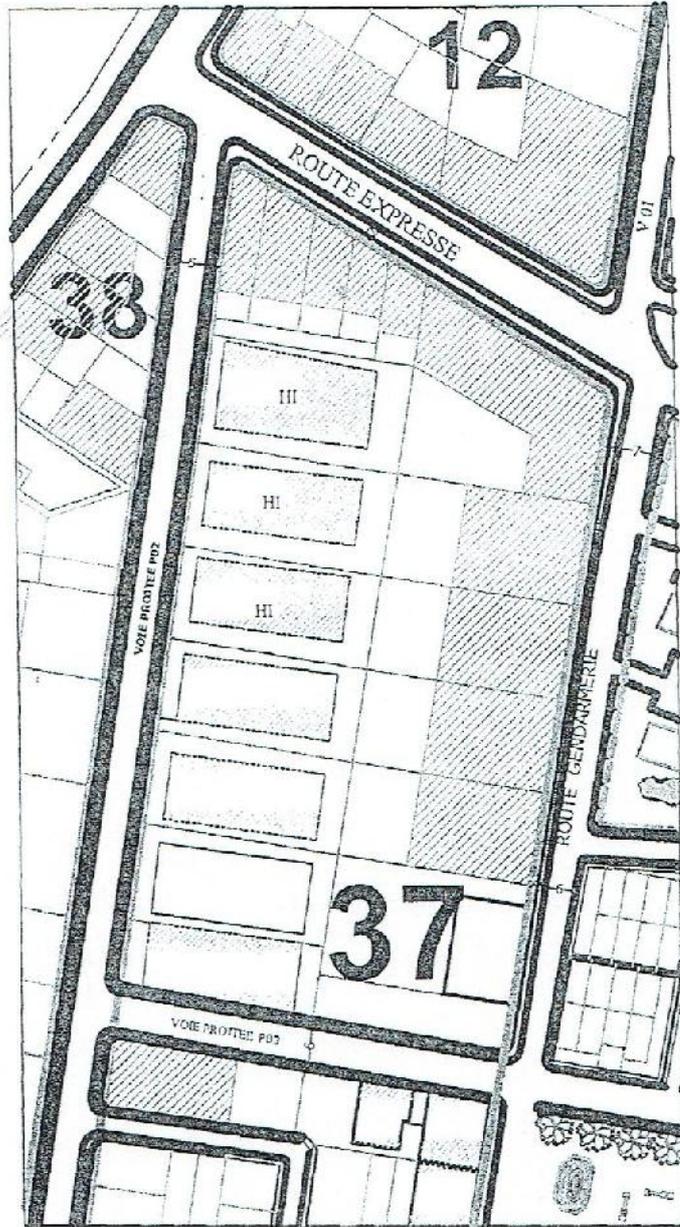
R+5

Nbre. Logts

FICHE D'ILOT

POS U2 - AOKAS

ILOT -37-



FICHE TECHNIQUE

POS U2- AOKAS

ILOT - 38-

I. CARACTERISTIQUES

- Surface foncière : 16210m²
- Occupation Actuelle : Habitat Individuel

II. PROGRAMME

- AMENAGEMENT DE NOUVELLES PARCELLES
- RENOVATION
- AMENAGEMENT PAYSAGER

III. AMENAGEMENT

- Rénovation des constructions en mauvais état
- Les abords des voies seront plantés d'arbres.
- Ravalement des façades des constructions existantes
- Pour les nouvelles parcelles :
 - CES maximum est fixé à 0.7
 - Alignement obligatoire des constructions
 - Un recul de 2.5 m par rapport à la limite de la chaussée
 - La surface minimum d'une parcelle : 150m²
- Aménagement des espaces non construits

C.E.S

0.7

C.O.S

2

Nbre. Niv.

