



جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

# التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه

أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام

إشراف الأستاذ:  
كحلولة محمد

إعداد الطالب:  
لعويجي عبد الله

أعضاء لجنة المناقشة :

رئيسا	جامعة تلمسان	أستاذ	1/ أ. بن عمار محمد
مشرفا ومقررا	جامعة تلمسان	أستاذ	2/ أ. كحلولة محمد
مناقشا	جامعة سيدي بلعباس	أستاذ	3/ أ. كراجي مصطفى
مناقشا	جامعة سيدي بلعباس	أستاذة محاضرة ( أ )	4/ أ. شايب صورية

السنة الجامعية: 2016-2017

# القرآن الكريم

﴿قرآني﴾ ﴿قرآني﴾ ﴿يعمل﴾ ﴿يعمل﴾ ﴿يعمل﴾ ﴿يعمل﴾

إلى روح والدي رحمه الله

إلى نبع الحنان ونبراسي في الحياة أمني أطال الله في عمرها

إلى رفيقة الدرب زوجتي

إلى ابنتي نور

إلى من تربيته وكبرت بينهم إخوتي وأخواتي وإلى أولادهم

إلى جميع الزملاء

إلى كل من علمني حرفا

# شكرًا وإعترافًا

أحمد لله الذي بفضلہ تتم الصالحات

أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذي الكريم الأستاذ الدكتور كعلولة محمد الذي قبل الإشراف على هذه الأطروحة وأثار لي طريق البحث العلمي والذي لم يدخر أي جهد في سبيل مساعدتي كما أشكر كل الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا وساعدونا على اكتساب العلم والمعرفة

كما أتقدم بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة الدكتور بن عمار محمد والدكتور كراجمي مصطفى والدكتورة شعيب صورية على قبولهم تصحيح وتصويب هذا العمل وكذا كل الأصدقاء والنزملاء الذين ساعدوني من قريب أو من بعيد وإلى كل أساتذة وموظفي كلية الحقوق تلمسان وإلى كل أسرة كلية الحقوق بجامعة باتنة

مقدمتہ

شكل توفير المأوى أقصى طموحات الإنسان منذ القدم، وفي سبيل ذلك يبذل كل مجهوداته ومدخراته، لاسيما أنه أحسن تجسيد لحق الملكية المكفول دستوريا، غير أن ترك الحرية للفرد في تشييد البناءات على ملكيته العقارية يجعله يتعسف في هذا الحق، ويغلب مصلحته الشخصية ورغباته على حساب المصلحة العامة العمرانية التي تتطلب تناسقا وتجانسا في البناءات المنجزة، وبغية خلق توازن بين المصلحتين أصدرت السلطات ترسانة قانونية، وهذا منذ السنوات الأولى للاستقلال حيث عرفت أوجها سنوات التسعينيات في إطار الإصلاحات التي مست جانب التعمير بغرض تنظيم العمران ، ومنحه النسق الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية، التي فقدتها بفعل التعمير غير القانوني.

إن تشييد البناءات يخضع لجملة من القيود ، حيث أن أي بناء أو تعديل أو هدم في المخطط العمراني أو المنطقة العمرانية الجديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس ، والقواعد التقنية المحددة مسبقاً من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية ، أهمها على المستوى المحلي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك مخطط شغل الأراضي، لتأتي بعد ذلك عملية البناء مع ما يتبعها من رخص وشهادات عمرانية في شكل قرارات إدارية تصدرها الجهات الإدارية المختصة كل هذا بغرض إقامة عمران نظامي ومخطط في إطار التنمية المستدامة ، والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية ، ومن أجل مكافحة التعمير غير القانوني وما يصاحبه من أخطار وكوارث نتيجة عدم التقيد بمقتضيات قانون التعمير الذي يهدف لحماية الأرواح والممتلكات التي يهددها التعمير غير القانوني، الذي لم يكن وليد الاستقلال بل تمتد جذوره إلى الفترة الاستعمارية، أين سعى المستعمر إلى طمس كل معالم الهوية العربية الإسلامية بالإضافة إلى عديد العوامل كأزمة السكن، وعدم استقرار المنظومة القانونية في مجال العمران، والتي عرفت عديد القوانين المشتتة لحقتها التعديلات والإلغاءات في فترات متقاربة صعبت من مهمة إدراكها والتحكم فيها، وعقدت من وضعية العقار المبني وغير المبني، كما أن عدم فعالية الرقابة الإدارية هي الأخرى أدلت بدلوها في تردي الأوضاع العمرانية في ظل انعدام الوعي الاجتماعي للأفراد بخطورة هذه الظاهرة التي عرفت انتشاراً رهيباً في السنوات الأخيرة رغم مجهودات السلطات الثلاث التي لم تنجح بالشكل الكافي في كبح جماح هذه الظاهرة.

