

دور أدوات التهيئة و التعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام

د/ زروال معزوزة، أستاذة محاضرة ب، جامعة تلمسان

ghania4113@hotmail.fr

الملخص:

تحقيق التنمية المستدامة في قطاع العمران يكون من خلال الإعتماد على مخططات توطره ، و على رأسها مخططي التهيئة و التعمير و شغل الأراضي ، و هي أدوات قانونية متى احترمت قلصت من البناءات الفوضوية و الإستنزاف غير العقلاني ، و لها بهذا المعنى محاصرة المخالفات المرتبطة بهذا القطاع .

هذه الإنشغالات حرص المشرع على تنظيمها ابتداءا مع القانون 90-29 و كذلك التفصيلات المهمة التي جاء بها

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

الكلمات المفتاحية: التهيئة والتعمير ، مخططات قطاع العمران ، المخالفات العمرانية

Abstract:

Achieving sustainable development in the urbanization sector is based on plans that are developed, including planning and reconstruction planners and landowners, legal tools once respected, reducing chaotic constructions and irrational attrition. These concerns are regulated by the legislator, beginning with Law 90-29, as well as the important details mentioned in Executive Decree No. 15-19. Keywords: Construction and Urbanisation, Urban Sector Plans, Urban Offenses

Keywords: Construction and Urbanization, Urban Sector Plans, Urban Offenses.

مقدمة:

لقد ظهرت العديد من التعريفات لقوانين التهيئة والتعمير، وان تعددت هذه التعريفات الى أن المفهوم الأساسي الذي جاءت من أجله هذه القوانين يبقى متقارب، ويمكن تعريفها على أنها تلك القوانين التي تهدف الى تحقيق نظام عمراني متكامل ومتوازن وذلك من خلال سعيها الى التوفيق بين المصلحة الخاصة للأفراد في البناء باعتبارها مصلحة مشروعة، والمصلحة العامة للمجتمع، بحيث توفر هذه القوانين الحد الأدنى من الرقابة على هذه الأعمال

من خلال التعمير يمكن معرفة السياسة التي تنتهجها الدولة في البناء والتعمير، انطلاقا من اعتمادها على وسائل خاصة للتهيئة والتي تتجسد وفق ما يسمى المخططات العمرانية والتي يمكن من خلالها تفعيل القوانين خاصتها على أرض الواقع، باعتبارها مجموعة من القواعد المفروضة على الجماعات المحلية. وتظهر أهميتها في اتصالها الوثيق بجميع القطاعات التي لها علاقة بالبناء والتعمير والتي تعد في مجملها قطاعات حساسة واستراتيجية، فانطلاقا من المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 يتضح أنه بفضل هذه المخططات يمكن وضع سياسة عمرانية محكمة تعمل على حماية الأشياء والممتلكات والتجهيزات والهياكل القانونية بالموازنة ما بين قطاع السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، والتي لا تتأتى إلا باحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، والتي تعد من صميم التعمير التنظيمي باعتماد مخططات عمرانية تختلف من مكان الى آخر حسب السياسة العمرانية المنتهجة.

عملت الجزائر بتقنيات التعمير وتنظيم المدن الموروثة عن الإدارة الفرنسية وذلك وفقا للقانون رقم 62-157 مؤرخ في 31-12-1962 الذي جاء فيه وجوب استمرارية العمل بالتشريع الفرنسي إلى وقت لاحق، إلا في الأحكام المخالفة للسيادة الوطنية، إلى أن جاء الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء. إلا أن بعض التحولات الإقتصادية والإجتماعية التي عرفتها الجزائر بعد الإستقلال زعزت قطاع العمران الذي أصبح يتركز في المدن ممثلة في النزوح الريفي، الأمر الذي أدى إلى ظهور قطاعات عمرانية غير منتظمة من أحياء قصديرية وكثرة التجاوزات والمخالفات التي تمس بالبيئة والعمران على حد سواء، و من أجل وضع حد لهذه الظاهرة عمل المشرع الجزائري على سن ترسانة من النصوص القانونية تتعلق بالبناء والتعمير وحماية البيئة.

لذلك سوف نتطرق من خلال هذه الورقة البحثية إلى أدوات التهيئة و التعمير باعتبارها من وسائل الرقابة القبلية و كذا الرخص الإدارية الواجبة من أجل البناء و التجزئة و الهدم ، و في نقطة ثانية سيتم الإشارة إلى المخالفات العمرانية و الجهات المعنية باحتوائها و مجابتهها . و عليه ارتأينا طرح السؤال التالي :ما هي أدوات الإعداد المسبق و اللاحق لتنظيم قطاع التهيئة و التعمير ، و الترابط الواصل بينهما لخلق ضمانة رقابية حقيقية ؟

المبحث الأول: تنظيم قطاع العمران في الجزائر تنمية مستدامة

الأدوات التقليدية لشغل الأراضي لم تعد تفي بالغرض في تحقيق التنمية المنشودة بعد الإستهلاك الغير العقلاني للقطع الأرضية، والمخالفات المتزايدة له، الامر الدافع إلى البحث عن التسيير الأكثر إقتصادا للأراضي من خلال دمج مختلف الوظائف الحضرية المتمثلة في السكن والتجارة والصناعة، حماية للبيئة والثروات الطبيعية من الإستنزاف. هذه الأهداف عبر عنها من خلال قانون 90-29 الذي أنشأ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي .

المطلب الأول: أدوات التخطيط

حددت ادوات التخطيط من خلال المادة 10 من القانون 90-29 والمتمثلة في مخططات توجيهية خاصة بالتهيئة والتعمير وأخرى بشغل الاراضي . و من خلالها حظر المشرع أي استعمال للأراضي سواء بنايات أو تجزئة أو هدم متعارض مع تنظيمات التعمير وتعريض صاحبه للعقوبة .

