



جامعة ألكل مكد اولكج - البويرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

قرارات ضبط حركة النشاط العمراني في الجزائر والجزاء المترتبة على مخالفتها

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية

تخصص : ادارة ومالية

إشراف الأستاذ:

أ. ربيع زكرياء

إعداد الطالبتان:

بطيب فاطمة الزهراء

دموش زهرة

لجنة المناقشة

الأستاذ:..... رئيسا

الأستاذ: أ. ربيع زكرياء..... مشرفا و مقررا

الأستاذ:..... عضوا

السنة الجامعية

2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى :

{ وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ }

[التوبة : 105]

صدق الله العظيم

شكر وعرfan

" من عالماً ... فإن لم تستطع فكن متعلماً، فإن لم تستطع فأحب العلماء، فإن لم تستطع فلا تبغضهم " .

إنّ الشكر ينبغي أن يكون أولاً وأخيراً لله عزّ وجل، فنحمده حمداً كثيراً على توفيقه لنا في هذا العمل .

كما نتقدّم بخالص الشكر والتقدير و الإحترام والعرfan للأستاذ الفاضل "ربيع زكرياء" الذي وافق الإشراف على هذه المذكرة، والذي كان صابراً معنا، ولما قدّمه لنا من نصائح قيّمة وتوجيهات صائبة، ونسأل الله أن يجزيه عن كل خير، ونقول له بَشْرَاك قول رسول الله صلى الله عليه وسلّم " إن الله وملائكته وأهل السماوات والأرض حتى النملة في جحرها وحتى الحوت ليصلّون على معلّم الناس الخير " .

كما يشرفنا أن نتقدّم بخالص الشكر والعرfan لأساتذتنا الأفاضل لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة، لهم منّا أرقى عبارات الشكر والتقدير والإحترام، وأدامهم الله في خدمة العلم .

كما نتوجّه بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى كل الذين كانوا عوناً لنا في بحثنا هذا ونوراً يضيء الظلمة التي كانت تقف أحياناً في طريقنا .

نسأل الله أن يجازي الجميع كل الخير .

إهداء

الحمد لله الذي أعاننا بالعلم وهدانا إلى هذا العمل و أكرمنا بالتقوى

إلى من بفضلهما بعد الله عزّ وجل وصلت إلى ما وصلت إليه، إلى من غمراني

برضاهما، إلى من دعاؤهما سرّ نجاحي، وحنانهما بلسم جراحي، إلى أغلى

الأحباب "الوالدين الكريمين" نبراس حياتي أدامهما الله لي ورعاهما

ومتّعهما بالصحة والعافية .

إلى سندي وسرّ نجاحي، إلى الذي لطالما دعمني بكلماته ومبادراته ولم يبخل علي

بشيء، أعانه الله وسدّده وجزاه عنّي كل الخير " زوجي " .

إلى عوني وسندي بالحياة، إلى من أشدّ بهم أزري، إلى من أعتزّ بهم وأفتخر بهم

وأحملهم في قلبي نقشاً أزلياً، "إخوتي وأخواتي" كل باسمه وأولادهم، خاصة

الكتكوتة الصغيرة مريم، وكل العائلة الكريمة كل باسمه .

إلى ينابيع الصّدق الصافي، الذين يتميزوا بالوفاء والعطاء، إلى من كانوا معي

على طريق النجاح والخير، إلى كل "صديقاتي" كل باسمه خاصة " أختي زهرة " .

إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا البحث .

فاطمة الزهرة

إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك

إلي من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة، إلى " نبي الرحمة " .

إلى من كلله الله بالهبة والوقار إلى من علمني العطاء بدون إطار، إلى من أحمل

إسمه أرجو أن يمد الله في عمره ليرى ثمارا قد حان قطافها بعد طول إنتظار

وستبقى كلماته نجوماً أهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد " أبي العزيز " .

إلي ملاكي في الحياة، إلى معنى الحب والحنان والتفاني إلى بسمة الحياة وسر الوجود إلى

أغلى أحبائي " أمي الحبيبة " .

إلي من تقاسمت معهم ضلمة الرحم ونور الحياة إلى من شاركوني كل اللحظات " إخوتي "

صونية، صبرينة، حنان، فاهيم، دون أنسى الكتاكيت : فوفة، زيزو، رؤوف، وعمي

حموش وعائلته.

إلي من تمنيت أن يكون معي سندا لي وبشاركني فرحتي " أخي فؤاد رحمه الله " .

إلي من تحلوا بالإخاء وتميزو بالوفاء والعطاء إلى من ستبقى صورهم في عيوني " صديقاتي "

حفيظة، سمية، يمينة، زكية .

إلي من قاسمتني هذا العمل المتواضع إلى " أختي فاطمة الزهرة " .

زهرة

LISTE DES ABRÉVIATIONS

C.C : certificat de conformité.

C.M : certificat de morcellement.

C.U : certificat d'urbanisme.

P.C : permis de construire.

P.D : permis de démolir.

P.D.A.U : le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

P.L : permis de lotir.

P.O.S : plan d'occupation des sols.

S.A.U : secteurs a urbanisés.

S.N.U : secteurs non urbanisable.

S.U : secteurs urbanisés.

S.U.F : secteurs d'urbanisations future.



إن لكل عصر من العصور قضية تفرض نفسها، ومن ثم تشغل عقول المفكرين، ومن بين قضايا هذا العصر قضية التهيئة والتعمير، وذلك نظراً لأهمية وحساسية هذا المجال سواء على الأفراد أو على البيئة، وعليه أُعتبرت من أخطر وأبرز القضايا التي يصعب تأجيل الإهتمام بها .

حيث أرتبطت قرارات التهيئة والتعمير في الجزائر بالإحتلال الفرنسي الذي إمتد تأثيره على أدوات التعمير بعد الإستقلال، حيث تمّ العمل بالقوانين ذات الأصول الفرنسية، إلاّ ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية¹، وبالتالي كان أهم مرجع للسياسة العمرانية الجزائرية هو التشريع المطبق في فرنسا منذ عام 1919، حيث ظهر التخطيط العمراني في فرنسا ومستعمراتها بعد الحرب العالمية الأولى الذي أسّس مخططات التهيئة والتوسّع وأحدث تحولاً منهجياً عميقاً .

طبّقت هذه الأخيرة في الجزائر في ظل الإستعمار بموجب المرسوم الصادر في 05 - 01 - 1922²، مع بعض التّغييرات الطّفيفة لحصر المدينة القديمة وللقضاء على كل ماله علاقة مع الوجود الحضاري الجزائري، بحيث تميّزت سياسة تطوير المدن في الجزائر بنفس الأساليب المسبقة في فرنسا، وفي عام 1958 ظهر مخطط شامل للتنمية سمّي بمشروع قسنطينة لجلب إنتباه المجتمع الجزائري بأن فرنسا تسعى لحل كافة المشاكل الإقتصادية والإجتماعية خاصة في مجال السكن، وعرفت نفس السنة صدور القانون العام الجديد للتعمير بفرنسا، ليشمل الجزائر بعد عامين أي في سنة 1960 المتعلق بأدوات

¹ - قانون رقم 62 - 157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 المتعلّق بتمديد العمل بالقوانين السارية المفعول إلاّ ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 02 المؤرخة في 11 جانفي 1963، الملغى بالأمر رقم 73 - 29 المؤرخ في 05 جويلية 1973، الجريدة الرسمية، عدد 62 المؤرخة في 03 أوت 1973 .

² - نقلاً عن غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011 - 2012 ، ص 8 .

التهيئة والتعمير، حيث أحدثت الجزائر بعد الإستقلال أدوات أخرى جديدة للتعمير عام 1967 .

وبالتالي ظهرت الجهود الجزائرية للنهوض بالوضع المزري السائد بعد خروج الإستعمار الفرنسي، والسعي على التخلص من التبعية القانونية الفرنسية بإحداث قواعد قانونية جديدة جزائرية بحتة تنظم مجال التهيئة والتعمير، وذلك ما أصبح فعلي سنة 1975 بالتزام كافة المؤسسات بتحرير نصوص جديدة لإستبدال القديمة، تتعلق بمسألة منهجية إعداد مخططات التعمير، حيث سعى المشرع الجزائري على إصدار مجموعة النصوص القانونية التي تنظم مجال التهيئة والتعمير، ومن أهمه قانون 90 - 29¹ الذي شكّل ركيزة أساسية في تكوين قانون التعمير الجزائري .

حيث وُضعت ضوابط قانونية وذلك نظراً لأهمية وحساسية مجال التهيئة والتعمير، من خلال تدخّل السلطة الإدارية في هذا المجال، من خلال وضع تشريعات لضبط حركية العمران، لأن تدخلها أصبح أمراً ضرورياً في ظل الدولة الحديثة من أجل حماية المصلحة العامة العمرانية وضمان النظام العام في المجتمع، ويتجسّد ذلك من خلال قانون التهيئة والتعمير 90 - 29 السالف الذكر، الذي جاء بجملة من الضوابط القانونية سمّيت بالقرارات القبلية وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الذي يعتبر وسيلة جديدة تلعب دوراً تقديرياً وكذلك التوجيهات الكبرى في ميدان التعمير، وكذلك مخطط شغل الأراضي الذي يُكمّل المخطط التوجيهي الذي له دور تنظيمي لكيفيات إستخدام الأرض وتهيئة المساحات العمرانية وإعدادها لعملية البناء، وفي نفس السياق لموازنة الفضاء العمراني، أحدث المشرع الجزائري ضوابط أخرى تتعلق بعملية البناء، وسمّيت بالقرارات البعدية التي تصدرها الإدارة

¹ - قانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 - 12 - 1990 المعدّل والمتمم بموجب قانون رقم 04 - 05 المؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 50.

وتتمثل في الرخص الإدارية والشهادات الرقابية، التي تعتبر أداة وضمانة أساسية لإحترام النسيج العمراني سواء من جانب الإدارة أو المواطن.

لكن على الرغم من فرض المشرع هذه الرخص على كل الأنشطة العمرانية حماية للمصلحة العامة، وتمكيناً للأفراد من ممارسة حقوقهم العمرانية، إلا أن المخالفات المسجلة في هذا الميدان كثيرة ومتعددة، مما أدى إلى ظهور فوضى عمرانية من خلال البناء غير القانوني الذي أصبح يميز أغلب المدن، وقد أنشأ المشرع الجزائري هيئات مكلفة قانوناً بالرقابة على المجال العمراني، خوّلها بفرض العقوبات الرادعة على مرتكبي المخالفات العمرانية .

ومن هنا يمكن القول أن موضوع ضوابط حركية النشاط العمراني في الجزائر يكتسب أهمية بالغة يمكن حصرها في النقاط التالية :

- يعتبر موضوع التهيئة والتعمير موضوع حساس ومرن يؤثر على المواطن من ناحية البناء والبيئة سواء إيجابياً أو سلبياً .
- إنّ نظرة المشرع الجزائري للمجال العمراني أن يرسم معالم جديدة لصورة المدينة وكيفية التعامل مع المعوقات من أجل تطويرها وتنظيمها.
- إقرار المشرع الجزائري للتخطيط العمراني عن طريق المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي للحدّ من التلوث والبناء الفوضوي في الجزائر .
- تبرز أهمية الموضوع كذلك في أنها تمس كل الجوانب التي توفر الخدمة العمومية الإقتصادية والإجتماعية والثقافية والبيئية وكيفية تنظيمها باستعمال أدوات التخطيط .

ومن أهم أسباب إختيارنا الموضوع سببين إثنين، الأول ذاتي، والثاني موضوعي :

فيما يخص السبب الذاتي : فهي رغبتنا في دراسة هذا الموضوع لأنه يؤثر ويتأثر بجميع الجوانب التي لها صلة بالإطار البيئي المعيشي للإنسان، بالإضافة إلى أنه موضوع حساس، ومتغير يكتسي أهمية بالغة في مجال التهيئة والتعمير يؤثر على البيئة والمواطن على حد سواء .

أما السبب الموضوعي : كون أن الموضوع يعد من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها في المجتمع، وذلك بالنظر للنتائج التي أحدثها هذا المجال التي مسّت كل الجوانب الإقتصادية والإجتماعية لاسيما مجال البناء والتعمير في الجزائر، بالإضافة إلى حداثة وحيوية موضوع التهيئة والتعمير .

أما الهدف من هذه الدراسة فتتمثل في :

محاولة إرساء سياسة حضرية من خلال تطبيق ضوابط التعمير، تكون فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة والمتواصلة للأهداف والخطط لتحقيق التنمية الحضرية والرونق الجمالي للمدينة .

ومن هنا جاء طرحنا للإشكالية :

ما مدى فعالية ونجاعة الجزاءات المترتبة عن مخالفة قرارات ضبط حركية النشاط

العمراني في الجزائر ؟

إن المناهج المستخدمة للإجابة عن هذه الإشكالية هي : المنهج الوصفي، والمنهج

التحليلي .

الوصفي من خلال بيان المفاهيم المتعلقة بالتهيئة والتعمير، أمّا التحليلي من خلال تحليل المواد القانونية المتعلقة بالموضوع إضافة إلى آراء الفقهاء .

ولمعالجة هذه الإشكالية إرتأينا تقسيم الموضوع وفق **الخطّة** التالية :

سنتناول قرارات ضبط حركية النشاط العمراني في الجزائر من خلال **الفصل الأول**،

وجزاءات مخالفة قرارات ضبط حركية النشاط العمراني في الجزائر في **الفصل الثاني** .

الفصل الأول :

قرارات ضبط حركية النشاط العمراني في الجزائر

الفصل الأول

قرارات ضبط حركية النشاط العمراني في الجزائر

يعتبر قانون 90 - 29¹، ركيزة أساسية في تكوين قانون التعمير الجزائري بوجود آليات ووسائل من أجل تسيير المجال العمراني .

نظرا لأهمية وحساسية مجال التهيئة والتعمير وُضعت ضوابط قانونية سمّيت بالقرارات القبلية (المبحث الأول) وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) الذي يعتبر وسيلة جديدة تلعب دوراً تقديرياً وكذلك التوجيهات الكبرى في ميدان التعمير، وكذلك مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني) الذي يكمل المخطط التوجيهي الذي له دور تنظيمي لكيفيات إستخدام الأرض وتهيئة المساحات العمرانية وإعدادها لعملية البناء .

وفي السياق نفسه، لموازنة الفضاء العمراني، أحدثت المشرع الجزائري ضوابط أخرى تتعلق بعملية البناء سمّيت بالقرارات البعدية (المبحث الثاني) التي تصدرها الإدارة وتتمثل في الرخص الإدارية (المطلب الأول) والشهادات الرقابية (المطلب الثاني)، والهدف من ذلك مراقبة عمليات البناء والتعمير، والتي تعتبر أداة وضمانة أساسية لإحترام النسيج العمراني سواء من جانب الإدارة أو المواطن التي تقوم على أسس علمية متكاملة ومنسجمة مع القوانين والتنظيمات² .

¹ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

² - مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكتملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013 - 2014، ص أ .

المبحث الأول

القرارات القبلية لضبط حركية العمران في الجزائر

تعتبر مخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير أدوات التخطيط العمراني في الجزائر، والمتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) ومخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني)، والتي تعتبر أدوات التخطيط على المستوى المحلي¹، حيث تحدّد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير والشروط التي تسمح بترشيد المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر.

ومنه سمّيت بالقرارات القبلية لأن للإدارة حق مراقبة إستغلال واستعمال الأراضي العمرانية سواء بإقامة بناء جديد أو تعليته أو تعديله أو توسّعه أو تجزئته وذلك قصد التحكم في التعمير والقضاء على البناءات غير القانونية².

المطلب الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U.)

لقد سنّ المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في قانون 90 - 29 أنه: " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وتضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي " ³.