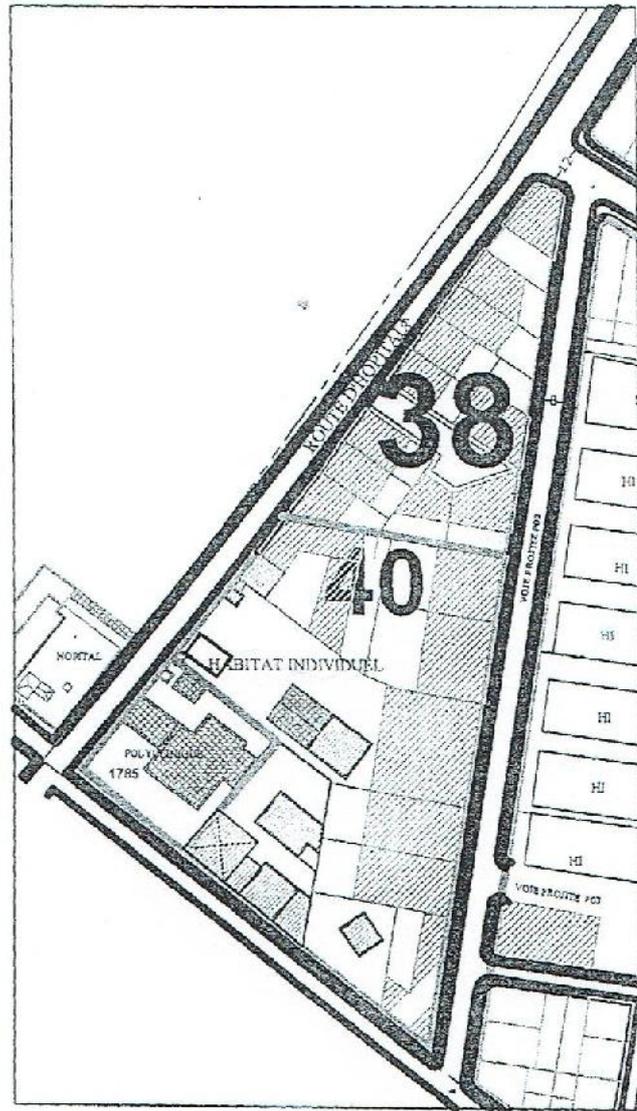
R+2

Nbre. Logts

FICHE D'ILOT

POS U2 - AOKAS

ILOT -38-



4 الملحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة السكن والعمران
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
مديرية التعمير والبناء لولاية بجاية
DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION
DE LA WILAYA DE BEJAIA

REF: 1436/DUC/SU/625/2012

29 MAI 2012

Bejaia le:

دائرة التعمير والبناء
البيضاء
رقم
لا 1436

La Directrice

//-

03 JUN 2012

MESSIEURS LES PRESIDENTS DES APC D'AOKAS, TIZI N'BERBER
SOUK EL TENINE et MELBOU
S/C DE MESSIEURS LES CHEFS DE DAIRA D'AOKAS et DE
SOUK EL TENINE

OBJET : Périmètres de délimitation des PDAU en révision.

REF : Art 12 de la loi 90-29 du 01/12/1990.
Art 4 du décret exécutif n° 91-177 du 28/05/1991.

Dans le cadre de la révision des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (P D A U), et pour établir l'arrêté délimitant le périmètre d'intervention par Monsieur le Wali de la Wilaya de BEJAIA, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir nous transmettre le dossier comportant une note de présentation, le plan délimitant le territoire à couvrir par le PDAU et de la délibération y afférente conformément aux articles cités en référence.

Veillez, agréer, messieurs les présidents mes salutations distinguées.

LA DIRECTRICE
عن وزير السكن و العمران و بالتفويض منه
مديرة التعمير و البناء
ش. تيجيكت

المطلق 5

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE BEJAIA
DAIRA D'AOKAS
COMMUNE D'AOKAS

16 AOUT 2010

2090/n

Le Président de l'A.P.C
D'Aokas

A

Monsieur le directeur de
L'urbanisme et de construction
De la wilaya de Bejaia

Objet : observations faites pour le P.D.A.U intercommunal phase 02

L'étude telle que présentée porte sur des généralités, au lieu de prendre en étude les spécificités de la région.