تسمح هذه المخططات بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، كما تحدد الاراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للإحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة، واخيرا تحسين البناءات للوقاية من الاخطار الطبيعية¹.
الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ظهر بموجب القانون 90_29 المؤرخ في 01_12_1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي استبدل مخطط العمران الموجه و يقصد منه :أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي. و يبادر رئيس البلدية المعني أو رؤساء البلديات أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن المهم ان تُطلع هذه الهيئات غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا المخطط².

¹ - انظر المادة 11 من القانون 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر 49 المعدلة بأحكام المادة 4 من القانون 04-05 المؤخ في 14 غشت سنة 2004 ، ج ر 51

² - و يكون لهذه الهيئات التي تم إبلاغها بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مهلة 15 يوما إبتداءا من استيلاهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تعيين ممثلهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه أنظر المادتين 6 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91 -177 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 ، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ، و محتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر 26

يقدم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجهات العامة للسياسة العمرانية وذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، وعُد القانون الخاص بالتهيئة والتعمير سنة 2004¹ ليتمشى مع هذه الاحكام حيث يضبط:

- ✓ الوقوف على أساسيات التنمية أخذا بعين الاعتبار التطور الإقتصادي والديموغرافي والإجتماعي والثقافي للإقليم المعني
 - ✓ التناسق ما بين المجال العمراني وحماية الساحل والحد من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية.
 - ✓ يقدم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجهات العامة للسياسة العمرانية، وذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط الآتي:
 - الوقوف على أساسيات التنمية أخذا بعين الاعتبار التطور الإقتصادي والديموغرافي والثقافي للإقليم المعني.
 - التناسق ما بين المجال العمراني وحماية الساحل والحد من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية.
- كما يحتوي هذا المخطط التوجيهي للتعمير على القواعد المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي إلى مناطق يتم تعميمها حسب الاولوية فيما إذا كانت قطاعات معمرة² أو مبرمجة للتعمير³ أو يستشرف تعميمها مستقبليا⁴.
- و اخيرا يجب ان يتضمن هذا المخطط القواعد الضابطة لكل منطقة معنية به، والتي يمكن تقسيمها إلى قسمين :

01. قواعد تخص طبيعة الأراضي المعنية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتحديد ما يلي:

- ✓ التخصيص الغالب لهذه الأراضي وطبيعة النشاطات المحظورة أو التي تتطلب شروطا خاصة .
- ✓ الإرتقاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها
- ✓ تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها

¹-أنظر المادة 11 المعدلة بالقانون 04-05 ، السالف الذكر .

²-القطاع المعمر يشمل كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات ، كالمساحات الخضراء و الحدائق والغابات الحضرية

³-القطاع المبرمج للتعمير يشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على الامدين القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات مع مراعاة جدول الاولويات .

⁴-قطاعات التعمير المستقبلية تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة و الإستثناءات المتعلقة بالتعمير غير المتوقع خلال 20 سنة و المتمثلة في تجديد و تعويض و توسيع المباني المفيدة للإستعمال الفلاحي . و البناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية . و البناءات التي تيررها مصلحة البلدية و المرخص بها قانونيا من قبل الوالي بناء على طلب مغل من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي . انظر المواد من 20 إلى 23 من القانون 90-25 ، السالف الذكر .

02. القواعد الخاصة بتجنب المخاطر وتتمثل في الآتي :

- ✓ تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو الإنهيارات والفيضانات .
- ✓ مساحة حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة .
- ✓ المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال .
- ✓ الاخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة بالتدخل¹ .

مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلا لأسباب معينة وهي كالتالي:

- ✓ إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع.
- ✓ إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم بلدية.

التعاون ما بين الدولة والولاية والبلدية هو الهدف الأسمى لهذا المخطط مثله مثل مخططات تهيئة الإقليم سواء كان وطنيا أو جهويا، من أجل ترشيد واستغلال الأراضي وتحقيقا لأهداف إجتماعية وبيئية واقتصادية، لذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ كل رؤساء الغرف التجارية والغرف الفلاحية ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار².

¹-أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 ، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر 62

²-انظر المادة 15 من القانون 90-29 المعدل و المتمم ، السالف الذكر ، و كذا المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم ، السالف الذكر . و يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد المصادقة عليه إلى الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية و مختلف الأقسام الوزارية المعنية و رئيس المجلس البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين و المصالح التابعة للدولة المهنية بالتعمير على مستوى الولاية ، الغرفة التجارية و الغرفة الفلاحية و رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين .

ويوضع هذا المخطط تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين طبقاً لمبدأ الإعلام والإشهار¹.

الملاحظ ان اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب متطلبات النسيج العمراني، بل يسعى أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها .لأجل ذلك يعد وثيقة مرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدّة له .

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي

لقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في قانون التهيئة والتعمير على وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة والتعمير. أما التفاصيل فقد احتواها المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318².

مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة منفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

وضع المشرع قيود لاستغلال هذه الاراضي، إذ أي مباني تتجز في هذه الأراضي تبقى خاضعة لرخصة صريحة لا تسلم إلا للملاك او الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الإحتياجات الذاتية، وهذا دليل على محدودية البناء على مثل هذه المناطق الحساسة من الإقليم، والقيام بإنجاز أي بناء لا صلة له بالفلاحة دون الحصول على رخصة صريحة من الجهة المختصة يؤدي إلى فقدان صفة العضو في المستثمرة . وبالتالي لهذه المناطق أهمية خاصة وذلك لحمايتها والحفاظ عليها، إذ تمنح رخصة البناء ضمن أحكام خاصة بالنسبة للبناءات التي بطبيعة موقعها ومآلها لا تعرقل النشاط الفلاحي أو الغابي نظرا لقيمة هذه الأرض³.