حيث سنتناول في هذا المطلب أهداف هذا المخطط (الفرع الأول) وذكر محتواه (الفرع الثاني) وإجراءات إعداده (الفرع الثالث).

¹ - بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي،

ميدان الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2013 - 2014، ص 17 .

² - مقلد سعاد، المرجع السابق، ص 4 .

³ - المادة 16 من قانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

الفرع الأول : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحقيق أهداف تتعلق بالمجال العمراني من خلال تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، وأخرى تتعلق بالمجال البيئي من خلال تحديد المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية، الغابات، والمناطق التي تزخر بالتراث الثقافي أو التاريخي، ويمكن إجمال أهدافه فيما يلي :

- **الإستغلال العقلاني للمجال العمراني** : وذلك بتحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، وتحديد قواعد الإستعمال الرّشيد للمساحات مع ضبط توقّعات التعمير .

- **الحماية الوقائية** : حماية المواقع الحساسة والمناظر ومختلف المناطق الأثرية والسياحية كما يعمل على تحقيق الوقاية من المخاطر الطبيعية والتكنولوجية .

- **تحقيق المنفعة العامة** : وذلك من خلال برمجة وتعيين الأراضي المخصّصة للنشاطات الإقتصادية ذات المنفعة العامة والتجهيزات الكبرى والمساكن لتلبية الحاجات الآنيّة والمستقبلية .

- **التقديرات المستقبلية** : تعتبر من أهم الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها، وهذا من خلال تقدير آفاق التعمير المستقبلي والتنبؤ بالمشاكل التي يُحتمل أن تقع وإيجاد الحلول لها على المدى القريب والمتوسط والبعيد¹ .

ولتحقيق هذه الأهداف يقسّم المخطط المنطقة التي يتعلق بها إلى أربعة قطاعات²، وهي :

¹ - شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2015-2016، ص 23 .

² - المادة 19 من قانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

1- قطاعات معمرة (S.U): يشمل كل الأراضي التي تشغلها النباتات المتجمعة والمساحات الفاصلة بينها، والحدائق والغابات وكذلك الأجزاء المعمرّة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها .

2- قطاعات مبرمجة للتعمير (S.A.U): تشمل على الأراضي المعرضة للتعمير في آجال لا تتعدى 10 سنوات حسب جدول الأولويات .

3- قطاعات التعمير المستقبلية (S.U.F): تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة، بحيث يكون هذا القطاع خاضعاً مؤقتاً للارتفاق بعدم البناء لمدة 20 سنة، ولا يرفع إلا في الحالات الاستثنائية التالية :

- تحديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للإستعمال الفلاحي .
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية .
- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانوناً من قبل الوالي بناءً على طلب معّل من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

4- قطاعات غير قابلة للتعمير (S.N.U): تشمل الأراضي التي تكون داخل المحيط العمراني والتي يمنع فيها البناء بتاتا بشرط أن تكون محدّدة بدقّة وبنسب تتلاءم مع الإقتصاد العام لهذه المناطق ويتعلق الأمر ب :

- الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية .
- الأراضي القيّمة التاريخية والثقافية .
- المناطق الغنيّة بالأنظمة البيئية .
- المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية .
- المناطق الأثرية والسياحية والتاريخية ¹ .

¹ - المادة 19 من القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

الفرع الثاني : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد نصت المادة 17 من القانون رقم 90 - 29¹، على أن المخطط التوجيهي يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية .

أولاً : التقرير التوجيهي

طبقاً لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177² الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، فإن التقرير التوجيهي يحتوي على :

- تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني .
- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية³ .

ثانياً : لائحة التنظيم

بناءً على المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 السالف الذكر حدّدت القواعد التي تطبق بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محدّدة في المواد 20 ، 21 ، 22 و 23 من القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴ .

¹ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

² - المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المؤرخ في 2 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، عدد 26، سنة 1990 .

³ - جبري محمد، الناظير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، بدون سنة، ص 19 .

⁴ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177، المرجع السابق .

ثالثاً : الوثائق البيانية المعتمدة

- تتمثل حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177¹ السالف الذكر في :
- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيّد حالياً وأهم الطرق والشبكات المختلفة .
 - مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي : القطاعات المعمرّة والقابلة للتعمير والمخصّصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون .
 - بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة أو الأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة .
 - مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .
 - مخطط إرتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .
 - مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم السبل لإيصال ماء الشرب وكذلك المنفعة العمومية² .

الفرع الثالث : الإجراءات المتّبعة لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 91 - 177³ المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، فإن هذه الإجراءات تتمثل في :

أولاً : إجراء مداولة الإعداد

يتم إقرار المخطط بموجب مداولة من قِبَل المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، حيث تتضمن المداولة النقاط التالية :

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177، المرجع السابق .

² - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177، المرجع السابق .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177، المرجع السابق .

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود .
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة، حيث يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليها، ويتم نشرها لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني .

ثانياً : إصدار قرار ترسيم الحدود

تختلف الجهات المخولة بإصدار هذا القرار وفقاً للمرسوم التنفيذي 91 - 177¹ بحسب الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التنفيذية، التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ذلك حسب كل حالة :

- الوالي : إذا كان الإقليم المعني بالتهيئة يمس ولاية واحدة .
- الوزير المكلف بالتعمير ووزير الداخلية : إذا كان الإقليم المعني بالتهيئة يمس أكثر من ولاية، كما يمكن إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية .

ثالثاً : مرحلة المشاورة

يتم خلال هذه المرحلة إصدار قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي يحدّد فيه الهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المشاركة في إعداد المخطط وهي تنقسم إلى² :

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177، المرجع السابق .

² - شوك مونية، المرجع السابق، ص 25 .

1- الهيئات المستشارة وجوباً : تتمثل في :

أ- الإدارات العمومية والمصالح التقنية التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية : وهي التعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الرّي، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، الصناعة وترقية الإستثمار.

ب - الهيئات والمصالح المحلية : وتتمثل في توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء، الضبط العقاري .

2- الهيئات المستشارة جوازاً :

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإبلاغ رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، والمنظمات المهنية، الجمعيات المحلية كتابياً بمقرر الإعداد قصد إبداء رغبتهم في المشاركة خلال خمسة عشر (15) يوم وبعد إنتهاء المدة يقوم بإصدار القرار الذي يحدد فيه قائمة الهيئات والمصالح والإدارات العمومية، والجمعيات المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية، الذي ينشر لمدة شهر في مقر البلدية أو البلديات، ويبليغ للهيئات المذكورة سابقاً، حيث تمنح لها مدة ستين (60) يوماً قصد إبداء ملاحظاتها¹.

رابعاً : مرحلة التحقيق العمومي

يفتح التحقيق العمومي المجال أمام المواطن للمشاركة بإعداد المخطط باعتباره فاعلاً أساسياً في تحقيق التنمية العمرانية، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار بفتح التحقيق العمومي لمدة خمسة وأربعون (45) يوم وينشر في مقر البلدية أو البلديات، وحتى في الصحف الوطنية كما يبليغ أيضا إلى الوالي المختص، ويبين المفوض المحقق الذي يتم تعيينه وتاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهاءها وكيفية إجراءاتها.

¹ - شوك مونية، المرجع السابق، ص 26 .

تدوّن جميع ملاحظات المواطنين في سجل خاص مرقّم وموقّع من طرف المجلس الشعبي البلدي، ثم يغلق السّجل بعد توقيعه من طرف المفوض بموجب قرار الغلق، حيث يتم تحويل السّجل مع النتائج المتوصّل إليها في ملف كامل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدّة خمسة عشر (15) يوم التالية عن غلق السجل .

خامساً : المصادقة النهائية

يُرسل المخطّط بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوباً بالملف الكامل بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية إلى الوالي المختص إقليمياً، الذي بدوره يجمع رأي المجلس الشعبي الولائي خلال مدة خمسة عشر (15) يوم المالية لإستلامه الملف، ثم تتم المصادقة النهائية بقرار من الوالي أو بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير ووزير الداخلية أو بمرسوم تنفيذي يصدر بعد إستشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين، وبناءً على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير¹ .

المطلب الثاني

مخطط شغل الأراضي (P.O.S)

تمّ إستحداث مخطط شغل الأراضي بموجب القانون رقم 90 - 29² المتعلق بالتهيئة والتعمير، كأداة تفصيلية لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وآخر مستوى من مستويات التخطيط العمراني.

إن مخطط شغل الأراضي يعتبر الأداة التي يتم بموجبها تحديد وبشكل تفصيلي حقوق إستخدام الأراضي والبناء، وهذا في إطار إحترام أحكام وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتوجيهات المخطّطات الأعلى منه، حيث يشكل حلقة ربط بينها وبين وثائق

¹ - شوك مونية، المرجع السابق، ص 26 .

² - المادة 31 من القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

التعمير الأخرى (رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم)، فهو أداة للتعمير والتسيير الحضري، يتطرق إلى أدق التفاصيل مع توضيح التركيبة العمرانية لكل قطاع، حيث يغطي تراب بلدية كاملة أو جزء منها، لمدة خمسة (5) سنوات¹.

سنتناول في هذا المطلب أهداف هذا المخطط (الفرع الأول)، ومحتواه (الفرع الثاني) وإجراءات إعداده (الفرع الثالث).

الفرع الأول : أهداف مخطط شغل الأراضي

تتمثل في عدة غايات هي :

- تنظيم المساكن عبر وحدات منسجمة ومتناسقة عبر الوحدات الجوارية والأحياء .
- تخصيص أراضي بالنسبة للنشاطات الصناعية .
- تحديد علو المباني والمظهر الخارجي .
- تحديد الأهداف والتوجيهات المستقبلية التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار .
- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء .
- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تستعملها الدولة .
- يعتبر لب وجودها وإقرارها هي حماية الأراضي الزراعية .
- تسوية الوضعية للقطع الأرضية المخصصة للمشاريع التي كانت محل إختيار الأرضية من اللجنة المكلفة، سواءً كانت متمثلة في مشاريع التكيف السكني أو التعمير أو التجهيزات الحضرية العمومية للحماية القانونية المناسبة للأراضي الزراعية².

¹ - شوك مونية، المرجع السابق، ص ص 26 ، 27 .

² - مقلد سعاد، المرجع السابق، ص 20 .

بعد صدور القانون رقم 04 - 05¹ المعدل والمتمم للقانون 90 - 29، أصبح مخطط شغل الأراضي يهدف إلى تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإنزلاق، والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء عليها . كما يمكن تعداد أهداف أخرى تتعلق بالتنظيم المجالي مثل بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات² .

الفرع الثاني : محتوى مخطط شغل الأراضي

بالرجوع الى المادة 32 من قانون التهيئة والتعمير 90 - 29³ : " يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية "، وكذلك المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 - 178⁴، يتكون مخطط شغل الأراضي من : الوثائق المكتوبة (اللائحة التنظيمية)، ووثائق بيانية .

أولاً : الوثائق المكتوبة أو اللوائح التنظيمية

تتكون من :

أ- مذكرة تقديم : تثبت فيها تلازم وانسجام مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

ب- التنظيم : هي مجموعة القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص فيها، أو المحظورة وشكلها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض⁵ .

¹ - القانون رقم 04 - 05 المؤرخ في 14 غشت 2004 يعدل ويتم القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 51 .

² - شوك مونية، المرجع السابق، ص 27 .

³ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، عدد 26 .

⁵ - حلّيمي بلخير، المرجع السابق، ص ص 23 ، 24 .

ثانياً : الوثائق والمستندات البيانية

تتكون من جملة المخططات وهي :

- مخطط بيان الموقع .
- مخطط طبوغرافي .
- خرائط (خريطة) تبين القواسم الجيوتقنية لتعمير التراب مصحوبة بتقرير تقني .
- مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد حالياً والطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة .
- مخطط تهيئة عامة يحدد المناطق القانونية المتجانسة وموقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة، خط مرور الطرق، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها .
- مخطط التركيب العمراني يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مصحوباً بإستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود¹ .

الفرع الثالث : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم مخطط شغل الأراضي عند إعداده بمجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178² من خلال العديد من موادہ وتتمثل فيما يلي :

أولاً : مداولة الإعداد

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وترسل نسخة من المداولة إلى الوالي للمصادقة عليه، وينشر قرار

¹ - جبري محمد، المرجع السابق، ص 59 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178، المرجع السابق .

المصادقة لمدة شهر في مقر البلدية أو البلديات المعنية¹ .

ثانياً : مرحلة المشاورة

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء البلديات المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإعلام الجمعيات المحلية ومختلف المصالح المعتمدة عن طريق رسالة مضمونة، وتمنح لهم أجل خمسة عشر (15) يوم لإبداء موافقتهم بالمشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي، والذي يتم نشره في مقر البلدية أو البلديات المعنية لمدة شهر .

وتتمثل الهيئات المستشارة في الهيئات المستشارة وجوباً، والهيئات المستشارة إختيارياً² :

الهيئات المستشارة وجوباً : وهي :

- الهيئات والإدارات العمومية على مستوى الولاية والتي تتمثل في الأشغال العمومية التنظيم الإقتصادي، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، الهيئة العمرانية، السياحة، الصناعة وترقية الإستثمار .

- الهيئات والإدارات العمومية على المستوى المحلي وهي : توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء، مصلحة الضبط العقاري .

ثالثاً : مرحلة التحقيق العمومي

وتتم بنفس الخطوات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما عدا المدة محددة بستين (60) يوماً، بدلاً من خمسة وأربعون (45) يوماً .

¹ - شوك مونية، المرجع السابق، ص 30 .

² - الهيئات المستشارة إختيارياً : وهي غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية، الهيئات المحلية، يتم تبليغ جميع الهيئات المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي قصد إبداء ملاحظاتها خلال مدة ستين (60) يوم، وهذا بعد المصادقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي المادة 9 من المرسوم التنفيذي 91 - 178 .

رابعاً : مرحلة المصادقة النهائية

- تتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي، يصبح بعدها أداة قانونية مكمّلة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا في الحالات التالية :
- إذ لم ينجز في الأجل المقرّر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقرير الأولي .
 - إذا كان الإطار المبني الموجود قد تعرّض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .
 - إذا تمّ طلب التعديل وبعد مرور خمس (5) سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي .
 - إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية ¹ .

المبحث الثاني

القرارات البعدية لضبط حركية العمران في الجزائر

إن تشريعات البناء تعتبر من الموضوعات الهامة التي تشغل كل من الفقه والقضاء والمتقاضين، والتي تناولها المشرع في التعديلات التي بادر فيها وذلك باعتبار أن مقياس تطور ورقي أي مجتمع ينعكس على طريقة بناء المنشآت والبناءات ²، وعلى الطابع الجمالي

¹ - شوك مونية ، المرجع السابق ، ص ص 30 ، 31 .

² - رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراء الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، بدون سنة، ص 218 .

والمعماري لكيفية تأسيس مدينة على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة والإتقان¹، وحتى لا تكون البناءات والتعديلات فوضوية معاكسة للتهيئة العمرانية والنسيج العمراني والمقاييس المعمول بها²، فقد بادر المشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة من النصوص والتشريعات القانونية مرتبطة بطرق رقابية بعدية تتمثل في الرخص (المطلب الأول) والشهادات (المطلب الثاني)³ تمكن الإدارة من الإضطلاع بمهمتها الرقابية وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية⁴.

المطلب الأول

رخص العمران

تصدر الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران عدّة رخص، متمثلة في رخصة التجزئة (الفرع الأول) ورخصة البناء (الفرع الثاني) ورخصة الهدم (الفرع الثالث)، الغرض من هذه الرخص وضع العمران في إطاره القانوني والحدّ من البناء الفوضوي والعشوائي⁵.