A part la vocation touristique, comme vecteur de développement. Les autres thèmes, sont banalisés comme la santé, l'éducation, agriculture, commerces.....

La commune d'Aokas, qui a jouée un rôle de pole attractif, dans un passé non lointain, a été reléguée à un rôle de seconde zone. cependant, jusqu'à preuve du contraire tous les équipements de base, qui continuent de jouer son rôle, de commune intermédiaire, de pole position, contrairement à ce qui a été proposé dans l'étude.

Dans les autres secteurs de développement, l'étude a été faite à la légère, car aucune proposition de développement n'a été faite.

Exp : A.E.P

Sachant sa vocation touristique, l'étude n'a proposé aucune solution pour prendre en charge les problèmes de manque d'eaux en saisons de grandes influences.

Dans le domaine de la santé, la maternité d'Aokas se trouve a melbou voir tableau d'infrastructure sanitaire.

Quant à l'enseignement du cycle secondaire, l'étude parle d'un seul lycée pour toute la région situé à Adekar.

Donc l'étude telle que faite et présenté, ne répond pas aux aspirations de la population, ni aux différent vecteur de développement qu'aspire la commune d'Aokas.

LE PRESIDENT



أولاً: باللغة العربية

1. الكتب

1. محمد احمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الأولى، مصر، 1997.

2. منصور نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.

3. نعيم مغبغب، مقاولات البناء الخاصة، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.

2. الرسائل و المذكرات الجامعية

أ. الرسائل الجامعية:

1. بركات كريم، مساهمة المجتمع المدني في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

2. عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2014.

3. عريبي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2014.

4. غزلان سليمة، علاقة الإدارة بالمواطن في القانون الجزائري، أطروحة الدكتوراه في الحقوق، فرع القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010.

ب. المذكرات الجامعية:

. مذكرات الماجستير:

1. زياد ليلي، مشاركة المواطنين في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الدولي لحقوق الإنسان، كلية الحقوق، مولود معمري-تيزي وزو، 2010.

2. شوك منية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العام تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2014.
 3. عباسي رفيق، الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2011.
 4. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011.
 5. يسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة الحقوق، يوسف بن خدة، الجزائر، 2007.
- . مذكرات الماستر
1. بوراي دليلة، الديمقراطية التشاركية و مجالاتها الممتازة(البيئة والتعمير)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012.
 2. حماني سهام، ابعاد ليلي، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2011.
 3. حيمي ربيحة، شرقي بسمة، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012.
 4. عليلي زاهية، المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق المدية، 2012.
 5. غنية سطوح، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2011.

6. فرج مسعود، غياطو الطاهر، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، المدية، 2011.
7. مريم عماري، مريم بوخاري، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة نهائية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، كلية الحقوق، المدية، 2012.
8. موسوي خديجة، تفعيل دراسة مدى التأثير على البيئة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012.

2. النصوص القانونية

أ. الدستور:

- دستور 1989، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، مؤرخ في 28 فيفري 1989، ج.ر، عدد 09، صادر في 01 مارس 1989.
- ب. النصوص التشريعية:
1. القانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بقانون التهيئة و التعمير، ج.ر، عدد 53، صادر في 02 ديسمبر 1990، يتعلق بقانون التهيئة والتعمير، ج.ر، عدد 52، صادر في 1990، معدل و متمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 اوت 2004، ج.ر، رقم 51، صادر في 15 اوت 2004.
2. قانون 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، ج.ر، عدد، 77 الصادر 15 ديسمبر 2001
3. القانون رقم 03-10، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، عدد 43، صادر في 20 جويلية 2003.
4. القانون رقم 06-06، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر، عدد 15، صادر في 12 مارس 2006.