¹- تنص المادة 30 من القانون 10-11 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2011 المتعلق بالبلدية على ما يلي: " تعلق المداولات باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام و الحالات التأديبية تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الاماكن المخصصة المصنفات و إعلام الجمهور و تشير بكل وسيلة إعلام أخرى خلل ثمانية أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ " ج ر 37

²- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 الذي يحدد إجراءات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر 28 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، ج ر 62 .

³- انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، ج ر 26.

ادوات التعمير ليست الوثائق المرجعية الوحيدة للإطلاع على احسن وجه بالتهيئة والتعمير وبالمشروع الحضري، بل يتعين عليها ان تتسجم مع مخططات أخرى نصت عليها المادة 9 القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 واخرى وردت في قانون تهيئة الإقليم¹.

المطلب الثاني: آليات الرقابة على قطاع التهيئة والتعمير

ميدان التعمير من الميادين التي تحتاج إلى رقابة مستمرة، باعتباره من المسائل الهامة التي تمس المواطن في حياته اليومية، ونظرا للتجاوزات اللامتناهية المسجلة فيه .و لذلك تبنى المشرع نمطا استراتيجيا للرقابة في مجال التهيئة والتعمير، من أجل ضمان إحترام القواعد في مجال العمران، وهي الإستراتيجية التي كانت بدايتها القانون 90-29 المتعلق بالتوجيه العقاري.

و أخذت هذه التدابير بداية بإجراءات قبلية تتمثل في استحصال رخص بغرض البناء أو التجزئة أو حتى الهدم من السلطات المختصة والتي نظمت كالاتي :

الفرع الاول: رخصة البناء

هو القرار الإداري المسبق² الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.و قد تم التشديد سابقا على هذه المسألة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك³.

¹ - بتعلق الامر بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، المخطط الجهوي لجة البرنامج ، المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى ، مخطط تهيئة المدينة الجديدة ، المخطط الدائم لحفظ القطاعات و استصلاحها ، مخطط الحماية و استصلاح المواقع الأثرية و مناطقها ، المخطط العام لتهيئة الحواضر الوطنية ، مخطط النشاط البيئي و التنمية المستدامة ، المخطط التوجيهي للمنشآت الكبرى و المصالح الجماعية ذات الصالح العام ، خدمات المنفعة العامة .

² - انظر نص المادة 6 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و نصها كالاتي : "يمنع القيام بتشييد أي بناية ، مهما كانت طبيعتها ، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا ... " ج ر 44

³ - تنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك و نصها كالاتي "يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازو رخصة البناء طبقا لاحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه ... " ج ر 26 . ملغى

و قد أقدم المشرع على تعريف البناء موسعا من نطاقه سواء كان مخصصا للسكن أو من أجل الإنتاج الصناعي أو التجاري أو الصناعي بما في ذلك المنشآت و التجهيزات العمومية¹ للحد من البناءات الفوضوية ، بل نجده يوصف كل الأشغال المتعلقة بالبناء سواء كانت إنشاء أو تغييرا أو تسييجا ما عدا تمديد البناءات التي لم يحصرها في تعريف معين .

و بالنسبة لتغيير البناءات التي هي بحاجة إلى رخصة بناء فقد كانت محصورة سابقا حسب المادة 52 من القانون 90-29 السالف الذكر في الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية المفضية للمساحات العمومية ، و بالتالي اقتصرت عملية التغيير بمفهوم المشرع الجزائري في تعليية المبنى أو في تعديل الواجهة الخارجية .بينما أصبحت تتضمن ابتداء من 2015 بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 على مشتملات الأرضية ، المقياس ، الواجهة ، الإستعمال ، الواجهة ، الهيكل الحامل للبنائة² .

ويجرب تحقيق بغرض التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء الذي قدم بشأنه طلب الحصول على رخصة مع تعليمات مخطط التهيئة و التعمير، فإن لم يوجد هذا الأخير وجب احترام القواعد العامة الخاصة بالتهيئة و التعمير³ و ان لا يكون المشروع مخالفا للاعتبارات التشريعية و التنظيمية بالنسبة للنظافة و الجانب الجمالي و مراعاة البيئة و الإقتصاد الفلاحي . كما فرض القانون المتعلق بالترقية العقارية لسنة 2011 ضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق للقيام بكل عملية ترميم عقاري و إعادة تأهيل أو تجديد عمراني ، او إعادة هيكلة أو تدعيم⁴ .

ويعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي المخول لمنح هذه الرخصة في اغلب الأحيان والوالي أو وزير التعمير في حالات خاصة حددها القانون⁵ . و قد أعفى المشرع بعض البناءات من استحصال رخصة البناء متى كان لها اعتبارات امنية⁶ .

¹-انظر المادة 2 من القانون 08-15 ، السالف الذكر و نصها كالاتي :كل بنائة أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات و تدخل في هذا التعريف البنائيات و المنشآت و التجهيزات العمومية .. و هي نفسها المسألة التي تم التأكيد عليها بالمادة 3 من القانون 11-04 مؤرخ في 17 فيفري سنة 2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و نصها كالاتي : "كل عملية تشييد بنائة و/أو مجموعة بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني " ، ج ر 14 .

²- انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي سنة 2015 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر 7 .

³-أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

⁴- انظر المادة 6 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر 14 .