الفرع الأول

رخصة التجزئة (P.L)

تتمثل عملية التجزئة في تقسيم الملكية العقارية إلى عدّة قطع تسلّم للأشخاص الذين يرغبون في إقامة بنايات سكنية، وتخضع للأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بالتعمير،

¹ - رمزي حوحو، المرجع السابق، ص 218 .

² - لكل أحمد، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 102 .

³ - رمزي حوحو، المرجع السابق، ص 218 .

⁴ - غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1) يوسف بن خدة، الجزائر، 2011 - 2012، ص 78 .

⁵ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011 - 2012، ص 77 .

وللإمام بمختلف القواعد القانونية لرخصة التجزئة، سنتطرق لتعريفها (أولاً) ونطاق تطبيقها (ثانياً) والإجراءات الواجبة للحصول عليها (ثالثاً) ¹ .

أولاً : تعريف رخصة التجزئة

تمّ تعريف رخصة التجزئة من خلال القانون 82 - 02 ² بقوله : " تعدّ تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها "، كما أن المرسوم التنفيذي 15 - 19 ³ نص أنه في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 90 - 29 ⁴ : " ... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية "، وهو ما تضمّنه المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ⁵ .

ومن خلال ما سبق ذكره نستخلص خصائص رخصة التجزئة وهي كالتالي :

1_ رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري .

2- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار بحيث لا تسلّم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية أرض وهو ما أكدته المادة 50 من القانون 90 - 29 .

¹ - إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 164 .

² - المادة 24 من القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فيفري 1988 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية، عدد 6، سنة 1982 .

³ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 12 - 02 - 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 7، سنة 2015 .

⁴ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

⁵ - علي زرقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15 - 19، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر " ل . م . د "، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015 - 2016، ص 6.

3- يترتب على اعتبار رخصة التجزئة قراراً إدارياً وبالتالي في حالة نزاع فalcضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه .

4- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، فلا يجوز للإدارة مخالفتها¹ .

ويمكن الهدف من هذه الرخصة هو تقسيم القطعة الأرضية إلى عدة قطع وأجزاء لغرض إقامة البناء عليها مهما كان نوعه سكني أو تجاري أو صناعي، فهي إجبارية للأراضي العمرانية بخلاف الأراضي الفلاحية التي يكفي الحصول فيها على شهادة التقسيم من المصالح الفلاحية² .

ثانياً : نطاق تطبيق رخصة التجزئة

يمنح الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها وذلك لحماية المصلحة العمرانية، لذا فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقته لوثيقة التعمير .

ومنه فإن قرار الإدارة المختصة تتخذ بناءً على سلطتها التقديرية متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للقواعد العمرانية الجارية العمل بها .

أما عن مضمونها فهي تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستعمال من خلال إحداث مايلي³ :

¹ - إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 168 .

² - يحيوي محمد، الرقابة على التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محمد أولحاج، البويرة، 2014 - 2015، ص 84 .

³ - مقلد سعاد، المرجع السابق، ص 50 .

_ شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف .

- المساحات الخضراء، توقّف السيارات وميادين الترفيه .

ثالثاً : إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تتمثل هذه الإجراءات بداية في طلب الحصول على رخصة التجزئة من حيث صفة الطالب، ثم مضمون الملف الذي يجب أن يرفق بالطلب، بالإضافة إلى الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة، كذلك كيفية التحقيق في طلب رخصة التجزئة وأخيراً صدور القرار المتعلق بتسليم رخصة التجزئة .

أ - طلب الحصول على رخصة التجزئة

1 - صفة طالب رخصة التجزئة

تطبيقاً لنص المادة 08 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19¹ السالف الذكر، يمكن أن يتقدّم لطلب رخصة التجزئة كل من مالك الأرض أو من ينوب عنه، على خلاف الصّفة التي منحها المشرّع لطالب رخصة البناء التي تمتد إلى المستأجر لدى المالك أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض .

وهنا تظهر أهمية رخصة التجزئة لأن فيها تجزئة للعقار الأصلي وإنشاء وحدات عقارية جديدة التي تثبت ملكيتها للمالك نفسه أو موكله فقط، ويجب على المالك أن يثبت ملكيته بموجب نسخة من عقد الملكية طبقاً للقوانين المعمول بها، وأن يقدم نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً، وإذا تعذر على المالك استخراج رخصة التجزئة يمكنه أن يوكل غيره لإستخراجها طبقاً لأحكام عقد الوكالة المنصوص عليها² في

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

² - يحيياوي محمد، المرجع السابق، ص 87 .

القانون المدني، كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يشترط نوعاً معيناً من الوكالة لأن النص جاء عاماً فيجوز أن تكون الوكالة عامة أو خاصة¹.

2- الملف المرفق بطلب رخصة التجزئة

رخصة التجزئة تحتوي على ملف طويل يغلب عليه الطابع التقني، إذ يحتوي الملف على الوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكية أو توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني².
 - نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً³.
- إضافة إلى الوثائق التي تثبت صفة طالب رخصة التجزئة يجب أن يشتمل على الوثائق التالية :

- تصميم الموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية .
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات التالية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها .
- منحنيات المستوي وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة .
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التمويل بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية⁴.

¹- يحيياوي محمد، المرجع السابق، ص 87 .

²- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

³- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

⁴- يحيياوي محمد، المرجع السابق، ص ص 87 ، 88 .

- تحديد موقع مساحات توقّف السيارات والمساحات الحرّة ومساحات الإرتفاعات الخاصة.
- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .
- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي :
 - طرق المعالجة المخصّصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والبيئة .
 - المعالجة المخصّصة لتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية .
 - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصّصة للإستعمال الصناعي¹ .
- مذكرة تشمل على البيانات الآتية :
 - قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها .
 - نوع مختلف أشكال شغل الأراضي مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين .
 - الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها .
 - طبيعة الإرتفاعات والأضرار المحتملة .
 - دراسة التأثير في البيئة، عند الإقتضاء .
 - دراسة جيوتقنية، يعدّها مخبر معتمد² .

¹ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، المرجع السابق .

² - يحيواوي محمد، المرجع السابق، ص ص 89 ، 90 .

- برنامج الأشغال الذي يوضّح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك، عند الإقتضاء .
- دفتر شروط يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشّروط التي تتجز بموجبها البنائيات .
- يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة¹ .

ب _ الجهات المختصة بتسليم رخصة التجزئة

1 _ إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية²، بالنسبة لجميع القطع الأرضية أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوزَ مرحلة التحقيق العمومي، وعليه أن يرسل للوالي نسخة من هذه الرخصة، في هذه الحالة يكلف الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير الملف والتحقق فيه³ .

أمّا إذا كانت رخصة التجزئة تُسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة، ففي حالة غياب مخطط شغل الأراضي أو عدم تجاوزه لمرحلة التحقيق العمومي وبعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي فيعقد الإختصاص له باعتباره ممثلاً للدولة⁴ .

¹- يلاحظ من خلال المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 أن هذه الوثائق التقنية الملزمة في طلب رخصة التجزئة راعى فيها المشرع الجزائري مدى مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير لما للرخصة من أهمية في عملية البناء بعد تجزئة القطعة الأرضية .

²- أنظر الملحق رقم 01 و 02 (طلب رخصة التجزئة + القرار المتضمن رخصة التجزئة) ص ص 90 ، 91 .

³- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

⁴- علي زرقين، المرجع السابق، ص 27 .

وبالرجوع إلى قانون البلدية نجده نص على : " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما " ¹ .

2 _ إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بتسليم رخصة التجزئة

يختص الوالي بتسليم رخصة التجزئة حسب نص المادة 66 من القانون رقم 90 - 29 ² في الحالات التالية :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية وهيكلها العمومية .
 - منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية .
 - إقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في مواد 45، 46، 48، 49 من القانون رقم 90 - 29 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي .
- نصت المادة 15 من فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ³ على مايلي :
- "يعد تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوالي، بالنسبة لما يأتي :

- المشاريع ذات الأهمية المحلية .
 - المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه " .
- تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ⁴ .

¹ - المادة 95 من قانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، عدد 37 .

² - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

⁴ - تجدر الإشارة إلى أن تحضير الطلب يكون على مستوى الشباك الوحيد بالولاية والتي تلتقت نسخاً من ملف الطلب يكون في أجل 08 أيام لتاريخ إيداع الطلب، على أن ترسل 04 نسخ مرفقة برأيها إلى المصلحة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة .

ج - التحقيق في طلب رخصة التجزئة

إذا إستكمل المالك أو موكله ملف طلب رخصة التجزئة وفقاً للوثائق المذكورة آنفاً أن يقدم طلبه في شكل 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقة بنموذج، وهذا الأخير بعد تحققه من توفر جميع وثائق ملف الطلب، يسلم المالك أو موكله وصل يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة¹.

مشروع التجزئة هام وخطير في نفس الوقت لأنه يمس بالمصلحة العامة، الأمر الذي يجعل إجراء التحقيق حول التجزئة أمر ضروري ومهم، إذ يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، ويكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة²، أهم ما يتناوله التحقيق التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما أن التحقيق في رخصة التجزئة يتناول الإنعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأرض المجزأة³، فيما يخص النظافة وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية التجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية، كما يمكن الإقتضاء أن يبين التحقيق كيفية المساهمة في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات التي تفرض على صاحب الطلب .

على المصلحة المختصة المكلفة بتحضير قرار رخصة التجزئة جمع الآراء والارتقاقات طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها⁴.

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

² - القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة

الرسمية، عدد 21، صادر بتاريخ 08 ماي 1991 .

³ - يحيياوي محمد، المرجع السابق، ص ص 93 ، 94 .

⁴ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

تبدى المصالح والشخصيات العمومية التي تتم إستشارتها حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹ رأياً خلال 15 يوماً من تاريخ إستلام الطلب وإلاّ عدّ رأياً موافقاً، وفي كل الحالات يتوجّب عليها أن تعيد الملف مرفقاً بطلب إبداء الرأي في نفس الآجال المذكورة أعلاه .

د - إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

1- صدور قرار الموافقة بتسليم رخصة التجزئة

تسلّم رخصة التجزئة في جميع الحالات على شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة، يبين هذا القرار الأحكام التي يتكفل بها صاحب الطلب، ويبين أيضا الإجراءات والإرتفاقات ذات المنفعة العامة التي تطبق على التجزئة بالإضافة إلى مدة إنجاز أشغال التهيئة المقررة .

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدّد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف:

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي .
- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي² .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

² - يحيياوي محمد، المرجع السابق، ص ص 94 ، 95 ، 96 .

- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران ¹ .

يجب على السلطة المختصة التي وافقت على تسليم رخصة التجزئة، أن تقوم بشهر القرار بمكتب الحفظ العقاري، على نفقة صاحب الطلب خلال الشهر الذي يلي إبلاغه وذلك طبقاً للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري ² .

2- صدور قرار برفض تسليم رخصة التجزئة

يجب على الإدارة المختصة أن ترفض تسليم رخصة التجزئة إذا رأت أن الأرض محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محلّه ³ .

ويمكن للإدارة المختصة وفقاً لسلطانها التقديرية أن ترفض تسليم رخصة التجزئة إذا كانت غير مطابقة لوثيقة التعمير أو غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير ⁴ .

3- صدور قرار من السلطة المختصة بتأجيل البتّ في طلب رخصة التجزئة

يجوز للسلطة المختصة بتسليم رخصة التجزئة طلب تأجيل البتّ في هذه الرخصة، طبقاً لأحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ⁵ التي نصت على ما يلي :

¹ - توضع نسخة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، لموقع وجود قطعة الأرض، كما تحتفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية، ونسخة تحتفظ بها السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة .

² - يحيياوي محمد، المرجع السابق، ص ص 95 ، 96 .

³ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

⁴ - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

" يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم 90 - 29 .

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتأجيل، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة " .

أحالتنا المادة السالفة الذكر لنص المادة 64 من القانون رقم 90 - 29¹، إذ نصت هذه المادة على أن رخصة التجزئة تكون محل تأجيل إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، كما اشترطت أيضاً عدم تجاوز هذا التأجيل مدة سنة .

الفرع الثاني : رخصة البناء (P.C)

تعتبر رخصة البناء شرطاً أساسياً في البناء، ونظراً لأهميتها والزاميتها فمن الضروري التعمق في هذه الوسيلة القانونية، بدءاً في البحث عن تعريفها (أولاً)، ثم نطاق تطبيقها (ثانياً)، وإجراءات إعدادها (ثالثاً) .

أولاً : تعريف رخصة البناء

لم يعرّف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير ولا في القوانين الأخرى، بل اكتفى في المادة 52 من القانون رقم 90 - 29 بالنص على أنها : " رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما يمكن استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المطلّة على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للدعم أو التسييج " ²، وترك ذلك للفقهاء، فتعرّف رخصة البناء على أنها " عبارة عن قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة للشخص الحق في إقامة بناء جديد أو لتغيير بناء قائم، وذلك بعد التأكد من مطابقة البناء لقواعد التهيئة

¹ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

² - إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 142 .

والتعمير"¹، وقد عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقاً لقانون العمران"²، وعرفها البعض الآخر بأنها: "التصرف السابق للبناء الذي تُقرّر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران"³.

ومن خلال كل ما سبق ذكره من تعريفات فقهية يمكننا أن نعرّف رخصة البناء بأخذ رأي الدكتور الأستاذ عمار عوابدي الذي اعتبر رخصة البناء بأنها: "عمل قانوني صادر بإرادة منفردة من إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويُحدث آثار قانونية بإنشائه لوضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم"⁴.

ويبدو لنا أن التعريف ينبغي أن يكون بذكر خصائص المعرف، والمتمثلة في:

- رخصة البناء قرار إداري مسبق بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء، فبدونه لا يمكن البناء .
- رخصة البناء قرار إداري إنفرادي يصدر من جهات إدارية محدّدة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير .

¹ - عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، بدون سنة، ص 310 .

² - نقلاً عن عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء و الهدم -، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة تبسة، 2013، ص 2 .

³ - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 11 .

⁴ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 1999، ص 22 .

- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90 - 29¹ التي جاء فيها : " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ... ويخضع البناء...".

- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة محدّدة قانوناً وبالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري².

وتكمن أهمية رخصة البناء من خلال النقاط التالية :

- إن التخطيط العمراني يتطلب توافر مقاييس يتم من خلالها المحافظة على التنسيق العمراني للمدن وكذا تنظيم العمران وضمان الصحة العامة، كما له إعتبرات أهم وهي المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم .

- إن رخصة البناء كأداة من أدوات التعمير تعتبر وسيلة فعّالة لتنشيط المشاكل العقارية العالقة ومدى تأثيرها على تصاميم العقار الحضري وفي تحديد إستعمال الأراضي لكل بلدية .

- التنظيم الحضري والجمالي للعمران³ .

¹- القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

²- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري .

³- غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص ص 46 ، 47 .

ثانياً : نطاق تطبيق رخصة البناء

أ - النطاق الموضوعي لرخصة البناء

يمكن دراسة نطاق رخصة البناء من خلال تحديد النطاق الموضوعي لها¹، التي تتعلق بإنشاء المباني وتشبيدها، أو تعليية المبنى أو تعديله²، وقد جاء تحديد أعمال البناء التي تكون موضع ترخيص في المادة 2 من القانون 82 - 02³ التي جاءت بما يلي:

- كل بناء محل أيا كان تخصيصه .
- كل أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية .
- كل الزيادات في العلو .
- كل الأشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي .

لكن هذا القانون ألغي بموجب القانون رقم 90 - 29⁴ المتعلق بالتهيئة والتعمير، وجاء هذا القانون بتحديد الأعمال التي تستلزم رخصة البناء في نص المادة 1/52 :

- _ كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان إستعمالها .
- _ كل تمديد لبنايات موجودة .
- _ كل تغيير للبناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة .
- _ كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم والتسييج .

¹ - قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعتها، مذكرة مكملة من مقتضيات لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014 - 2015، ص 10 .

² - ضيف ورده، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2015، ص 16 .

³ - القانون رقم 82 - 02، المرجع السابق .

⁴ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

ب - النطاق الإقليمي لرخصة البناء

لقد ربط المشرع الجزائري رخصة البناء بالكثافة السكانية، حيث جاء هذا الربط من خلال نص المادة 03 من القانون 82 - 02¹، التي حدّدت الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي المساحات الحضرية ومناطق للتوسيع في :

_ مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابل للتوسيع.

- المناطق الريفية ذات الطابع الفلاحي .

- المناطق ذات الطابع المميز أو المناطق المميزة المهيأة .

- المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية .

غير أن المشرع إستثنى بعض المناطق التي لا تكون فيها رخصة البناء إلزامية وهذه المناطق جاءت في نص المادة 04 من القانون 82 - 02 وهذه المناطق هي :

_ المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها 2500 نسمة التي ليست مراكز لبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من الفقرة 01 من المادة 03 من هذا القانون .

- بالنسبة لأشغال الترميم وتبليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائيات المدنية المصنّفة .

- بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، التزويد بالمياه، صرف المياه .

_ البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني للفائدة الإستراتيجية .

_ المناطق الريفية غير المصنّفة ذات الفلاحة العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز² .

¹ - القانون رقم 82 - 02، المرجع السابق .

² - المادة 04 من القانون رقم 82 - 02، المرجع السابق .

كذلك إستثنى المشرع البنايات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب توافقها مع الأحكام التنظيمية والتشريعية في المجال البناء، مثل ما هو منصوص عليه في القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

ورغم الإستثناءات التي وضعها إلا أنه جعل من رخصة البناء إلزامية في عملية البناء ¹ .

ثالثاً : إجراءات إعداد رخصة البناء

تتمثل هذه الإجراءات في تقديم الطلب من ذوي الصّفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة، والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرّر منح الرخصة أم لا بناءً على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون ² .

1 - طلب الحصول على رخصة البناء

تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب، وهو ماسنوضّحه في ما يلي :

أ - الشروط المتعلقة بطالب الرخصة

لقد نصت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90 - 29 ³ على أن : " حق البناء مرتبط بحق الملكية "، وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة ⁴ .

¹ - قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 13 .

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 98 .

³ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

⁴ - طاع الله فوزي- كريش مليكة، رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2014 - 2015، ص 23 .

غير أن طالب رخصة البناء لم يجعلها المشرّع قاصرة على المالك فقط إذ تشمل أشخاصاً آخرين طبقاً للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19¹، إذ يمكن أن يطلب رخصة البناء كل من المالك أو موكله، المستأجر لديه المرخص له قانوناً، الهيئة أو المصلحة المخصّصة لها قطعة الأرض أو البناية .

ب - الشروط المتعلقة بمحتوى الملف

يجب أن يحتوي ملف رخصة البناء على الوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة .
- توكيلاً طبقاً لأحكام القانون المدني .
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً .
- إمكانية صاحب الطلب توضيح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، وفي هذه الحالة يلزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام، يرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 السالف الذكر:
- **الملف الإداري :** يحتوي على الوثائق التالية :

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنّفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصّحية² .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

² - يحيوي محمد، المرجع السابق، ص ص 66 ، 67 .

- شهادة قابلية الإستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة التجزئة.
- **الملف المتعلق بالهندسة المعمارية :** حسب المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19¹ يحتوي على الوثائق التالية :

1. مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع .
2. مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م²، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م² وتتعدى 500 م²، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م² .
3. التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 100/1 م² بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات : التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجيات، بما في ذلك واجيات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الإقتضاء .

4. مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك .
 5. الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الإقتضاء² .
- **الملف التقني :** يحتوي بالإستناد دائماً إلى المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19³ على :

1. مذكرة مرفقة بالرسوم البيانية الضرورية لغير مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

² - يحيوي محمد، المرجع السابق، ص ص 68 ، 69 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

2. تتضمن دراسة الهندسة المدنية : تقريراً يعدّه ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضّح وصف الهيكل الحامل للبنائية، توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكوّن الهيكل .

3. تصاميم الهياكل على نفس سلّم تصاميم ملف الهندسة المعمارية .

يجب إيداع الملقّات بعد موافقة المصالح المختصة، قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة وإلاّ سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى¹ .

2 - الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء

أ - إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

جعلت المادة 65 من قانون 90 - 29² من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء³، بصفته كمثل للبلدية في حالات وكممثل للدولة⁴ في حالات أخرى .

بصفته ممثلاً للبلدية : وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطّيه مخطط شغل الأراضي⁵، فيكون من إختصاص

¹ - يحيوي محمد، المرجع السابق، ص ص 69 ، 70 .

² - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

³ - أنظر الملحق رقم 03 و 04 (طلب رخصة البناء + القرار المتضمن رخصة البناء) ص ص 92 ، 93 .

⁴ - بصفته ممثلاً للدولة : يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الإقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطّيه مخطط شغل الأراضي، وعندما يصدر القرار المتعلق بالرخصة، ولكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية بل بصفته ممثلاً عن الدولة ويكون إطلاع الوالي قبل إتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقاً لرأي الوالي، على عكس الحالة السّابقة .

⁵ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 106 .

رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء، ويلزم فقط، بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة .

ب - إختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية .
- إقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي .

ج- إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصاً بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين¹ .

3 _ التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

إن المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19² حدد عدد النسخ باعتباره أول إجراء تستهل به عملية منح البناء حسب مشروع البناء، إذ ترسل 03 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للمشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية .

فإن الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء ليست الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء، وأسندت المهمة للمصلحة المكلفة بالتعمير توجد علي مستوى

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 108 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

كل ولاية، وفروعها متواجدة على مستوى كل دائرة، تقوم هذه الأخيرة دون غيرها بتحضير طلبات رخصة البناء بإسم السلطة المختصة .

يجب أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخصة البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع توجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة إنعدام وجود هذا المخطط، تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، التعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

يجب أن يتضمن التحقيق مدى إحترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن، النظافة، الفن الجمالي، حماية البيئة والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي، ويجب على الجهة المختصة بالتحقيق أن تستشير الشخصيات والمصالح العمومية¹، وعند الاقتضاء تستشير الجهة المختصة بالجمعيات المعنية بالمشروع وذلك بالنسبة للمباني غير السكنية مثل المباني الثقافية، الرياضية، الدينية² .

تتولى المصالح المستشارة أو الشخصيات العمومية الإدلاء بآرائها في غضون 8 أيام إبتداءً من تاريخ إستلام طلب الرأي، غير أن عدم الرد في المدة المحددة يعتبر من قبيل الحصول على رأي بالموافقة³ .

¹ - تتمثل هذه المصالح في : مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية، مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات إستعمال صناعي أو تجاري .

² - يحيياوي محمد، المرجع السابق، ص ص 72 ، 73 ، 74 .

³ - تجدر الملاحظة إلى أنه يمكن للمصالح التي تمت إستشارتها الوقوف في وجه عمليات الترخيص بالبناء، والتي من شأنها أن تمس بالأراضي الفلاحية أو بالتراث الثقافي والتاريخي .

ميعاد التحقيق

بعد تسليم رئيس المجلس الشعبي البلدي الوصل لطالب رخصة البناء، يرسل هذا الأخير نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة أعلاه من خلال ممثلها في الشباك الوحيد للبلدية خلال أجل 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب وهذا عندما يكون هو المختص بتسليم رخصة البناء، أما إذا كان الإختصاص ينعقد للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الملف في شكل 07 نسخ خلال 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية لإبداء رأيها¹.

ويقدّر ميعاد التحقيق بمدة 15 يوماً حسب المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19².

4 _ مظاهر البتّ في الطلب المتعلق برخصة البناء

أ _ القبول الصريح لطلب رخصة البناء

عندما يكون الطلب مستوفي للشروط المنصوص عليها قانوناً، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها على منح الرخصة .

تبلّغ السلطة المختصة المقرّر المتعلق برخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي .

وتحتفظ السلطة التي سلّمت رخصة البناء بنسخة من المقرر، وإعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي، هو من أجل تمكين أي

¹ - يحيياوي محمد، المرجع السابق، ص 75 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لمف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر¹ .

ب _ رفض منح رخصة البناء

تكون الرخصة بموجب قرار مُسبّب ويتمحور التسبّب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه، وكذلك أيضا: المساس بالسلامة والأمن العمومي، المساس بالمناطق المحمية، مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي، المساس بالبيئة .

وعندما تمنح الرخصة أو تشمل على تحفظات، فيجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة معللاً .

ج _ تأجيل البتّ في طلب رخصة البناء

يمكن للجهة الإدارية المختصة أن تؤجّل الفصل في طلب رخصة البناء بموجب قرار إداري، وهذا إذا كانت أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز أو الإعداد، مع إحترام المدّة الزمنية قانوناً وهي سنة على الأكثر.

أمّا حالة عدم إجابة الإدارة المختصة في طلب رخصة البناء لا بالموافقة، ولا بالرفض، ولا بالتّحفظ، رغم فوات الآجال القانونية وهي 03 أشهر إذا كان الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، و 04 أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداءً من تاريخ إيداع طلب الرخصة، وفي حالة سكوتها فبالرجوع إلى القانون الجزائري² .

¹ - مقلید سعاد، مرجع سابق، ص 42 .

² - المرجع نفسه، ص ص 42 ، 43 .

يمكن لطالب رخصة البناء الغير مقتنع برفض طلبه، أن يقدم طعناً سليماً ويرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة، وعليه تلتزم الإدارة بدراسة الملف وإصدار قرار معلل مهما كان مضمونه¹ .

الفرع الثالث : رخصة الهدم (P.D)

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون رقم 90 - 29² بصفة عامة، وفي المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19³ بصفة خاصة، ولذلك ينبغي أن نتعرف عليها وعلى خصائصها (أولاً)، وعلى إجراءات إصدار القرار المتعلق بها (ثانياً) .

أولاً : تعريف رخصة الهدم

رخصة الهدم إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة، أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية .

وبالتالي لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .

ومن خلال هذا التعريف تبدا لنا خصائص هذه الرخصة⁴ كما يلي :

1 - رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية الهدم سواء كان الهدم جزئي أو كلي للبناية .

¹ - مقلد سعاد، المرجع السابق، ص 44 .

² - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، المرجع السابق .

⁴ - إقولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 198 ، 199 .

2 - تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقاً قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبناءة .

3 - كما تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون رقم 90 - 29 والتي تتوفّر على مجموعة المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية .

4 - كما تتميز بالطابع المادي كونها تُطبّق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية، مهما يكن إستعمالها ¹ .

ثانياً : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على رخصة الهدم إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني بالأمر تقديم طلبه إلى الهيئة المختصة التي تقوم بفحص الطلب، بعدها تقوم بتسليم رخصة الهدم .

أ - طلب رخصة الهدم

حدّدت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ² أشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب رخصة الهدم، إذ نصت على أن : " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليها مالك البناءة الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة ... " ، من خلال هذه المادة يتقدم بطلب رخصة الهدم ويوقع عليها المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو المصلحة المختصة لها البناءة موضوع الهدم .

¹ - إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص ص 199 ، 200 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

1 - مضمون ملف طلب رخصة الهدم

يجب على صاحب الطلب أن يدعم طلبه بالوثائق التالية حسب ما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19¹ السالف الذكر:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل في حالة تمثيل المالك طبقاً لأحكام التقنين المدني الجزائري .
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية .
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً .

2 - إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة

يرسل طلب رخصة الهدم والوثائق المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، ويسلم وصلاً لصاحب الطلب بعد إيداع الملف وتسجيل تاريخ الإيداع على الوصل .

ب - جهات التحقيق في طلب رخصة الهدم

بعد تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم، بإسم رئيس المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، والتي لديها يوماً لإبداء رأيها، يحدّد أجل التحضير بشهر واحد فقط إبتداءً من تاريخ إيداع ملف الطلب².

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

² - إقولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص ص 201 ، 202 .

ج - إصدار قرار رخصة الهدم

طبقاً للمادة 68 من القانون رقم 90 - 29¹ : " تسلّم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرار "، وطبقاً للمادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19² فرئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة الهدم³ بعد رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية .

إلا أننا نشير هنا إلى أنه يتعين على الهيئات العمومية أو المصالح أو الهيئات التي تمت إستشارتها، إبداء رأيها خلال خمسة عشر يوماً ابتداءً من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي، ويجب أن يكون الرأي معللاً قانوناً في حالة الرفض أو متجانساً مع توجيهات خاصة .

وتنص المادة 79 من هذا المرسوم على أن : " يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء الرأي بالموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي معلّين إلى صاحب الطلب " .

كما ينبغي لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، وبإمكانية المواطنين الإعتراض كتابياً على مشروع الهدم الموجه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ولا يقبل هذا الإعتراض إلا إذا كان مبرراً أو مدعماً بوثائق شرعية ترفق بعريضة الإعتراض، وإلا لا يؤخذ بعين الإعتبار⁴ .

¹ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

² - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، المرجع السابق .

³ - أنظر الملحق رقم 05 ، 06 (طلب رخصة الهدم + القرار المتضمن رخصة الهدم) ص ص 94 ، 95 .

⁴ - إقولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص ص 202 ، 203 ، 204 .

وأما إذا إنتهت آجال التحضير ولم يتم تبليغ صاحب طلب رخصة الهدم، فبإمكانه أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإذا لم يبلغ بعد إنقضاء أجل خمسة عشر يوماً (15) التالية لتقديم العريضة، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، كما يمكنه رفع دعوى لدى الجهة الإدارية المختصة .

كما لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بالهدم إلا بعد عشرين يوماً من تاريخ الحصول على رخصة الهدم بعد إعداد تصريح بفتح الورشة¹ .

المطلب الثاني

شهادات التعمير

وهي النوع الثاني من القرارات البعدية المتعلقة بالتعمير والمعبر عنها بالشهادات وهي على التوالي شهادة التقسيم (الفرع الأول)، شهادة التعمير (الفرع الثاني)، وشهادة المطابقة (الفرع الثالث)، دورها الأساسي تبين وإظهار معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبقة على الأراضي القابلة للبناء² .

الفرع الأول : شهادة التقسيم (C.M)

هي الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، ودون تغيير في حقوق البناء أو الارتفاقات المفروضة عليها، ولا تصلح كشهادة للتعمير³ .

ويكون طلبها من المالك وحده أو موكله، وعليه يتوجب إرفاق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو التوكيل، وإرفاق الطلب بملف كامل يشمل تصميم الموقع والتصاميم الترشيدية

¹ - إقلاوي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 204 .

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 145 .

³ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 78 .

التي تشمل مخططات كتلة البناءات، والمساحة المبنية، والمساحة الإجمالية من تخصيص القطعة المقررة في إطار إقتراح التقسيم¹ .