يستوحي موضوع التعمير غير القانوني أهميته القصوى من كونها آفة سرطانية تنخر المجتمع وتهدد مقوماته ونسقه العمراني، والسبيل الوحيد للحد منه تدخل الإدارة من خلال إصدار أدوات التعمير المتمثلة أساساً في المخططات العمرانية كقرارات تنظيمية ، وفي ذات السياق القرارات الفردية المتمثلة أساساً في الرخص والشهادات العمرانية، إلى جانب دورها الرقابي.

كما أن التعمير غير القانوني بعدما كان آفة تنحصر في المناطق غير اللائقة والمهمشة أمتد نطاقه إلى الأحياء المخططة، والتي هي الأخرى صارت تشهد اختلالات في عمراتها خاصة في الجانب الجمالي منه، إضافة إلى تزايد وتيرة انتشار هذه الظاهرة المرضية، حتى بالنسبة لبعض البنايات التابعة للقطاع العام.

وينهل الموضوع أهميته وفائدته كذلك من خلال إبراز وتجلية مكامن ومنابع النقص في ظل الحالة التي يعرفها العمران في بلادنا، فهل هذا راجع إلى الفرد الذي غلب مصلحته الشخصية وتمرد على الدولة وقوانينها، وآثر البناء دون قيد أو شرط على ملكيته الخاصة؟ أم إلى الجانب التشريعي؟ مع العلم أن المشرع أصدر مجموعة كبيرة من القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، أم إلى جانب الإدارة؟ التي منحت هذه المكنات القانونية من أجل تنظيم عملية التهيئة والتعمير ، حيث أن المشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في ميدان التهيئة والتعمير، ولكن عند ما نتبع حالة العمران في المدن الجزائرية وإطارها المعيشي وما يشهده من تدهور وقصور، ندرك أن هناك خلل واضح في أداء البلديات لدورها في تنمية العمران الحضري، ربما بسبب الموظفين المكلفين بمتابعة هذا الملف، كونهم أفراد منتخبين يسعون لكسب ود الناخبين على حساب المقاييس العمرانية التي يؤدي التخلي عنها إلى كوارث حقيقية تهدد حياة قاطني هذه التجمعات السكانية مثل ما حدث في فيضانات باب الوادي 2001 زلزال بومرداس 2003 والعديد من الآثار الاجتماعية والثقافية والاقتصادية التي تماثل في خطورتها الفيضانات والزلازل، خاصة وأن العمل في هذا الميدان بالذات يتطلب تأهيلا تقنيا عاليا إلى جانب التأهيل القانوني. ويضاف إلى هذا كله أن هذه الدراسة تكتسي أهمية بالغة لكونها تكشف حق الإدارة في القيام ببعض الأعمال دون اللجوء إلى سلطة القضاء، مثل هدم البنايات التي تمت دون رخصة للبناء. زد على ذلك أن موضوع البناء والتعمير من أهم المواضيع التي تحوز اهتمام التشريع بالنظر إلى كم القوانين الصادرة في هذا الشأن، كما يحوز اهتمام القضاء أيضا بالنظر للقضايا المرفوعة بشأنه سواء على مستوى القضاء الإداري أو القضاء العادي، علما بأن موضوع التعمير غير القانوني أثار اهتمام الفقهاء في السنوات العشر الأخيرة، وكذلك المواطنين المعنيين بالبناء، والذين يؤرقهم مشكل البناء غير القانوني وكيفية تفاديه.