⁵- انظر المادة 65 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر . كما يستخلص بمفهوم المخالفة لنص المادة 49 في فقرتها 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، السالف الذكر بأن كل ما لا يعد من إختصاص والي أو الوزير المكلف بالعمران هو من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .

⁶- انظر نص المادة 53 من القانون 90-29 ، السالف الذكر و نصها كالاتي "لا تخضع لرخصة البناء البنائيات التي تختم بسرية الدفاع الوطني و التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الاحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء "

- ❖ مدة صلاحية رخصة البناء: 3 سنوات وقابلة للتجديد .
- ✓ يتم إيداع ملف الطلب على مستوى البلدية في خمسة 5 نسخ مقابل وصل إيداع.
- ✓ يحول الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران في ظرف 8 أيام.
- ❖ تسلم رخصة البناء من قبل :
- ✓ رئيس البلدية :
- بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة للإقتطاعات أو البناءات في القطاع الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي .
- بصفته ممثلاً للدولة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي بعد استطلاع الرأي الموافق للوالي .
- ✓ من قبل الوالي بالنسبة للمشاريع التالية : البناءات والتجهيزات المنجزة لحساب الدولة، الولاية والمؤسسات العمومية. منشآت إنتاج وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية¹.
- البناءات الواقعة في القطاعات الغير مزودة بمخطط شغل الأراضي، في الشريط الساحلي، في المواقع الثقافية والتاريخية والطبيعية والأراضي الفلاحية.
- ✓ من قبل وزير العمران: بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات الطابع الوطني أو الجهوي بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين².
- ✓ تلغى رخصة البناء إذا لم يشرع في العمل أو لم يكتمل البناء في غضون الفترة المحددة. كما يشترط المشرع أن تعد مشاريع البناء التي يتطلب فيها المشرع رخصة بناء من قبل مهندس معماري معتمد ، أخذا بعين الإعتبار الخصوصيات

¹- انظر المادة 66 من القانون رقم 90-29 ، السالف الذكر

²- المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر فصل في اختصاص الوزير المكلف بالعمران في منح الرخص و حدها كالاتي :
-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية .
-مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يفوق 600 وحدة سكنية .
-الأشغال و البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الإمتياز .
-المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة .

المحلية والحضرية للمجتمع¹. دون ان تطبق هذه القاعدة على مشاريع البناء القليلة الالهمية إلا إذا احتوت على مميزات الطبيعة الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها².

ويمكن رفض منح رخص البناء متى ارتبطت بحالات معينة أو بناءا على السلطة التقديرية لها تحقيقا للمصالح العام على أن يبلغ قرار الرفض إلى صاحب الطلب³. و بالتالي حالات الرفض تكون متى كان مشروع البناء محل الطلب غير مطابق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه⁴.

أما بالنسبة للسلطة التقديرية الممنوحة للإدارة في منح أو رفض رخصة البناء يعود استعمالها متى كان مشروع البناء لا يتطابق مع مخطط التهيئة و التعمير أو التوجهات التي تتضمنها القواعد العامة للتهيئة و التعمير⁵.

وقد لا يرفض طلب الرخصة و لكن يؤجل في حالتين، تتعلق الحالة الاولى بحالة القطعة الأرضية التي تكون داخلية ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير⁶. و ترتبط الحالة الثانية بضرورة استكمال معلومات أو بيانات غير كاملة⁷. أما في حالة السكن له ان يتبع القنوات القانونية التي وضعها المشرع بين يديه في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر⁸. و تسلم رخصة بناء السكنات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في في أرض خصبة جدا أو خصبة⁹. و ذلك بعد ان تقوم البلدية بجرد عام على الأملاك العقارية الواقعة على ترابها وتعتمد ادوات تقنية ملائمة في ترتيب الأراضي

¹ - انظر نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

² - انظر المادة 46 من القانون 90-29 ، السالف الذكر و نصها كالاتي "تحدد و تصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية ..."

³ - أنظر المادة 50 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

⁴ - أنظر المادة 52 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر . و هي المسألة التي لم تشر إليها المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 . السالف الذكر الملغى

⁵ - أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر . علاوة على ان المشرع نص سابقا على حالات أخرى في المواد 8 و 27 و 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، ج ر 26 . المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر سنة 2009 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، ج ر 55 .

⁶ - انظر المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر . على ان لا تزيد مدة التأجيل عن سنة

⁷ - انظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

⁸ - بينت المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر أنه في حالة عدم رد الإدارة قانونا يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن مقابل وصل لدى الولاية ، فإن لم يكن هناك رد خلال 15 يوما يحق لصاحب الطلب إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران لتأمر المصالح المكلفة بالتعمير في الولاية على أساس المعلومات المرسله بالرد على صاحب الطلب إما بالقبول أو بالرفض و ذلك خلال 15 يوما .

⁹ - أنظر نص المادة 35 من القانون 90-25 ، السالف الذكر و نصها كالاتي "البنائات ذات الإستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا و /أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء . و لا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين او الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الإحتياجات الذاتية "

ضمن مختلف الاصناف¹. على ان القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية بالتصنيفات السالفة الذكر إلى أراض قابلة للتعمير².

و بموجب تعليمة صادرة عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية في 11 نوفمبر سنة 2009 المتعلقة بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع التجهيزات التتموية، حيث بينت هذه التعليمة الإنشغال الخاص بضعف المساحة المخصصة للإنتاج الفلاحي ولذلك وجب المحافظة على هذه الثروة من كل أشكال الإقتطاع غير المراقب، وذلك باتباع معيارين: يتعلق الأول بالحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي حتى وإن كانت مدمجة في قطاعات التعمير للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير المصادق عليها، أما المعيار الثاني فيتعلق بضرورة توجيه إنجاز مشاريع التجهيزات نحو الأراضي غير الفلاحية. إلا انه متى تم استنفاد كل الإمكانيات يمكن الإعتماد على الأراضي الفلاحية من أجل تحقيق أهداف تتموية بعد زيارة تقوم بها اللجنة إلى عين المكان وتحرير محضر بهذا الخصوص .