5. قانون 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها، ج.ر، عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.
6. قانون 10-02، مؤرخ في 29 جوان 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج.ر، عدد 61 الصادر في 21 أكتوبر 2010.
7. قانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، عدد 43 مؤرخة في 20 جويلية 2003

2. النصوص التنظيمية

1. مرسوم رقم 88-131، مؤرخ في 04 جويلية 1988، ينظم العلاقة بين الإدارة و المواطن، ج.ر، عدد 27، صادر في 06 جويلية 1988.
2. مرسوم التنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر، عدد 01، مؤرخ في 01 جوان 1991، معدل و متمم بالمرسوم 06-03، مؤرخ في 07 جوان 2006، ج.ر، عدد 01، مؤرخ في 08 جانفي 2006.
3. المرسوم التنفيذي 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ج.ر، عدد 26 صادر في 01 جوان 1991، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر، عدد 62، صادر في 11 سبتمبر 2005.
4. المرسوم التنفيذي 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليهم و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر، عدد 26 صادر في 01 جويلية 1991.
5. المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها

وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر، عدد 06، صادر في 05 فيفري 2006، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج.ر، عدد 61، صادر في 25 أكتوبر 2009.
6. مرسوم التنفيذي رقم 09-156، مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزيئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج.ر، عدد 27، صادر في 06 ماي 2009.

ثانيا: باللغة الفرنسية:

A. Ouvrages

1. FRANCOIS-CHARLES Bernard, Pratique du contentieux de l'urbanisme, 2^{ème} édition, LE MONITEUR, Paris, 2011.
2. GERRAR PATRIK, Pratique de droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition, eurolles, Paris, 2004.
3. THOMAS Julien, « Une étude générationnelle de relation public avec l'administration », jurisdctoria, n°4, 2010.
4. PECHEUL ARMEL, Droit de l'urbanisme, édition ELLIPSES, Paris, 2003.
4. QUELICHIMI PAUL, La politique locale de l'habitat, 2^{ème} édition .G.D.J, Paris, 2006.

B. Mémoires

- CF.MAXIME F lamand, L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme", Master2 droit de l'environnement, promotion 2005, université Paris- sud.

Acte de colloque :

- Cf. Bouarfa (Fadila) et Bouhadjar(M) : "Apport de l'imagerie Alsat-2A dans le suivi des instruments d'urbanisme et des programmes d'habitat. Cas de la Ville de Chef", Les Assises Nationales de L'urbanisme, Ministère de L'urbanisme, Palais des Nations, Club Des Pins, Alger Le, 19 et 20 juin 2011.

05	..... الفصل الأول. الحدود المتعلقة باعداد المخططات المحلية
05	..... المبحث الأول: الحدود المتعلقة بالشفافية في إعداد المخططات
05	..... المطلب الأول: محدودية الإعلام و الإشهار
05	..... الفرع الأول: تراجع مبدأ الإعلام لصالح السرية الإدارية
06	..... الفرع الثاني: نقص الآليات القانونية الحامية للحق في الإعلام
07	..... أولاً: عدم تكريس آلية المناقشة العامة
07	..... ثانياً: غياب لجنة تمكن من الاطلاع على الوثائق الإدارية
08	..... ثالثاً: غياب الاستفتاء المحلي
08	..... المطلب الثاني: نقص المشاركة في إعداد المخططات المحلية
09	..... الفرع الأول: المشاركة في مرحلة الإعداد
09	..... أولاً: اعتماد نظام المداولة
11	..... ثانياً: ضرورة اعتماد أسس التشاور
11	..... 1: بالنسبة للإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية
11	..... 2: بالنسبة للهيئات على المستوى المحلي
12	..... 3: حتمية إجراء التحقيق العمومي
14	..... الفرع الثاني: المشاركة في مرحلة المصادقة
16	..... المبحث الثاني: التأخر في إعداد المخططات المحلية
16	..... المطلب الأول: الأسباب الدافعة للتأخر
16	..... الفرع الأول: عدم توفر الإمكانيات البشرية لدراسة المخططات المحلية
17	..... الفرع الثاني: الملكية الخاصة كعائق