يتم تحضير الطلب بالإستناد إلى قانون 90 - 29 في 05 نسخ، ويودع بأمانة رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتُسَلَّم طبقاً للأشكال المقررة بخصوص رخصة التجزئة²، وخلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، تحدّد مدة صلاحيتها بسنة واحدة ابتداءً من تاريخ تبليغها³، وبثلاث(3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁴ .

الفرع الثاني : شهادة التعمير (C.U)

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، حيث تبين أنظمة التهيئة والتعمير المطبّقة على القطعة الأرضية والارتفاقات المُدخلة على القطعة بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقّعة وتُسَلَّم بناء على طلب من كل شخص معني، والذي يشمل (الطلب) على " موضوع الطلب، إسم مالك الأرض، العنوان، التصميم، المراجع المساحية"، ويتم إيداعها والوثائق المرفقة بها بمقر المجلس الشعبي البلدي ويدرس هذا الطلب، وتُسَلَّم الشهادة خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب⁵ .

وتقدر مدة صلاحيتها بسنة واحدة من تاريخ التبليغ كما يمكن لطالب شهادة التعمير عند عدم إقناعه بالرّد الذي يبلغ له، أو في حالة سكوت الجهة المختصة خلال الآجال المطلوبة، التقدّم بطعن سلمي أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية .

¹ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 78 .

² - أنظر الملحق رقم 07 ص 96 .

³ - غربي إبراهيم، المرجع السابق ، ص 79 .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، المرجع السابق .

⁵ - أنظر الملحق رقم 09 ص 98 .

وتتمثل أهميتها في إحاطة الجمهور والغير وإعلامه بالوضعية القانونية والإدارية للقطعة الأرضية المعنية¹.

الفرع الثالث : شهادة المطابقة (C.C)

وفقاً لنص المادة 56 من قانون 90 - 29² فإنه : " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي لتسلم له شهادة المطابقة "، كما تنص المادة 75 منه كذلك على أنه : " يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة تسلّم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " .

فشهادة المطابقة هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية، تُثبت إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها، ووفقاً لبنود وأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء، حيث ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء بعد الإنتهاء من الأشغال وخلال 30 يوم التالية إيداع تصريح يُعدّ في نسختين يتضمن الإخطار بإنتهائها وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي، وترسل نسخة منه إلى مديرية التهيئة والتعمير على مستوى الولاية، وتجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً وبمبادرة من رئيس البلدية أو مديرية التهيئة والتعمير عندما لا يتم إيداع التصريح بإنهاء الأشغال في الآجال المطلوبة والمتوقعة في رخصة البناء³.

يتم التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة من طرف لجنة تضم مؤهلين قانوناً من رئيس البلدية ومديرية التهيئة والتعمير، وكذا الممثلين عن المصالح المعنية كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون إستشارتها قبل تسليم رخصة البناء، وتجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناءً على إستدعاء من رئيس البلدية، بعد إستشارة مديرية التهيئة والتعمير لدراسة

¹ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص ص 78 ، 79 .

² - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

³ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 89 .

طلبات المطابقة وذلك في أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال، ثم يرسل رئيس البلدية إشعار بالمرور يخطر فيه المعني بتاريخ إجراء عملية المراقبة قبل 08 أيام على الأقل .

تجرى عملية مراقبة المطابقة، ويحرر محضر الجرد الذي تدون فيه جميع الملاحظات وآراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معانيتها وفقاً لما تضمنته قانون رقم 90 - 29¹.

ترسل مديرية التهيئة والتعمير محضر مرفق بإقتراحها إلى السلطة المختصة، الوالي أو رئيس البلدية من أجل تسليم شهادة المطابقة، وهذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة² .

أما إذا أفرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفقاً لأحكام رخصة البناء، تُعلم الجهة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم الشهادة، وعليه بمطابقة أعمال البناء كما تُذكره بإمكانية المتابعة، وتذكيره بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها طبقاً للقانون .

وفي غياب أي قرار يُفصل في المطابقة خلال 03 أشهر التالية لإيداع التصريح بإنهاء من البناء، يمكن للمعني القيام بطعن سلمي بموجب رسالة موصى عليها إما إلى وزير التعمير، عندما يكون الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة أو إلى الوالي في الحالات الأخرى³، وفقاً لما تضمنته قانون رقم 90 - 29⁴ .

¹ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

² - أنظر الملحق رقم 08 ص 97 .

³ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص ص 89 ، 90 .

⁴ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

الفصل الثاني :

جزاء مخالفة قرارات ضبط حركية العمران في الجزائر

الفصل الثاني

جزاءات مخالفة قرارات ضبط حركية العمران في الجزائر

عملت الجزائر كغيرها من الدول على إصدارها للعديد من النصوص القانونية المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير، التي تتكون بدورها (القوانين) من مجموعة من القواعد والقيود والضوابط، وذلك من أجل قبض جراح المخالفات العمرانية بمختلف أشكالها والحدّ منها مهما يكن نوعها بصفة خاصة، وللحفاظ على الطابع والنسيج العمراني بصفة عامة .

وللتقليص من هذه الظاهرة، أصدرت الجزائر العديد من القوانين الجديدة أو بالأحرى التعديلات التي تنظّم المجال العمراني، من خلال وضع ضوابط من بينها تفعيل هيئات مختصة وأعاون مؤهلون قانوناً بمعايينة تلك المخالفات المرتكبة¹ (المبحث الأول)، التي يمكن أن تترتب عنها جزاءات تختلف حسب نوع المخالفة المرتكبة (المبحث الثاني) التي تتخلّل عمليات البناء، وإحداث التجزئات أو المجموعات السكنية أو أشغال التجهيز أو غيرها من المخالفات التي تستلزم التدخّل المباشر من السلطات، إمّا بإيقاف الأشغال أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو هدم ما تمّ إنشاؤه مخالفة للمقتضيات القانونية المذكورة في قانون التعمير² .

¹ - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر

- يوسف بن خدة -، الجزائر، 2015 - 2016، ص 110 .

² - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 110 .

المبحث الأول

الهيئات المؤهلة للرقابة على المخالفات العمرانية

عمد المشرّع الجزائري بالإفصاح عن إرادته لحماية البيئة العمرانية بسنّه للعديد من التشريعات الكفيلة بذلك، ووضعه العديد من المخططات التي أعلنت الدولة بموجبها مشروعها الإقليمي، والتي تليها مرحلة التنفيذ التي هي موكلة للسلطة العامة، لما لها من امتيازات ووسائل كفيلة بالحماية بوضع حد للانتهاكات العديدة في المجال العمراني، وكبح جماح المخالفات العمرانية والرّقي بالبيئة العمرانية من خلال الرّقي بالإطار المبني، كما أتاح المشرّع الجزائري لكل شخص طبيعي أو معنوي التدخّل لتسيير البيئة وحمايتها¹.

وبذلك سنتناول في هذا المبحث الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة (المطلب الأول) والأعوان المؤهلون قانوناً لمراقبة مخالفات العمران (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده وصيانتها، وحق مراقبة إستغلال واستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقتها ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال².

¹ - محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 - يوسف بن خدة -، الجزائر، 2013 - 2014، ص 111.

² - شامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 216.

وتتمثل هذه الهيئات في والي الولاية (الفرع الأول)، رئيس المجلس الشعبي البلدي (الفرع الثاني)، لجنة مراقبة عقود التعمير (الفرع الثالث)، اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء (الفرع الرابع)، وأخيراً المفتشية العامة للعمران والبناء ومفتشياتها الجهوية (الفرع الخامس)، وهذا ما سنبيّنه في مايلي .

الفرع الأول : والي الولاية

ينشط والي ويراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية، ومنها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية، وكذا يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام، الأمن، السلامة والسكينة العامة¹، ويتخذ ما يراه مناسباً من قرارات إدارية، كما يقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير .

رغم هذا نلاحظ أن التّعديل الوارد على المادة 73 من قانون 90 - 29² التي تنص على : " يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعيان المحلّفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء "، أنه أبعد والي من مهمة المعاينة ومراقبة البنايات التي هي في طور الإنجاز، لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو فعلاً الشخص الأقرب لمجال التعمير أكثر من الوالي³ .

الفرع الثاني : رئيس المجلس الشعبي البلدي

تقوم البلدية بدور رقابي من خلال تحقّقها من إحترام تخصيصات الأراضي وقواعد

¹ - المادة 114 من قانون 12 - 07 المؤرخ في 21 - 02 - 2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، عدد 12 .

² - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

³ - المادة 73 من القانون رقم 90 - 29 ، المرجع السابق .

استعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها¹.

ذلك من خلال دور رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06 - 55² على ما يأتي : " ... يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك من أجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما "

كما يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بما يأتي :

- السهر على إحترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري.
- تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما³.
- المحافظة على النظام العام وسلامة الأشخاص والأماكن.
- المحافظة على حسن النظام في جميع الأماكن العمومية التي يجري فيها تجمع الأشخاص⁴.

¹ - المادة 115 من قانون البلدية رقم 11 - 10، المرجع السابق .

² - المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المؤرخ في 30 - 01 - 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، عدد 06 .

³ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 118 ، 119 .

⁴ - سالم أحمد، الحماية الإدارية للبيئة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013 - 2014، ص 46 .

كذلك ما جاء في المادة 110 من قانون البلدية التي تنص : " أنه يسهر المجلس الشعبي البلدي على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء ولا سيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية " .

بالإضافة إلى ما أشارت إليه المادة 112 من قانون البلدية بنصها : " تساهم البلدية في حماية التربة والموارد المائية وتسهر على الإستغلال الأمثل لهما " ¹.

وأثناء قيامه بالمراقبة قد يطلب من المالك أو موكله أو من ممثّل صاحب المشروع الوثائق التالية التي تسلّمها المصالح المختصة :

- التصريح بفتح الورشة .
- رخصة البناء .
- رخصة الهدم عند الإقتضاء .

يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً سجلّات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات ² .

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز القيام شخصياً أو عن طريق الأعوان المذكورين، بالمراقبة التي يُعلم بها المعني أو الفجائية من أجل معاينة إنطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها ³ .

¹ - خروبي محمد، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص 26 .

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 06 - 55 المعدّل والمتمم، المرجع السابق .

³ - المادة 58 من القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 - 07 - 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد 44 .

الفرع الثالث : لجنة مراقبة عقود التعمير

تنشأ هذه اللجنة لدى الوزير المكلف بالتعمير، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير وذلك بموجب المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19¹.

تكلف هذه اللجنة بما يأتي :

- مراقبة الأشغال طبقاً للرخص المسلمة.
- متابعة العرائض المقدّمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير².
- يرأسها حسب الحالة وزير العمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلهم³.

الفرع الرابع : اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء

أسست بموجب المرسوم رقم 86 - 213⁴ كجهاز تابع لوزارة السكن توجد على مستوى كل ولاية، مكلفة بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء تسهر على إحترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها .

لا تقوم هذه اللجنة بالمراقبة التقنية إلاّ عند إعلامها بذلك فهي لا تقوم بها من تلقاء نفسها وليس على جميع أنواع السكنات وإنما تقتصر رقابتها على البنايات والمنشآت العمومية فقط⁵.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

² - المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

³ - المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 86 - 213 المؤرخ في 19 - 08 - 1986 المتضمن أحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية، عدد 34، المعدل والمتمم .

⁵ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص ص 121 ، 122 .

لهذه اللجنة دور هام جداً، لا سيما أن ما يصيب الأبنية والتجمّعات السكنية من طوارئ وحوادث سلبية، نتيجة غياب المراقبة التقنية الكافية والردع الكافي عند الاستخفاف بمتانة البناء ومواده، والاستثناءات الوقائية الإضافية مما يصيب الحياة الإنسانية والاستقرار المجتمعين بشكل خطير ودائم¹.

الفرع الخامس : المفتشية العامة للعمران والبناء ومفتشياتها الجهوية

أسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08 - 388²، تدرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم الهياكل غير الممركزة الجديدة إستجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران. هذه الهيئة الجديدة تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني .

تُكَلَّف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران وحماية الإطار المبني، وتتولى القيام بالمهام التالية :

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء والإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.
- القيام دورياً بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.
- إقتراح كل إجراء قانوني كان أو مادي من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران .
- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم .

¹ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 122 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 08 - 388 المؤرخ في 27 - 11 - 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 69 .

- القيام في مجال البناء والعمران بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة وحماية الإطار المبني .

- تزوّد الدولة هذه المفتشية بالوسائل البشرية والمادية الضرورية لعملها ¹ .

أمّا فيما يخص المفتشية الجهوية للعمران والبناء، فقد أنشئت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08 - 389 ² كمصلحة خارجية تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء، لها دور تفتيشي رقابي يضمن تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني ³ .

وفيما يتعلق بصلاحيات المفتشية الجهوية للعمران والبناء، فقد حدّتها الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 389 كما يلي :

" - تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء .

- تقوم بتحقيقات متعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة لتتكفل بالمهام المنوطة إليها .

- تقوم دورياً بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء .

- تقوم بتصوير وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني في كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها بالإتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية .

¹ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 123 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 08 - 389 المؤرخ في 27-11-2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 69 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10 - 284 المؤرخ في 14 - 11 - 2010، الجريدة الرسمية، عدد 70 .

³ - مزوري كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011 - 2012، ص 138 .

- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني .
- تقوم بالإتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها .
- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات إختصاصه.
- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالإتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي .
- تطوير الإعلام وبتحسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها " ¹ .

المطلب الثاني

الأعوان المؤهلون قانوناً لمراقبة مخالفات العمران

نظراً لأهمية مجال المراقبة وسَّع المشرع الجزائري دائرة المكلفين بها قدر المستطاع، حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير² والتشريعات المتعلقة بها، ومن أجل ذلك عمد المشرع إلى إختيار النُخب التي لها دراية وعلم في مجال التعمير لضبط حركة العمران³ حسب المادة 15 من الأمر رقم 66 - 155⁴ ، ومن أجل تفعيل الرقابة

¹ - قوراري مجدوب، الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي- دراسة مقارنة -، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014 - 2015، ص ص 164 ، 165 .

² - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011 - 2012، ص ص 154 ، 155.

³ - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص ص 154 ، 155 .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 66 - 155 المؤرخ في 08 جوان 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 48 لسنة 1966 .

الإدارية على أشغال البناء حدّدت المادة 76 مكرّر من القانون رقم 90 - 29¹ الأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات في مجال البناء والتعمير² نظراً للطابع المميز لهؤلاء الأعوان³، وهذا ما سنبينه في الفروع التالية .

الفرع الأول : مفتشو التعمير

جاءت في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المعدّلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09 - 343⁴، أكثر تفصيلاً لنص المادة 07 مكرر من القانون رقم 90 - 29⁵ إذ نصّت على أنه :

" ... يوّهّل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية :

- مفتشو التعمير الذين تمّ تعيينهم قانوناً طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91 - 255 . "

¹ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

² - محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد الثالث عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، بدون سنة، ص 518 .

³ - غربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014 - 2015، ص 288 .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 09 - 343 المؤرخ في 22 - 10 - 2009 المعدّل للمرسوم التنفيذي رقم 06 - 55، الجريدة الرسمية، عدد 61 لسنة 2006 .

⁵ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

وإستناداً لهذه المادة فمفتشو التعمير هم الذين تمّ تعيينهم قانوناً طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91 - 225¹ .

الفرع الثاني : المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران

يعتبر هؤلاء المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران من بين الأعدان المؤهلون قانوناً لمعاينة المخالفات في مجال البناء، من أجل الحدّ من ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والسيطرة عليها .