الفرع الثاني: رخصة الهدم.

هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة أي رئيس المجلس الشعبي البلدي- والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً فلا يمكن القيام بأية عملية هدم - جزئي أو كلي - دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، و يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي المخول الحصري لمنح هذه الوثيقة³.

و يبدو ان رخصة الهدم متطلبية في الأقاليم المحددة بالمادة 46 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمتوفرة على مميزات طبيعية خلابة أو تاريخية أو ثقافية أو مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي⁴.

مع إمكانية إعتراض المواطنين كتابياً على مشروع الهدم لدى نفس الجهة أي لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ولا يقبل هذا الإعتراض ما لم تقدم أدلة دامغة متمثلة في وثائق شرعية⁵.

ثم إنه لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون هناك تحقق بانه الحل الوحيد لإنهاء وجود البناية⁶.

¹- انظر المادتين 10 و 38 من القانون 90-25 السالف الذكر .

²-انظر المادة 36 من القانون 90-25 ، السالف الذكر و نصها كالآتي : "القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير ، و يحدد القانون القيود التقنية و المالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتماً ."

³- سواء كان هذا الهدم لبنايات فوق الأرض أو موجودة تحتها بحيث يمكن إيداع طلب الرخصة خاصتها مع طلب رخصة البناء ، انظر المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

⁴-انظر المادة 60 من القانون 90-29 ، السالف الذكر و نصها كالآتي : "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه ، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الامنية " و بالرجوع إلى المادة 46 من نفس القانون نجد انها تحدد هذه الأقاليم و نصها كالآتي "تحدد و تصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الخلابة و التاريخية و الثقافية و و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستجمامية ، طبقاً للاحكام التشريعية التي تطبق عليها "

⁵-انظر المادة 81 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر .

⁶- انظر المادة 81 الفقرة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

و لا يمكن إنجاز أشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح ورشة تبين عليها بوضوح المعلومات التي فرضها المشرع بالمادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات رقابية كلما دعت الضرورة للتأكد من متانة المباني، أو عند تلقيه إخطارات تتعلق بحالات تشكل خطرا على مباني معينة . و لاجل ذلك قد يوصي بالترميم بدل الهدم بالنسبة للمباني الآيلة للإهيار، سيما متى تعلق الامر بأماكن تاريخية أو أثرية¹.

و قد ميز المشرع الجزائري بين حالة الخطورة التي يعين فيها خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن و إعداد تقرير بذلك². و بين الخطر الوشيك أين يستشير رئيس البلدية مصالحة التقنية أو مصالحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية خلال 24 ساعة التي تلي توجيه الإنذار لصاحب الملكية ، فإذا تبين من خلال تقرير هذه المصالح حالة الإستعجال أو الخطر المحقق الوشيك ، يأمر رئيس البلدية وجوبا و على نفقة صاحب الملكية التدابير الامنية الضرورية .

الفرع الثالث: رخصة التجزئة.

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة مهما كان موقعها والتي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة، وتنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة³.

تسلم رخصة التجزئة من قبل الوالي في الحالات التالية :

-المشاريع ذات الاهمية المحلية

-المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه .

و تسلم كذلك من قبل الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية،و في غير الحالات السابقة يكون تسليم الرخص من الصلاحيات الأصيلة لرئيس المجلس الشعبي البلدي⁴ .

¹-أنظر المادة 86 في فقراتها الثانية و الثالثة و الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

²- حيث انه في حالة عدم إتزام صاحب الملكية بإزالة الخطر تقوم المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الاماكن ، و ترسل القرار و تقرير الخبير فوراً إلى الجهة القضائية المختصة . أنظر المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر

³-أنظر نص المادة 57 من القانون 90-29 ، السالف الذكر "تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ..."

⁴-انظر المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر .

إلى جانب أدوات التهيئة العمرانية التي سيرت به الجزائر مجالها وتوجهاتها العمرانية أوجدت نوعا آخر من الأدوات وهي أدوات التهيئة الإقليمية التي تهدف إلى ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة ، وهذا نظرا لما أصبحت لتهيئة الإقليم من أهمية وخاصة بعد صدور القانون 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم ومن أهدافه :خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل وتساوي الحظوظ في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين والتحكم في نمو المدن وتنظيمه¹.

المبحث الثاني: الإحاطة القانونية بمخالفات العمران ومجابتها

عمل المشرع على وضع قائمة للمخالفات العمرانية و التي لا تعدوا أن تكون في نهاية الامر المخالفات التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالمخططات السالفة الذكر، و كذا الرخص المطلوبة لإنجاز البناءات أو التجزئة و الهدم .
و في ذات الوقت تحديد الهيئات المكلفة بمعاينة هذه المخالفات و التي سنلاحظ من خلال هذا البحث انها متعددة و تخدم الاهداف التي سطرها المشرع ، تحقيقا لأهداف التنمية المستدامة

المطلب الأول: تحديد المخالفات العمرانية

الوقوف على المخالفات العمرانية يتطلب إجراءات معينة منوطة بهيئات تم النص عليها بالتشريعات و التنظيمات الخاصة بالتهيئة و العمران بتعديلاتها المتواترة، و إن كانت في فترات متباعدة على النحو الذي سيتم التطرق إليه.