18	المطلب الثاني: إجرائي التعديل و المراجعة للمخططات كعاملين في التأخير
18	الفرع الأول: مراجعة المخطط المحلية للتهيئة و التعمير.....
19	الفرع الثاني: تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
22	الفصل الثاني:الحدود المتعلقة بتنفيذ المخططات المحلية.....
22	المبحث الأول: التسهل أثناء عملية التنفيذ.....
22	المطلب الأول: محدودية آليات الرقابة المحلية.....
23	الفرع الأول: نقص الرقابة القبليّة على النشاط العمراني.....
23	أولاً: رخصة البناء.....
24	ثانياً: رخصة التجزئة.....
25	الفرع الثاني: نقص الرقابة البعدية.....
26	أولاً: شهادة المطابقة.....
27	ثانياً: شهادة التقسيم.....
28	المطلب الثاني :تعدد المخالفات وإهمال الأشخاص المؤهلين لمكافحتها.....
28	الفرع الأول : تحديد المخالفات العمرانية و العقوبات المقررة عليها.....
29	أولاً: أهم الجرائم الواردة في قانون التعمير.....
29	1 - جرائم رخصة البناء.....
29	2 - جرائم رخصة التجزئة.....
30	3 - جرائم رخصة الهدم.....
30	4 - جرائم شهادة المطابقة.....
31	5 - جرائم شهادة التقسيم.....
31	ثانياً: العقوبات المقررة على مخالفة قواعد التعمير.....

31	1 - عقوبة الهدم
32	2 - إجراء توقيف الأشغال
32	3 - العقوبات المالية
33	4 - عقوبة الحبس
33	الفرع الثاني : الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات العمرانية
34	1 -مفتشي التعمير
34	2 - أعوان البلدية المكلفين بالتعمير
34	3 -المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران
35	4 -فرقة المتابعة و التحقيق
35	5 -شرطة العمران
36	المبحث الثاني: الدور النسبي للمخططات في تحقيق التنمية
37	المطلب الأول: عدم التنسيق بين المخططات
37	الفرع الأول: نقص التنسيق بين القطاعات يعرقل تطبيق المخططات
38	الفرع الثاني: تشابك وتداخل بين أدوات التعمير وأدوات التهيئة المجالية الإقليمية
39	المطلب الثاني : عدم تكييف المخططات مع خصوصيات المنطقة
39	الفرع الأول: محدودية توحيد آليات التهيئة و التعمير
40	الفرع الثاني: عدم إهتمام أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر بالبيئة
43	خاتمة
46	الملاحق
51	قائمة المراجع
56	الفهرس

ملخص

السياسة في مجال التعمير هي سياسة تحفظية تتجلى على المستوى المحلي في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي اللذان يعتبران وثيقتين مرجعيتين في المجال المعني.

لكن هذين المخططين تكتنفهما عوائق من شأنها أن ترهن سبب وجودهما والتي تكمن في الحدود المتعلقة بإعدادهما والتي تعود خاصة إلى التأخر الذي يميز الإجراءات المتعلقة بها من جهة و الحدود المتعلقة بتنفيذهما و التي ترجع أساسا إلى تساهل السلطات المحلية

Résumé

La politique d'urbanisme est préventive. Elle se traduit au niveau local par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols qui constituent des documents de référence en la matière. Cependant, les instruments en question se heurtent à des limites remettant en cause leur raison d'être. Il s'agit, d'une part, de celles liées à leur élaboration qui se manifestent notamment par la lenteur caractérisant les procédures y afférentes et, d'autre part, des limites ayant trait à leur mise en œuvre qui tiennent essentiellement à l'indulgence des autorités locales.