و يعينون من بين :

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية .
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي الخبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير .
- المهندسين المعماريين الرئيسيين في الهندسة المدنية .
- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير² .

الفرع الثالث : الأعدان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير للبلدية

نظّم قانون التهيئة والتعمير الأعدان المؤهلون لمعاينة المخالفات في مجال البناء والتعمير، ويعتبر هؤلاء الأعدان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير للبلدية من بين

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91 - 225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية، عدد 34، المعدّل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03 - 505 المؤرخ في 30 - 12 - 2003، الجريدة الرسمية، عدد 84 لسنة 2003 .

² - قبايلية عبد الوهاب - شرايطية مراد، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2015 - 2016، ص ص 25 ، 26 .

هذه الأعوان، لكونها تعتبر من بين النّخب التي لها دراية وعلم في مجال التعمير لضبط حركة العمران .

ويعينون من بين :

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية .
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية .
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي الخبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير .

يُعيّن هؤلاء الأعوان بمقرّر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير، وهناك حالة منع مفروضة على هؤلاء الأعوان هي عدم تأهيلهم لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريّتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى .

يزوّد هؤلاء الأعوان بتكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير أووالي المختص، ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، ويجب أن يصادق على هذا التكليف أمين الضبط لدى الجهة القضائية المختصة، كما يسحب هذا التكليف في حالة التوقّف المؤقت أوالدائم للمهام ويرجع لصاحبه عند إستئناف الخدمة¹ .

فعلى أقل تقدير ينبغي أن تمتلك كل ولاية الأعوان الكافية والمؤهلة للقيام بأعمال الرقابة المتمثلة في مايلي² :

¹ - قبايلية عبد الوهاب - شرايطية مراد، المرجع السابق، ص ص 25 ، 26.

² - التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 24 - 04 - 1996 والمتعلقة بتعيين أعوان مكلفين بالرقابة في مجال التهيئة والتعمير وتحديد مهامهم .

- إحترام إستعمالات الأرض وفقاً للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وطبقاً للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي .
- إحترام أحكام قرارات التعمير (رخص البناء ورخص التجزئة) والمراقبة الميدانية لوجودها فعلياً على أرض الواقع .
- مراقبة التهيئات والتجهيزات العمرانية .
- مراقبة البناء الفوضوي والعشوائي ¹ .

الفرع الرابع : فرق المتابعة والتحقق

- علاوة على الأعوان المذكورين سابقاً أضاف قانون 08 - 15 ² فرق المتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات التي نصّت عليها المادة 68 من القانون 08 - 15 حيث يمكن أن تتشكل هذه الفرق من 3 إلى 4 أعوان .
- لكل فرقة مسؤول طبقاً للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 09 - 156 ³ يتم تعيينهم وفقاً لنص المادة 07 من المرسوم السابق الذي أدمج سلك المتصرفين الإداريين في أعوان فرق المتابعة والتحقق، بعد أن حذف هذا السلك بموجب المرسوم التنفيذي 06 - 55 ⁴ المعدّل والمتمم .

كما يؤهّل هؤلاء الأعوان للقيام بالمهام التالية :

- زيارة ورشات التجزئة والمجموعات السكنية والبناءات.
- القيام بالفحص والتحقيقات .

¹ - التعليمات الوزارية رقم 04، المرجع السابق .

² - القانون رقم 08 - 15، المرجع السابق .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 09 - 156 المؤرخ في 02 - 05 - 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة

والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 27 .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55، المرجع السابق .

- إستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
- غلق الورشات غير القانونية .
- يمكن للأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها.
- كما تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرراً لنزاهتهم¹ .

الفرع الخامس : شرطة العمران

نظراً لخصوصية وتعقيد ميدان التعمير والتهيئة العمرانية وكذا ضرورة التدخل الصارم من أجل معاقبة المخالفين، كان من اللازم إنشاء جهازاً ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة، يكون أكثر تأهيلاً للبحث والتحري على المخالفات في هذا المجال المعقد وهو ما يسمى بشرطة العمران .

لهذا فقد خول القانون لبعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي والبحث عن الجرائم من خلال إستحداث هذه الشرطة العمرانية .

وعليه يكون المشرع الجزائري قد أعطى صفة ضابط شرطة قضائية في هذا الميدان وكل في إختصاصه الوظيفي لكل من مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المتصرفين الإداريين، التقنيين الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بوزارة الهندسة المعمارية والتعمير، وهذا على مستوى الولايات² .

¹ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 129 .

² - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 126 .

مما تجدر الإشارة إليه أن وزارة الداخلية قامت بإعادة تنشيط وحدات شرطة العمران وحماية البيئة، وذلك بتعميم فرق هذه الشرطة على مستوى كل ولايات الجزائر، حيث تقوم هذه الوحدات بضبط المخالفات في مجال العمران .

فقد بلغ عدد المخالفات المسجلة من طرف هذه الوحدات 9119 مخالفة سنة 2006، يتم تحرير محاضر بشأنها وإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي¹ .

من المهام الموكلة إليها، السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في المجال العمراني، ومنع كل أشكال البناء الفوضوي² .

يقوم هذا الجهاز بجولات ميدانية لمراقبة أشغال البناء والتجزئة والتأكد من إحترامها للتراخيص والضوابط المعمول بها، ضبط الورشات الخاصة، كما يقوم بالوقوف على المخالفات ويضبطها، وكذا حجز مواد البناء والآليات المستعملة في الأشغال غير المرخص لها وإيداعها في المستودع البلدي مقابل وصل .

غير أن الواقع الذي تعيشه البيئة العمرانية يدل على أن هذا الجهاز لا يمارس مهامه وفقاً لما حدّدت له ولا يقوم بالدور الرقابي الفعلي المرجو منه، فغالباً ما يكون هناك تساهل أو تسامح في متابعة المخالفات المتعلقة بأشغال البناء³ .

الفرع السادس : أعوان مراقبة المناطق المحمية

إن المراقبة في ظل قانون 90 - 29⁴ كانت من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والجمعيات التي تربط نشاطها بمجال التهيئة والتعمير، ليعزز المشرع كذلك

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 126 .

² - التعلّيمية الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 13 - 08 - 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع .

³ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 127 .

⁴ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

الرقابة في المناطق المحمية بأعوان جديدة للبحث والمعاينة تتمثل فيما يأتي :

مفتشو السياحة والبيئة: حيث جاء قانون 03 - 03¹ المحدد لمناطق التوسّع السياحي ليضفي صفة الضبطية القضائية على أعوان حماية البيئة الذين يقومون بمعاينة المخالفات المرتكبة على مستوى الشريط الساحلي وخاصة ما يتعلّق منها بالبناء غير المرخص.

فبعد معاينة المخالفة يُرسل المحضر إلى الوالي أو الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى 15 يوماً ابتداءً من تاريخ المعاينة².

في حالة خرق القواعد التي جاء بها القانون رقم 03 - 03 عند القيام بأشغال البناء يمكن لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل مباشرة لطلب الأمر بهدم البناءات غير المطابقة (المادتان 39 و 40 من القانون رقم 03 - 03).

منح قانون 99 - 01³ لأعوان السياحة ومفتشيها صفة الضبطية في مراقبة مدى الإلتزام بقواعد البناء الخاصة بالفنادق وتحرير محاضر بشأن المخالفات المحتملة.

كما يمكن للوزير المكلف بالسياحة إصدار قرار بالوقف الفوري للأشغال المخالفة للقانون في الحالات الإستعجالية التي قد تؤدي إلى فرض الأمر الواقع، وإشعار القضاء إستعجالياً في مدّة 48 ساعة (المادّة 51 من القانون رقم 99 - 01).

يحق لكل وقت لأعوان إدارة السياحة المؤهلين مراقبة الأشغال الجارية في المؤسسات الفندقية والتحقّق من مطابقتها للمخططات المصادق عليها⁴.

¹ - القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 17 - 02 - 2003 المتعلق بمناطق التوسّع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 11 .

² - المادة 35 من القانون رقم 03 - 03، المرجع السابق .

³ - القانون رقم 99 - 01 المؤرخ في 06 - 01 - 1999 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، عدد 02 .

⁴ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص ص 131 ، 132 .

في حالة عدم تطابق البناءات مع المخططات أو عدم إحترام قواعد البناء والعمران يطلب من المعني التوقف عن الأشغال والإمتثال لأجل لا يتعدى 03 أشهر .

في حالة عدم الإمتثال، يحرّر محضر وترفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة من أجل إلزام المخالف بالتوقف عن الأشغال¹ .

طبقاً للمادة 37 من القانون رقم 02 - 02² : " يؤهل للبحث والمعينة إثبات مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه :

- ضابط الشرطة القضائية وأعاونها وكذا أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية .
- مفتشو البيئة "

يضاف إليهم المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي وأعاون الحفظ والتثمين والمراقبة المذكورين في القانون رقم 98 - 04³ عندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة ضد التراث الثقافي والتاريخي والأثري، حيث تنص المادة 93 من القانون 98 - 04 على أنه : " يعاقب كل من يعرقل عمل الأعاون المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقاً لأحكام قانون العقوبات "

وكإشارة يؤدي هؤلاء الأعاون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة⁴، وتحدد شروط وكيفيات تعيينهم وكذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم⁵ .

¹ - المادة 50 من القانون رقم 99 - 01، المرجع السابق .

² - القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 05 - 02 - 2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية، عدد 10.

³ - القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 - 06 - 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44 .

⁴ - محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص 518 .

⁵ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 125 .

بالإضافة إلى الأعوان المذكورين آنفاً لدينا الجمعيات كهيئات للرقابة زيادة على ذلك، باعتبارها تعرف حالياً توسعاً كبيراً من أجل نشر الوعي حول المشاكل التي نعيشها لاسيما المتعلقة بمسألة العمران .

ويعد قانون 90 - 31¹ المرجع الأساسي لإنشاء، تنظيم وسير الجمعيات التي تأخذ شكل إتفاقية تجمع أشخاص طبيعية أو معنوية من أجل تحقيق هدف مريح .

توجد 54 ألف جمعية بالجزائر تتدخل في مجالات عديدة، إلا أن الجمعيات المتعلقة بحماية العمران قليلة إن لن نقل نادرة، فهي تنحصر في مجالات حماية البيئة وجمعيات حماية الأحياء القديمة مثل جمعية الصخرة بقسنطينة، وجمعية القصبية بالجزائر التي تخضع لأحكام قانون 98 - 04² اللتان تهتمان بالطابع المعماري والتاريخي للأحياء العتيقة التي تشكل إرثاً ثقافياً وحضارياً .

¹ - القانون رقم 90 - 31 المؤرخ في 04 - 12 - 1990 يتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية، عدد 53 لسنة 1990 .

² - القانون رقم 98 - 04، المرجع السابق .

المبحث الثاني

المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة عليها

على الرغم من ترسانة النصوص القانونية الصادرة في مجال التهيئة والتعمير التي تسعى إلى الحفاظ على الطابع العمراني إلا أنها لم تثبت فعاليتها ذلك بالنظر إلى حجم المخالفات المرتكبة في هذا المجال، مما أدى إلى إنتشار ظاهرة البناء غير القانوني بشكل رهيب، وللتقليص من هذه الظاهرة عملت الجزائر كغيرها من الدول على إصدار قوانين جديدة تنظّم المجال العمراني، ذلك قصد إنجاح المشاريع العمرانية وتذليل كل العقبات التي من شأنها أن تقف حاجزاً في وجه التنمية الإقتصادية والإجتماعية .

من جملة الأمور التي تؤثر سلباً على ميدان التعمير نجد المخالفات (المطلب الأول) التي تتخلّل عمليات البناء وإحداث التجزئات أو المجموعات السكنية أو أشغال التجهيز أو غيرها من المخالفات التي تستلزم التدخّل المباشر من السلطات، وأي إخلال بهذه الضوابط يعرض مرتكبها لعقوبات (المطلب الثاني) ¹ .

المطلب الأول

المخالفات العمرانية

لمّا كان هدف من أي سياسة ناجحة هو التحكم بشكل فعلي في تأطير المجال العمراني وتوجيهه، فإن هذا المبتغى أضحي مسعى جميع الدول التي تحذوها الرّغبة الأكيدة في بلورة هذه الأهداف على مستوى الواقع والممارسة العملية ² ، وذلك قصد إنجاح المشاريع العمرانية والتحكم أكثر في المخالفات التي تتخلّل عمليات البناء وما تم إنشاؤه مخالفة للمقتضيات القانونية المذكورة في قانون التعمير.

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص ص 109 ، 110 .

² - المرجع نفسه، ص 110 .

وعليه سنتطرق إلى تحديد هذه المخالفات العمرانية (الفرع الأول)، وخصائصها (الفرع الثاني)، والمسؤولون عنها (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : تحديد المخالفات العمرانية

نصت القوانين والمراسيم المتعلقة بالتعمير على عدة ضوابط يتعين إحترامها وعدم مخالفتها ضماناً لسلامة البناء وحماية المواطنين .

ومن أجل دراسة هذه الضوابط عملنا على تبيان أهم المخالفات التي جاءت بها هذه القوانين من خلال المواد الآتية 76 و 77 من قانون 90 - 29¹ كما يأتي :

- المادة 76 بعد تعديلها بموجب قانون 04 - 05² تنص على ما يأتي : " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " .

- تنص المادة 77 من نفس القانون على أنه : " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرّخص التي تسلّم وفقاً لأحكامها .

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة " .

لكن هذه النصوص تتميز بالعمومية كالمادة 76 التي جاءت عامة وغير واضحة،

¹ - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

² - القانون رقم 05 - 04، المرجع السابق .

ولتفادي هذا العيب تدخّل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 94 - 07¹ تحديداً في المادة 50 منه، التي جاءت أكثر وضوحاً وتفصيلاً حيث صنفت أنواع المخالفات كالاتي:

(1) مخالفات تشييد بناية بدون رخصة بناء وضمن هذا الصّنف توجد حالتان هما:

- بناء على أرض تابعة للأملك الوطنية العامة أو الخاصة.
- البناء على أرض خاصّة ملك الغير.

(2) مخالفات تشييد بناية لا تُطابق رخصة البناء : تدخل ضمن هذا الصّنف الحالات الآتية:

- تجاوز معامل شغل الأرض .
- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق .
- عدم إحترام الإرتفاع المرخص به .
- الإستيلاء على ملكية الغير .
- تعديل الواجهة .
- إنجاز منفذ غير قانوني .

(3) مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار: تدخل ضمن هذا الصّنف الحالات الآتية:

- عدم وضع اللّافطة التي تبيّن مراجع رخصة البناء.
- عدم التصريح بانطلاق الأشغال .
- عدم التصريح بإنتهاء الأشغال .

¹ - المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 18 - 05 - 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، عدد 32 المعدل والمتمم .

بالإضافة إلى المخالفات المذكورة أعلاه، أصدر المشرع الجزائري قوانين أخرى لها صلة وثيقة بالمجال العمراني، كقانون رقم 03 - 03¹ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والقانون رقم 02 - 02² المتعلق بحماية الساحل وتتميته سعياً منه إلى ضبط قواعد البناء في المناطق المحمية متداركاً النقص التشريعي في هذا المجال .

سنتناول أهم المخالفات التي جاءت بها هذه القوانين كما يأتي:

- تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترفيه في المناطق المهددة .
- تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل مع إستثناء الأنشطة الصناعية المرفئية ذات الأهمية الوطنية التي تنص عليها أدوات تهيئة الإقليم .
- عدم إحترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط .
- عدم إحترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة.
- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو بمنح رخص البناء المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما .

الفرع الثاني: خصائص المخالفات العمرانية

تتميز المخالفات المتعلقة ببناء والتعمير³ بما يأتي:

1- مخالفات مادية :

يشترط للقيام بأي عملية بناء الحصول مسبقاً من الجهة الإدارية المختصة على

¹ - القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 17 - 02 - 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 11 .

² - القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 05 - 02 - 2003 المتعلق بحماية الساحل وتتميته، الجريدة الرسمية، عدد 10 .

³ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 113 .

رخصة البناء، فأبي بناء بدون رخصة يعتبر مخالفة، أي بمعنى أن جريمة البناء تقع بقيام الشخص بتشييد بناء دون الحصول على ترخيص مسبق، أو مخالفة لأحكام الرخصة .

2- مخالفات مستمرة :

إن فعل الجريمة المتعلقة برخصة البناء يشكل جريمة مستمرة، ذلك أن أعمال البناء قد تستغرق وقتاً طويلاً في وقوعها بسبب إمتدادها في الزمن، باعتبار أن القيام بتشييد أي بناء يتطلب ويستدعي مدة زمنية غير محدّدة لإتمامه، لذلك أُعتبرت جريمة مستمرة خاصة وأنها بدون ترخيص .

3- مخالفات عمدية :

سواء أكان النشاط المخالف عمدياً أم لا، فإنه عندما يبدأ هذا الأخير في الأشغال بدون رخصة، أو مخالفة لمقتضياتها فإن الجريمة تتحقّق، وليس له الإحتجاج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائياً، ولا يمكن للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع¹ .

الفرع الثالث : المسؤولون عن المخالفات العمرانية

يثار التساؤل حول: من المسؤول عن مخالفة البناء بدون ترخيص، أو المُخالف لأحكامها؟ هل هو مالك الأرض الذي له حق في طلب رخصة البناء؟ أم المهندس المعماري الذي يجب أن توضع وتؤشر مشاريع البناء وتصاميمها من قبله؟، أم مقاول البناء الذي يعهد إليه عمل التشييد في إطار عقد المقابلة طبقاً للقانون المدني؟ .

مبدئياً واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض (صاحب المشروع) أو مَنْ في حكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري² .

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 113 .

² - المرجع نفسه، ص 114 .

وعليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض أما المهندس أو المقاول فإتّهما يقومان بعملية البناء والتشييد في إطار عقد معين . فالمقاول والمهندس ليس فاعلان أصليان لهذه الجرائم إلا أنّهما يساعدان الفاعل الأصلي على تحقيق الركن المادي للجريمة، أي التشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها وبدونهما قد لا يمكن للمعني القيام بها¹ .

مع ذلك نلاحظ أن المادة 77 من القانون 90 - 29² تنص على أنه : " ويمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال " .

فالمسؤولية إذن قد تشمل حتى المهندس المعماري والمقاول إذا تبين للقاضي أنّهما شركاء مع مالك الأرض، وذلك باعتبار أنه يربطهما عقد معين .

المطلب الثاني

جزاء المخالفات العمرانية

تلجأ الإدارة إلى الإستعانة بوسائل تعتبر كجزاء لمخالفة إجراءات حماية البيئة، والتي تختلف باختلاف درجة المخالفة التي يرتكبها الأفراد، حيث يمكن تقسيمها إلى جزاءات ذات طابع إداري (الفرع الأول) من جهة، والتي تكون في شكل الإخطار والوقف المؤقت للنشاط (أولاً) إلى غاية مطابقته للقواعد القانونية، وقد تكون العقوبة أشد³، وذلك عندما تلجأ الإدارة

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 114 .

² - القانون رقم 90 - 29، المرجع السابق .

³ - سايح تركية، حماية البيئة -دراسة مقارنة في القوانين العربية-، الطبعة الأولى، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر،

مصر، 2014، ص ص 149 ، 152 .

إلى سحب الترخيص نهائياً (ثانياً)، ومن جهة أخرى، جزاءات ذات طابع مالي (الفرع الثاني) وهو عندما تلجأ الإدارة لتوقيع العقوبة المالية (أولاً) ¹ .

الفرع الأول : جزاءات ذات طابع إداري

أولاً : الإخطار والوقف المؤقت للنشاط

نتطرق في هذا الفرع إلى الإخطار والوقف المؤقت للنشاط بإعتبارها من الإجراءات التمهيدية التي تقوم بها الإدارة، قبل أن تلجأ إلى العقوبات الأخرى والتي تعتبر أكثر خطورة.

أ / الإخطار

لعل أخف وأبسط الجزاءات التي يمكن أن تقع على من يخالف أحكام قوانين حماية البيئة هو الإنذار أو التنبيه ²، ويتضمن الإنذار بيان مدى خطورة المخالفة وجسامة الجزاء الذي يمكن أن يقع في حالة عدم الإمتثال .

وفي الواقع نجد أن هذا الأسلوب ليس بمثابة جزاء حقيقي، وإنما هو كتنبيه أو تذكير من الإدارة نحو المعني على أنه في حالة عدم إتخاذ المعالجة الكافية، التي تجعل النشاط مطابقاً للشروط القانونية فإنه سيخضع للجزاء المنصوص عليه قانوناً .

لعلّ أحسن مثال عن أسلوب الإخطار في قانون البيئة الجزائري 03 - 10 ³ هو ما جاءت به المادة 25 منه : " على أنه يقوم الوالي بإعذار مستغل المنشأة الغير واردة في قائمة المنشآت المصنّفة والتي ينجم عنها أخطار تمس بالبيئة، ويحدّد له أجلاً لإتخاذ التدابير الضرورية لإزالة تلك الأخطار أو الأضرار " .

¹ - سايج تركية، المرجع السابق، ص 152 .

² - خرويي محمد، المرجع السابق، ص 29 .

³ - القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 43، سنة 2003 .

ولقد نصت قوانين أخرى على هذا الأسلوب، منها قانون المياه الجديد 05 - 12¹ الذي جاء في مادته 87 على أنه تلغى الرخصة أو إمتياز إستعمال المواد المائية بعد إعدار يوجب لصاحب الرخصة أو الإمتياز، في حالة عدم مراعاة الشروط والإلتزامات المنصوص عليها قانوناً كذلك ما نصت عليه المادة 48 من قانون 01 - 19² على أنه : " عندما يشكّل إستغلال منشأة بمعالجة النفايات أخطار أو عواقب سلبية ذات خطورة على الصحة العمومية أو على البيئة، تأمر السلطة الإدارية بإتخاذ الإجراءات الضرورية فور إصلاح هذه الأوضاع " 3 .

ب / الوقف المؤقت للنشاط

تلجأ الإدارة إلى أسلوب إيقاف النشاط عندما تؤدي مزاولة نشاطات مؤسسة ما إلى تلويث البيئة أو المساس بالصحة العمومية، حيث تقوم الإدارة بإنذار المستغل بإتخاذ التدابير الوقائية، وإذا لم يمتثل في الأجل المحدد تقوم الإدارة بوقف نشاط هذه المؤسسة إلى غاية تطبيق تلك التدابير .

عادة ما ينصب وقف النشاط على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية لما لها من تأثير سلبي على البيئة، خاصة تلك المنبثقة منها الجزئيات الكيميائية المتناثرة جويًا، أو التي عادة ما تتكرر زيوتاً شحمية تؤثر بالدرجة الأولى على المحيط البيئي مؤدية إلى تلويثه أو المساس بالصحة العمومية 4 .

¹ - القانون رقم 05 - 12 المؤرخ 04 سبتمبر 2005 المتعلق بقانون المياه، الجريدة الرسمية، عدد 60 .

² - القانون 01 - 19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها، الجريدة الرسمية، عدد 77 لسنة 2001 .

³ - سايح تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الوفاء لنديا الطباعة والنشر، مصر، 2014، ص ص 150 ، 151 .

⁴ - خرويي محمد، المرجع السابق، ص 30 .

وفي هذا المجال نص المشرع الجزائري على هذه الألية في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 165¹ المنظم لإفراز الدخان والغاز والغبار، الروائح والجسيمات الصلبة في الجو: " إذا كان إستغلال التجهيزات يمثل خطراً أو مساوئ حرجاً خطيراً على أمن الجوار وسلامته وملائمته أو على الصحة العمومية فعلى الوالي أن ينذر المستغل بناء على تقرير مفتش البيئة، بأن يتخذ التدابير اللازمة لإنهاء الحظر والمساوئ الملاحظة وإزالتها، وإذا لم يمثل المستغل أو المسير في الآجال المحددة لهذا الإنذار يمكن إعلان التوقيف المؤقت لسير التجهيزات كلياً أو جزئياً، بناءً على إقتراح مفتش البيئة بقرار من الوالي المختص إقليمياً دون المساس بالمتابعات القضائية " .

كما تناول قانون المياه نفس الحماية وذلك عن طريق إيقاف سير الوحدة المسببة في التلوث، إلا أن الإيقاف يأخذ هنا شكل الطابع المؤقت إلى حين زوال التلوث، وقد نصت هذه المادة في طلبها على ما يأتي² : " تقرّر الإدارة إيقاف سير الوحدة المسؤولة عن التلوث إلى غاية زواله، عندما يشكل تلوث المياه خطراً على الصحة العمومية، أو يلحق ضرراً بالإقتصاد الوطني " ³ .

والأمثلة عديدة لهذا الإجراء، حيث نصّ المشرع الجزائري في المادة 25 الفقرة 02 من قانون 03 - 10⁴ المتعلق بحماية البيئة على أنه : " إذا لم يمثل مستغل المنشأة الغير الواردة في قائمة المنشآت المصنّفة للإعذار في الأجل المحدد يوقف سير المنشأة إلى حين تنفيذ الشروط المفروضة " ⁵ .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 93 - 165 المؤرخ في 10 - 07 - 1993 الذي ينظم إفراز الدخان والغاز والغبار والروائح والجسيمات الصلبة في الجو، الجريدة الرسمية، عدد 29 .

² - المادة 48 من القانون 05 - 12، المرجع السابق .

³ - سابح تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 154 .

⁴ - القانون رقم 03 - 10 المتعلق بحماية البيئة، المرجع السابق .

⁵ - خروبي محمد، المرجع السابق، ص 30 .

كذلك ما تضمنه قانون المناجم 01 - 10¹ أنه في حالة معاينة المخالفة يمكن لرئيس الجهة القضائية الإدارية المختصة أن يأمر بتطبيق أشغال البحث أو الإستغلال وهذا بناءً على طلب السلطة الإدارية المؤهلة، كما يمكن للجهة القضائية أن تأمر في كل وقت برفع اليد عن التدابير المتخذة لتوقيف الأشغال أو الإبقاء عليها وذلك بطلب من السلطة الإدارية المؤهلة أو من المالك أو من المستغل .

وعليه الوقف المؤقت هو عبارة عن تدبير تلجأ إليه الإدارة في حالة وقوع خطر بسبب مزولة المشروعات الصناعية لنشاطاتها² .

ومهما يكن الأمر فإن الغلق هو الوقف الإداري للنشاط والذي هو عبارة عن إجراء يتخذ بمقتضى قرار إداري، وليس الوقف الذي يتم بمقتضى حكم قضائي³ .

ثانياً : سحب الترخيص

يعدّ من أهم وسائل الرقابة الإدارية لما يحققه من حماية مسبقة على وقوع الإعتداء، ولهذا فسحبه من أخطر الجزاءات الإدارية التي حولها المشرع للإدارة، والتي يمكن لها بمقتضاه تجريد المستغل الذي لم يجعل من نشاطه مطابق للمقاييس القانونية البيئية من الرخصة .

فالمشرع إذا كان قد أقر حق الأفراد في إقامة مشاريعهم وتنميتها، فإن بالمقابل يوازن بين مقتضيات هذا الحق والمصلحة العامة للدولة، كان من حق الشخص إقامة مشروعه وتنميته وإستعمال مختلف الوسائل لإنجاحه، فإن ثمة ما يقابل هذا الحق من التزامات تكمن في إحترام حقوق الأفراد الآخرين أو المواطنين في العيش في بيئة سليمة .

¹ - القانون رقم 01 - 10 المؤرخ في 3 يوليو 2001 المتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية، عدد 35 لسنة 2001.

² - سايج تركية، حماية البيئة - دراسة مقارنة في القوانين العربية-، المرجع السابق، ص ص 153 ، 154 .

³ - سايج تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 154 .

ومن تطبيقات السّحب في التشريع الجزائري ما نصّ عليه المشرع الجزائري في قانون المناجم رقم 01 - 10¹ ما يلي :

" يجب على صاحب السيّد المنجمي، تحت طائلة التعليق المثبوت بسحب محتمل لسنده ... أن يقوم بما يأتي :

- الشروع في الأشغال في مدة لا تتجاوز سنة واحدة بعد منح السيد المنجمي ومتابعتها بصفة منتظمة .
- إنجاز البرامج المقررة لأشغال التنقيب والإستكشاف والإستغلال حسب القواعد الفنية".

ومن أمثلة سحب الترخيص في التشريع الجزائري ما نص عليه المشرع في قانون المياه رقم 05 - 12² على أنه : " في حالة عدم مراعاة صاحب الرخصة أو الإمتياز إستعمال الموارد المائية للشروط والإلتزامات المنصوص عليها قانوناً تلغى هذه الرخصة أو الإمتياز" .

ولقد حدّد بعض الفقهاء الحالات التي يمكن فيه الإدارة سحب الترخيص وحصرها في:

- إذا كان إستمرار المشروع يؤدي إلى خطر يدهم النظام العام في إحدى عناصره إما بالصحة العمومية أو من الأمن العام أو السكينة العمومية .
- إذا لم يستوفي المشروع لأكثر من مدة معينة يحددها القانون .
- إذا صدر حكم قضائي يقضي بغلق المشروع أو إزالته³ .

¹ - المادة 153 من القانون رقم 01 - 10، المرجع السابق .

² - المادة 87 من القانون رقم 05 - 12، المرجع السابق .

³ - سايج تركية، حماية البيئة -دراسة مقارنة في القوانين العربية-، المرجع السابق، ص ص 154 ، 155 .

الفرع الثاني : جزاءات ذات طابع مالي

أولاً : العقوبة المالية

بعد التحوّل العميق الذي شهدته السياسة البيئية في الجزائر، جرّاء التغيير الجوهري للظروف على المستوى السياسي والتشريعي بظهور قوانين جديدة تتعلق بحماية البيئة، شرعت الجزائر ابتداءً من التسعينات في مجموعة من الرسوم¹، أي السياسية الجبائية حيث تستعمل في الأساس كأداة تمويلية، ورغم أن هذا الدور التمويلي لا يزال قائماً، إلا أنه تغير نوعياً بالجوازات مع تغيير الدولة، التي بعد أن جانبت الحياد أصبحت تستعمل الضريبة كأداة للتأثير على الوضع الإقتصادي والإجتماعي ومؤخراً على الوضع البيئي، وذلك بوضع مجموعة من الرسوم².

الغرض منها هو تحميل مسؤولية التلوث على أصحاب الأنشطة الملوثة وإشراكهم في تمويل التكاليف التي تستدعيها عملية حماية البيئة³.

¹ - سايح تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 156 .

² - خروبي محمد، المرجع السابق، ص 31 .

³ - سايح تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 156 .



خاتمة

وفي نهاية دراستنا يمكننا القول أن المشرع الجزائري نظم عملية التعمير على المستوى المحلي من خلال إستحداث نوعين من القرارات العمرانية، قرارات إدارية قبلية متمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد، دوره يتمثل في تحديد الإطار العام للتهيئة وتنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني، ومخطط شغل الأراضي الذي هو عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري، يحدّد للقطاعات العمرانية الشّكل الحضري ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات، وهو مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أما القرارات الإدارية البعدية تتمثل في الرخص الإدارية (رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم) كآلية رقابية قانونية، وشهادات التعمير (شهادة التقسيم، شهادة التعمير، شهادة المطابقة) كآلية رقابية وقائية .