الفرع الاول: الإجراءات القانونية في ميدان المراقبة .

عرف المشرع المراقبة في ميدان التهيئة والتعمير بأنه فحص للوثائق القانونية المكتوبة ويقصد منها التراخيص السالفة الإشارة إليها حسب كل حالة على حدى، ومدى إحترام الاشغال المنجزة مع هذه الوثائق².

جاء المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 بجملة من الشروط يخضع لها الإنتاج المعماري وممارسة مهنة الهندسة المعمارية، وحدد هذا التشريع الأعوان المؤهلين علاوة على ضباط الشرطة القضائية لممارسة الرقابة والبحث عن المخالفات في ميدان التعمير، وقد فرض المشرع أن يحافظ إنجاز الاعمال المعمارية على المحيط وان يحسنه، وينبغي للسلطات المؤهلة لتسليم رخص البناء ورخص التجزئة أن تتأكد من مدى إحترام هذا الإهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية والتعمير³.

¹ - انظر القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001 ، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، ج ر 77 .

² -انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير سنة 2006 ، المحدد لشروط و كفاءات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة و نصها كالاتي "يقصد بالمراقبة في مفهوم هذا المرسوم التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة"، ج ر 6 .

³ - انظر المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 مايو سنة 1994 ، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر 32

كما ألزم كل شخص طبيعي أو معنوي ينوي إقامة بناء يتطلب تأشيرة مهندس معماري، أن يلجأ إلى مهندس معماري والمنظمة سابقا في المادة 55 من القانون 90-29¹.

و بعد إلغاء المواد من 50 إلى 54 من المرسوم التشريعي 94-07². وضع المشرع لائحة بالأشخاص المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها والتي يبدو أنها اختصاص أصيل لضباط أعوان الشرطة القضائية أولا³.

ومع ظهور المعطيات الجديدة الناتجة عن الكوارث الطبيعية التي شهدتها عدة مناطق (زلازل، فيضانات، وإنزلاقات التربة)، وعدم تجانس النسيج العمراني وما ينتج عنه من تشوه للمحيط الحضري، اندفع المشرع والجهات المختصة إلى إيجاد تنظيمات جديدة كفيلة بسد الثغرات وتجاوز النقائص المسجلة في تطبيق القانون 90/29، وإعطاء منظر جمالي وانسجامي للأحياء وكذا الحرص على أمن وسلامة الأشخاص والبنائيات وإدخال إجراءات تشريعية جديدة متعلقة بالإنتاج العمراني ومراقبة البنائيات في محتوى القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990⁴.

وعند تعديل القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 صدر المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 واحتوى على إجراءات تشريعية يهدف من خلالها تمكين السلطات المحلية، سيما رئيس المجلس الشعبي

¹-انظر نص المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 مايو سنة 1994، المتعلق بشروط الإنتاج العماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر 32 و نصها كالاتي " يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري معتمد لانجاز المشروع حسب مفهوم المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

و يجب على أصحاب المشاريع لبناء المنشآت الفنية أن يشركوا المهندسين المعماريين من اجل إدماج المشروع في الوسط المحيط " و بالرجوع إلى المادة 55 من القانون 90-29، السالف الذكر و نصها كالاتي "يجب ان توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد، و يجب ان يضمن المشروع المعماري التصاميم و المستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنائيات و تكوينها و تنظيمها و حجمها و مظهر واجهاتها و كذا اختيار المواد و الألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية و الحضارية للمجتمع .

غير ان اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزما بالنسبة لمشاريع البناء القليل الاهمية الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته و أوجه استعماله و أماكن توطينه عندما لا يكون موجودا بالمناطق المشار إليها في المادة 46 "

²-أنظر نص المادة 2 من القانون رقم 04-05 السالف الذكر، يتضمن إلغاء بعض احكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو سنة 1994 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري و نصها كالاتي " تلغى أحكام المواد 50 و 52 و 52 و 53 و 54 .." ج ر 51 .

³- انظر المادة الثانية الفقرة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السالف الذكر و نصها كالاتي: "...يوهل للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها، زيادة على ضباط أعوان الشرطة القضائية ..."

⁴- انظر نص المادة 4 المعدلة بالقانون رقم 04-05، السالف الذكر و نصها كالاتي: "لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي :

- تراعي الإقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل القطع داخل الاجزاء المعمره للبلدية
- تكون في الحدود متلائمة مع القابلية للإستغالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية
- تكون في الحدود متلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية
- تكون في الحدود متلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية و الثقافية
- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية و الثقافية و التكنولوجية "

البلدي المختص إقليميا والاعوان المؤهلون قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يقدرون أنها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها للتأكد من تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما ولأجل تحقيق هذه المهام يمكن ان يطلب من المالك او موكله أو ممثل صاحب المشروع الوثائق الخاصة بالبناء أو التصريح بفتح ورشة أو رخصة الهدم¹.

الفرع الثاني:التعداد القانوني للمخالفات العمرانية

و تتمثل هذه المخالفات المنصوص عليها بالمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 في :

1- تشييد بناية بدون رخصة بناء

حيث نص القانون 05/04 المؤرخ في 04/08/14 المعدل والمتمم للقانون السالف الذكر في مادته 07 بمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات المرافقة برخصة البناء، والمتعلقة بتوفير مصادر للمياه الصالحة للشرب وجهاز لصرف المياه بعيدا عن سطح الأرض².

وعند تحرير محضر معاينة هذه المخالفة وإمضائه من طرف العون المؤهل والمخالف يرسله العون المؤهل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل لا يتعدى 72 ساعة من تاريخ إصداره، وعلى هذا الأخير إصدار قرار هدم البناية الغير الشرعية في أجل 8 أيام من تاريخ استيلاء المحضر وفي حالة قصوره يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثون يوما .

يتم تنفيذ عملية الهدم من طرف مصالح البلدية أو بواسطة الوسائل التي يسخرها الوالي ويتحمل المخالف تكاليف العملية³.

¹-انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، السالف الذكر و نصها كالاتي :'يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الاعوان المؤهلون أثناء قيامهم بالمراقبة ، أن يطلبوا من المالك او موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة :

- التصريح بفتح ورشة

- رخصة البناء

- رخصة الهدم ، عند الإقتضاء "

²-أنظر المادة 7 من القانون رقم 04-05 ، السالف الذكر و نصها كالاتي :"يجب ان يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب

و يجب زيادة على ذلك أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على سطح الأرض "

³- انظر نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 04-05 ، السالف الذكر .

2- حالة البناء غير المطابق لرخصة البناء

عند معاينة أشغال بناء غير مطابقة لرخصة البناء والتصاميم المرفقة بها، يحزر العون المؤهل قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا .

و في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية المختصة في البث في الدعوى العمومية إما بالقيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، فإذا لم يمتثل المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس البلدية أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.¹

3- حالة الهدم بدون رخصة :

نجد المواد المنظمة لمخالفة رخصة الهدم شحيحة سوى ما سبق الإشارة إليه سابقا بالمادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر و الذي ألغي بدوره، والتي تنص على إلزامية الحصول على رخصة بغرض الهدم الكلي أو الجزئي لبناية متى كانت هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة .

الى جانب ذلك، نجد المرسوم التشريعي رقم 94-07 بمادته 50 كان اكثر تدقيقا في تحديد هذه المخالفات حين نص على المخالفات السابقة وأضاف إليها مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار والتي يدخل ضمنها الآتي :

✓ عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء

✓ عدم التصريح بانطلاق الأشغال

✓ عدم التصريح بانتهاء الأشغال .

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

¹- انظر المادة 13 من القانون رقم 04-05 ، السالف الذكر .

المطلب الثاني: الهيئات غير القضائية المكلفة قانونا بالرقابة

الفرع الأول: الجماعات المحلية واللجان التقنية المكلفة بالرقابة على قطاع التهيئة العمران

تتمتع الجماعات المحلية واللجان التقنية بسلطات الضبطية الإدارية بغرض الحفاظ على النظام العام العمراني ومنع التعسف في استغلال الأراضي باستنزافها عشوائيا من خلال مطابقة هذه التصرفات مع مختلف التنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال.

1- **الوالي:** يناط به تقديم الرخص وشهادات التعمير حسب ما تم الإشارة إليه بالمادتين 73 و75 من القانون 90-29 .

وبناء على ذلك يمكن للوالي كما رئيس المجلس الشعبي البلدي والاعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وتزويدهم بالمستندات الخاصة بهذه البنايات .

2- **رئيس المجلس الشعبي البلدي**

يكون رئيس البلدية أقرب إلى تحقيق رقابة فعالة من الوالي، فهو يعاين إحترام التشريعات والتنظيمات الخاصة بالمخصصات العقارية واستعمالاتها، علاوة على مداومة التحري في مطابقة عمليات البناء للمتطلبات القانونية، سيما متى تعلق الأمر بالبناءات ذات الرموز التاريخية والثقافية¹. كما من صلاحيات رئيس البلدية الأساسية تسليم الرخص العمرانية اعتمادا على نص المادة 95 من قانون البلدية . وعلى مستوى البلدية يؤهل أعوان للبحث والتحري على المخالفات وهم: مفتشي التعمير واعوان البلدية المكلفين بالتعمير وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية².

يضاف إلى الهيئات السابقة أعوان يمتنون نشاطاتهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والمعنيين من بين :

✓ رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية

✓ المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين

✓ المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير³.

ومعينة المخالفات على مستوى البلدية يكون من قبل هؤلاء الاعوان ويحرون محاضر عن المخالفات المتعلقة بالبناء بدون رخصة، او في حالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء على النحو المبين سابقا .

¹ انظر المادة 94 الفقرة الخامسة من القانون 10-11 ، السالف الذكر.

² و يؤدي هؤلاء الموظفين اليمين امام رئيس المحكمة المختصة و تحدد شروط و كفاءات تعيينهم و كذا إجراءات المراقبة ، أنظر المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 ، السالف الذكر

³ انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009 ، يتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 06-05 ، المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة ، ج ر 61 .

3- لجنة مراقبة قرارات التعمير

تعمل هذه اللجنة تحت وصاية الوزير المكلف بالتعمير، كما قد يكون لها مكان على مستوى البلدية او الولاية. ومهمتها مراقبة عقود التعمير منذ دراسة الطلبات الخاصة بها إلى غاية متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في إصدار رخص التعمير¹.

4- اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء

هو جهاز تابع لوزارة السكن وله تواجد على مستوى كل ولاية، يكلف بالمصادقة على الوثائق التنظيمية للبناء، واحترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها². إلا ان تدخل هذه اللجنة لا يكون تلقائيا بل بعد تلقيها تبليغا بذلك .

4- المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية

الهدف من إنشاء هذه المفتشيات هو تعزيز وتقوية دور الدولة في الرقابة على قطاع التهيئة والتعمير ليستجيب للمتطلبات الحضارية والاجتماعية والاقتصادية، فتقيم دوريا التدابير المنخدة في هذا المجال. وتوجد على مستواها البطاقية الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها للجمهور³. و تحقيقا للاهداف المسطرة لها على مستوى كل ولاية تزود الدولة هذه المفتشية بالإمكانيات المادية والبشرية الضرورية .