كما حاولنا الإلمام بالجزاء المترتبة عن مخالفة قرارات التهيئة والتعمير، وذلك من خلال تبيان الهيئات المؤهلة قانوناً للرقابة على المخالفات العمرانية، خاصة مع كثرتها في مجال البناء والتعمير، بالإضافة إلى تحديد المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة على مخالفيها .

في هذا المقام، وبعد دراستنا للموضوع توصلنا إلى جملة من النتائج المتمثلة في :
من خلال إستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير تبين أن المشرع الجزائري يسعى إلى تحقيق التنمية العمرانية وفقاً لمقتضيات حماية البيئة، حيث تعتبر وقاية البيئة والأوساط الطبيعية في إطار إحترام مبادئ وأهداف السّياسية الوطنية للتهيئة العمرانية من الأهداف الأساسية للقانون رقم 90 - 29، كما نصّ المشرع الجزائري على ضرورة مراعاة الإعتبارات البيئية عند ضبط توقّعات التعمير بموجب أدوات التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى أن التحكم

في العمران يأتي بإنشاء جمعيات وهيئات إدارية كوسيلة تقنية وقانونية لتطهير الأملاك العقارية والوقاية من الفوضى والتلوث.

وفي المقابل هذه الترسانة من القوانين والآليات التي أوجدتها لم تتجح في تنظيم العمران الجزائري بصفة منظّمة وتامة، وذلك بسبب عدم تفعيل آليات التشاور والتحاور مع أصحاب الأراضي المشمولة عند إعداد المخططات، مما يجعل من المخططات العمرانية مجرد رسومات لا ترقى إلى وسائل تنفيذ يمكن تطبيقها على أرض الواقع، بالإضافة إفتقارها (المخططات) للضبط المحكم وعدم الدقة في إجراءات إعدادها لعدم مراعاة خصوصية بعض المناطق مما يضعف قدرتها على تنظيم عملية البناء في المناطق الحضرية.

أمّا فيما يخص عقود التعمير من رخص وشهادات أثبت التطبيق العملي أن كثرة الوثائق الإدارية والتقنية يحول دون إتمام إجراءات المطالبة بها، أو تماطل الإدارة وعدم البتّ في الطلبات يؤدي إلى تشجيع المواطنين على البناء دون رخصة أو البناء غير المطابق لها. وبعد كل هذا ارتأينا إلى تقديم جملة من الاقتراحات لعلها تساهم ولو بقدر ضئيل لتحسين المجال العمراني في الجزائر من بينها:

- إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتعمير والتقليص من ضغط الوصاية عليها، حتى يمكن لها أن تكون طرفاً فاعلاً أو على الأقل شريكاً قوياً في صناعة القرار المحلي المعنية به بالدرجة الأولى.
- من الضروري تسهيل إجراءات الحصول على مختلف الرخص.
- تفعيل دور الهيئات والأعوان المكلفون بالرقابة على المخالفات العمرانية داخل وخارج المحيط وذلك بتحفيظها وتدعيمها بالإمكانات المادية والبشرية.
- يقع على المشرّع الجزائري تحيين النصوص القانونية والمراسيم التطبيقية بما يتلاءم والواقع المعاش، إذ لا يُعقل أن يبقى القانون رقم 90 - 29 ساري المفعول بالرغم من

التطورات الكبيرة الحاصلة سواءاً في المجال العمراني أو المجال البيئي، بل والأسوء من ذلك أن معظم التعديلات تكون بمثابة حلول ترقيعية نتيجة لحدوث كوارث طبيعية كأحداث باب الواد 2001، وزلزال بومرداس 2003 الذي من نتائجها إدخال تعديلات على قانون 90 - 29 بموجب قانون رقم 04 - 05 .

- إعادة النظر في النص التجريمي لجريمة البناء دون رخصة والبناء غير المطابق لها من خلال تحديد الركن المادي للجريمة وكذا تشديد العقوبات المقررة لها.
- تحسين ثقافة البيئة ونشر الوعي البيئي لدى المواطن حول مخاطر الأنشطة العمرانية انطلاقاً من فكرة أن مشكلة البيئة ذات طابع أخلاقي، ينبع من الوعي والإدراك والإحساس بالمسؤولية تجاه البيئة .

يعتبر هذا البحث محاولة متواضعة ونواة بسيطة، حيث كانت النية أن تكون الدراسة شاملة لجميع الجوانب والمرامي في مجال العمران، وفي الأخير ندعو الله عز وجل أن نكون قد وُقِّفنا في التعاطي مع الموضوع، فالله الموفق للصواب وإليه المرجع والمآب وهو ولي التوفيق والسداد والهادي إلى سبيل الرشاد.

تمت بعون الله وفضله.



الفهرس

شكر وعرقان .

الإهداء .

قائمة المختصرات .

مقدمة.....أ

7..... الفصل الأول : قرارات ضبط حركية النشاط العمراني في الجزائر

9..... المبحث الأول : القرارات القبلية لضبط حركية العمران في الجزائر

9..... المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

10..... الفرع الأول : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

12..... الفرع الثاني : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

12..... أولاً : التقرير التوجيهي

12..... ثانياً : لائحة التنظيم

13..... ثالثاً : الوثائق البيانية المعتمدة

13..... الفرع الثالث : الإجراءات المتبعة لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

13..... أولاً : إجراء مداولة الإعداد

14..... ثانياً : إصدار قرار ترسيم الحدود

14..... ثالثاً : مرحلة المشاورة


15..... رابعاً : مرحلة التحقيق العمومي

- 16..... خامساً : المصادقة النهائية
- 16..... المطالب الثاني : مخطط شغل الأراضي
- 17..... الفرع الأول : أهداف مخطط شغل الأراضي
- 18..... الفرع الثاني : محتوى مخطط شغل الأراضي
- 18..... أولاً : الوثائق المكتوبة أو اللوائح التنظيمية
- 19..... ثانياً : الوثائق والمستندات البيانية
- 19..... الفرع الثالث : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
- 19..... أولاً : مداولة الإعداد
- 20..... ثانياً : مرحلة المشاورة
- 20..... ثالثاً : مرحلة التحقيق العمومي
- 21..... رابعاً : مرحلة المصادقة النهائية
- 21..... المبحث الثاني : القرارات البعدية لضبط حركية العمران في الجزائر
- 22..... المطالب الأول : رخص العمران
- 22..... الفرع الأول : رخصة التجزئة
- 23..... أولاً : تعريف رخصة التجزئة
- 24..... ثانياً : نطاق تطبيق رخصة التجزئة
- 25..... ثالثاً : إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

- 33..... الفرع الثاني : رخصة البناء
- 34..... أولاً : تعريف رخصة البناء
- 36..... ثانياً : نطاق تطبيق رخصة البناء
- 38..... ثالثاً : إجراءات إعداد رخصة البناء
- 46..... الفرع الثالث : رخصة الهدم
- 46..... أولاً : تعريف رخصة الهدم
- 47..... ثانياً : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم
- 50..... المطلوب الثاني : شهادات التعمير
- 50..... الفرع الأول : شهادة التقسيم
- 51..... الفرع الثاني : شهادة التعمير
- 52 الفرع الثالث : شهادة المطابقة
- 54..... الفصل الثاني : جزاءات مخالفة قرارات ضبط حركية العمران في الجزائر
- 56..... المبحث الأول : الهيئات المؤهلة للرقابة على المخالفات العمرانية
- 56..... المطلوب الأول : الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة
- 57..... الفرع الأول : والي الولاية
- 57..... الفرع الثاني : رئيس المجلس الشعبي البلدي
- 60..... الفرع الثالث : لجنة مراقبة عقود التعمير

- 60..... الفرع الرابع : اللّجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية البناء
- 61..... الفرع الخامس : المفتشية العامة للعمران والبناء ومفتشياتها الجهوية
- 63..... المطلب الثاني : الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات العمران
- 64..... الفرع الأول : مفتشو التعمير
- 65..... الفرع الثاني : المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران
- 65..... الفرع الثالث : الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير للبلدية
- 67..... الفرع الرابع : فرق المتابعة والتحقق
- 68..... الفرع الخامس : شرطة العمران
- 69..... الفرع السادس : أعوان مراقبة المناطق المحمية
- 73..... المبحث الثاني : المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة عليها
- 73..... المطلب الأول : المخالفات العمرانية
- 74..... الفرع الأول : تحديد المخالفات العمرانية
- 76..... الفرع الثاني : خصائص المخالفات العمرانية
- 77..... الفرع الثالث : المسؤولون عن المخالفات العمرانية
- 78..... المطلب الثاني : جزاء المخالفات العمرانية
- 79..... الفرع الأول : جزاءات ذات طابع إداري
- 79..... أولاً : الإخطار والوقف المؤقت للنشاط

80.....	ثانياً : سحب الترخيص
82.....	الفرع الثاني : جزاءات ذات طابع مالي
84.....	أولاً : العقوبة المالية
85.....	خاتمة.....
89	الملاحق.....
99.....	قائمة المراجع
109.....	الفهرس.....



الملاحق



قائمة المراجع

أولاً / الكتب :

- 1- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015 .
- 2- سايح تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الوفاء لندنيا للطباعة والنشر، مصر، 2014 .
- 3- سايح تركية، حماية البيئة - دراسة مقارنة في القوانين العربية-، الطبعة الأولى، دار الوفاء لندنيا للطباعة والنشر، مصر، 2014 .
- 4- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري - دراسة وصفية تحليلية -، دار هومة، الجزائر، 2014 .
- 5- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 1999 .
- 6- لكحل أحمد، دور جماعات المحلية في حماي البيئة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016 .

ثانياً / الرسائل والمذكرات الجامعية :**أ - رسائل الدكتوراه :**

- 1- غربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014 - 2015 .

2- قوراري مجدوب، الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي - دراسة مقارنة-
أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان،
2014 - 2015 .

ب - مذكرات الماجستير :

1- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير،
كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، بدون سنة .

2- شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع
الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية،
جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2015 - 2016 .

3- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة
الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، يوسف بن خدة، الجزائر، 2015 - 2016 .

4- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير في
الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر(1)، يوسف بن خدة، الجزائر، 2011 - 2012 .

5- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة
الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011 - 2012 .

6- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة
الماجستير في العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2014 - 2015.

7- محمد معيفي، أليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل
الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1 - يوسف بن
خدة -، الجزائر، 2013 - 2014 .

8- مزوري كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج، باتنة، 2011 - 2012 .

ج - مذكرات الماستر :

1- بلخير حللمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013 - 2014 .

2- خروبي محمد، الأليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مذكرة مقدمة لإستكمال شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013 .

3- سالم أحمد، الحماية الإدارية للبيئة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013 - 2014 .

4- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011 - 2012 .

5- ضيف وردة، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2015 .

6- طاع الله فوزي- كرش مليكة، رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2014 - 2015 .

7- علي زرقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15 - 19، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر "ل.م.د"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015 - 2016 .

8- قبايلية عبد الوهاب - شرايطية مراد، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2015 - 2016 .

9- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة مكّملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014 - 2015 .

10- مقلید سعاد، قرارات الهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكّملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013 - 2014 .

11- يحيواوي محمد، الرقابة على التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج ، البويرة، 2014 - 2015.

ثالثاً / المقالات :

1- رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، ص ص 218 - 228، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، بدون سنة.

2- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، ص ص 10 - 28، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون سنة .

3- عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد الثالث، ص ص 310 - 332، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، بدون سنة .

4- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء والهدم-، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، ص ص 01 - 14، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2013 .

5- محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد الثالث عشر، ص ص 514 - 529، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، بدون سنة .

رابعاً / النصوص القانونية :

أ - القوانين :

- 1- قانون رقم 62 - 157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1992، المتعلق بتمديد العمل بالقوانين السارية المفعول إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 02 المؤرخة في 11 جانفي 1963، الملغى بالأمر رقم 73 - 29 المؤرخ في 05 جويلية 1973، الجريدة الرسمية، عدد 62 المؤرخة في 03 أوت 1973 .
- 2- قانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 06 فيفري 1988 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة، الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية، عدد 06 لسنة 1982 .

- 3- قانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 - 12 - 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52 سنة 1990 .
- 4- قانون رقم 90 - 31 المؤرخ في 04 - 12 - 1990 يتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية، عدد 53 لسنة 1990 .
- 5- قانون 91 - 11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية، عدد 21 صادر بتاريخ 08 ماي 1990.
- 6- قانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 - 06 - 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44 .
- 7- قانون رقم 99 - 01 المؤرخ في 06 - 01 - 1999 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، عدد 02 .
- 8 - قانون 01 - 10 المؤرخ في 03 يوليو 2001 المتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية، عدد 35 لسنة 2001 .
- 9- قانون رقم 01 - 19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها الجريدة الرسمية، عدد 77 لسنة 2001.
- 10- قانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 05 - 02 - 2002، يتعلق بحماية الساحل وتتميته، الجريدة الرسمية، عدد 10 .
- 11- قانون 03 - 03 المؤرخ في 17 - 02 - 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 11 .
- 12- قانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 43 لسنة 2003 .

13- قانون رقم 04 - 05 المؤرخ في 14 غشت 2004 يعدل ويتم القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 50 .

14- قانون رقم 05 - 12 المؤرخ في 04 سبتمبر 2005 المتعلق بقانون المياه، الجريدة الرسمية، عدد 60 .

15- قانون 08 - 15 المؤرخ في 20 - 07 - 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد 44 .

16- قانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 22 أبريل 1991 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 .

17- قانون 12 - 07 المؤرخ في 21 - 02 - 2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 لسنة 2012 .

ب - النصوص التشريعية :

1- مرسوم تشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 18 - 05 - 1994 المتعلق بالشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، عدد 32 المعدل والمتمم .

ج - النصوص التنفيذية :

1- مرسوم تنفيذي رقم 66 - 155 المؤرخ في 08 جوان 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 48 لسنة 1966 .

- 2- مرسوم تنفيذي 86 - 213 المؤرخ في 19 - 08 - 1986 المتضمن أحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية، عدد 34 المعدل والمتمم .
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 91 - 177 المؤرخ في 02 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، عدد 26.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 91 - 178 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، عدد 26 .
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 91 - 225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية، عدد 34 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03 - 505 المؤرخ في 30 - 12 - 2003، الجريدة الرسمية، عدد 84 لسنة 2003 .
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 93 - 165 المؤرخ في 10 - 07 - 1993 الذي ينظم إفرار الدخان والغاز والروائح والجسيمات الصلبة في الجو، الجريدة الرسمية، عدد 29 .
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 06 - 55 المؤرخ في 30 - 01 - 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، عدد 06 .
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 08 - 388 المؤرخ في 227 - 11 - 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء، وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 69 .

9- مرسوم تنفيذي رقم 08 - 389 المؤرخ في 27 - 11 - 2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمارة والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 69 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10 - 284 المؤرخ في 14 - 11 - 2010، الجريدة الرسمية، عدد 70 .

10- مرسوم تنفيذي رقم 09 - 156 المؤرخ في 02 - 05 - 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق وإنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 27 .

11- مرسوم تنفيذي رقم 09 - 343 المؤرخ في 22 - 10 - 2009 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 06 - 55، الجريدة الرسمية، عدد 61 لسنة 2006 .

12- مرسوم تنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 01 لسنة 2015 .

خامساً / التعليمات الوزارية :

1- التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 13 - 08 - 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع .

2- التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 24 - 04 - 1996 والمتعلقة بتعيين أعوان مكلفين بالرقابة في مجال التهيئة والتعمير وتحديد مهامهم.