الفرع الثاني، الهيئات غير القضائية المكلفة بالتحقيق والمتابعة.

1- فرق المتابعة والتحقيق

هي من الإضافات المهمة التي جاد بها القانون 08-15 حيث ولاها عمليات التحري والمتابعة الخاصة بإنشاء التجزئات او المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات⁴.

تتمثل المهام المسندة إلى عدة الفرق في التالي:

¹ انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 7 حانفي سنة 2006 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 الذي يحدد تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، ج ر 1 .

² انظر المرسوم التنفيذي رقم 86-213 المؤرخ في 19 أوت سنة 1986 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء ، ج ر 34

³ انشئت هذه المفتشيات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008 ، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ، ج ر 69 .

⁴ انظر المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2 جوان سنة 2009 المحدد لشروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ، ج ر 27 .

- ✓ زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات
- ✓ القيام بالفحص والتحقيقات
- ✓ استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها
- ✓ غلق الورشات غير القانونية .

2- شرطة العمران

التوجه الجديد لقطاع التهيئة والتعمير أخذ طابعا ردعيا من خلال التشديد في المعايينات والتحقيقات الخاصة بكل المخالفات العمرانية، ليتوجه في الاخير بإنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية لتكون أقدر على التحري في هذا المجال .

و قد أعطى المشرع صفة ضابط شرطة قضائية في ما أسند لها من صلاحيات تخدم العمران إلى كل من مفتشي التعمير، والمهندسين المعماريين ،و المتصرفين الإداريين والتقنيين السامين والتقنيين الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بوزارة الهندسة المعمارية والتعمير وكذا على مستوى الولايات طبقا للمرسوم التشريعي 94-07¹ .

تسهر شرطة العمران إلى تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في المجال العمراني ومنع كل أشكال البناء الفوضوي من خلال الجولات الميدانية مراقبة أشغال البناء والتجزئة والتأكد من احترامها للتراخيص والضوابط المعمول بها ويحرر محاضر بخصوص المخالفات التي يضبطها، وله صلاحيات الحجز على مواد البناء والآليات المستعملة في الأشغال الغير المرخص لها وإداعها في المستودع البلدي مقابل وصل .

خاتمة:

إعداد المخططات العمرانية مراعاة لاعتبارات البيئة و المعالم التاريخية و الثقافية ، و ترقية السياحة يمثل اولى الاولويات التي يجب ان تطبق على أرض الواقع في ظل حرية الإقتصاد و تنويعه . لذلك يجب ان تحرص النصوص التطبيقية على إعطاء سلطات أوسع للمكلفين بالرقابة سيما السلطة العمومية الممثلة في شرطة العمران ، حيث انها تخدم في الميدان و أقرب إلى إحصاء المخالفات .

كما ان التعددية في الهيئات المكلفة بالرقابة قد تكون اول عائق بيروقراطي وجب إعادة النظر فيه ليحقق المرامي المتوخاة . ومن الضروري إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات لمكافحة البناءات الفوضوية من خلال إعادة النظر في قانون

¹ - أنظر نص المادة 6 من المرسوم التشريعي 94-07 ، السالف الذكر و نصها كالاتي :يجب على الجماعات المحلية و الإدارات المكلفة بالتعمير أن تقوم باستعمال جميع الوسائل الملائمة بترقية إنتاج معماري يطابق القوانين و التنظيمات المعمول بها و المتخذة في هذا المجال و الخصوصيات الجهوية "

البلدية أولا . كما يجب التخطيط من أجل عمران مقاوم للكوارث الطبيعية، و يبدو ان التجربة الجزائرية بينت هشاشة البناءات ، الأمر الذي انجر عنه خسائر في الأرواح و تهديد لامنهم ، و تبيد لأموال طائلة تستنزف الخزينة العمومية دون نجاعة أو فعالية .

و من اهم عناصر التنمية المستدامة التخطيط الذي يقف عند الإحتياجات الأساسية الإنسانية و على رأسها العيش في بيئة نظيفة، و إحاطة العمران بخصوصيات بيئية أصبحت مطلبا مجسد نصيا في القوانين الخاصة بالتهيئة و العمران، إلا ان تفعيله لا يتأتى إلا من خلال العمل الميداني الذي يجب أن يعزز بإعطاء السلطات العمومية صلاحيات اوسع، سيما تلك الهيئات التابعة للامن الوطني ، و العمل في ذات الوقت على ترقية الحس المجتمعي بكافة الطرق المتاحة في هذا الميدان بداية من البرامج المدرسية إلى الخدمات المقدمة من نخبة النشطاء المدنيين .

قائمة النصوص القانونية:

- 1- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر 49 .
- 2- القانون 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر 49 .
- 3- القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر 77
- 4- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر 51 .
- 5- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر 44
- 6- القانون 11-04 مؤرخ في 17 فيفري سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر 14
- 7- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر 37 .
- 8- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر 32 .
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 86-213 مؤرخ في 19 اوت سنة 1986 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، ج ر 34 .
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر 26 ، المعدل و المتمم
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر 26 . الملغى
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991، يحدد إجراءات وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر 26 .

- 13- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991، الذي يحدد إجراءات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر 28 .
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر 62 .
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178، ج ر 62 .
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 7 جانفي سنة 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 الذي يحدد تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر 01.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 06-05 مؤرخ في 30 يناير سنة 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر 6 .
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 08-388 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج ر 69
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 2 جوان سنة 2009، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر 27 .
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات عقود التعمير و تسليمها ، ج ر 7 .