إن حوضنا في هذا الموضوع نابع عن عدة معايير ذاتية، وجملة من العوامل الموضوعية التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع، يمكن حصرها في النقاط التالية:

التعرف على أهم أسباب تراجع نسبة الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا، لاسيما في ظل الأزمة الاقتصادية التي تعرفها الجزائر والحاجة الملحة لتدعيم النشاط الفلاحي.

كما أن هذا الموضوع متعلق بأهم الحقوق المكرسة من خلال الدساتير والمواثيق الدولية، وهي الحق في الحياة والعيش بكرامة، زد على ذلك رغبتنا الجارحة في التعرف على الأسباب الفعلية لانتشار وتفشي ظاهرة البناءات غير القانونية، والتي ما فتئت تشوه صور مدننا وتقوض معالم الجانب الجمالي فيها.

بالإضافة إلى التعريف بللدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير، لاسيما أن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد، ومعرفة حجم الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في مجال العمران في تطبيق النصوص المنظمة له، وهل ممكن الخلل هو الجانب التشريعي (عدم كفاءة النصوص القانونية)؟ أم عدم كفاءة الإدارة وتراخيها عن القيام بدورها الذي حدده لها القانون.

كما أن موضوع القرارات العمرانية مرتبط بقانون التعمير الذي له علاقة وطيدة بالقانون الإداري موضوع التخصص، ضف على ذلك أن الموضوع فيه عنصر من الجدة والحداثة في الجزائر ولا يزال بكرا في بعض جوانبه ولم يتطرق له الكثير من الباحثين.

وقد تم الإطلاع على مجموعة من الأطروحات والرسائل الجامعية كدراسات سابقة، والمغزى المتوخى من توظيف هذه الدراسات بجميع أعمال البحث في أطر متكاملة، وأبعاد مفصلة ومعالم منسجمة فكل المحاولات والجهود المضنية المنصرمة سلّطت الضوء الكاشف على جزء من الظاهرة المدروسة، وفي غضون ذلك فهناك جملة من الدراسات التي تناولت الإطار القانوني للتعمير، لاسيما الرخص والشهادات العمرانية، خاصة رخصة البناء التي حظيت بكم وافر من الدراسة وهذا نابع من أهميتها، وبخصوص الدراسات التي سلّطت الضوء على أدوات التهيئة والتعمير فهي قليلة جداً إن لم نقل منعدمة، وذلك بسبب غلبة الجانب التقني عليها.

ومن بين الدراسات التي تطرقت لهذا الموضوع مذكرة ماجستير بعنوان ((الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر)) ل: كمال تكواشت حيث عالج فيها بالدراسة البناء

الفوضوي، والتصدي القضائي والإداري لهذه الظاهرة، بالإضافة للتسوية القانونية، وكذا مذكرة ماجستير بعنوان ((الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري)) ل: عيسى بن دوحة خصصها لدراسة تسوية البناء وفقاً للقانون 08-15.

إذن في خضم المعطيات سالفة الذكر يمكن القول أنه بالنظر إلى كـم القوانين الصادرة في هذا المجال، نجد من المادة العلمية ما يشجع على الخوض في غمار وتفرعات هذا الموضوع المتشعب المسالك والمتعدد الزوايا، علماً أن كثرة المراجع في جانب رخصة البناء صعب علينا مهمة جمعها وحصرها وتوظيفها في هذا العمل، إلى جانب الكم الهائل من النصوص القانونية المنظمة لجانب العمران مع تفرقتها وتشتتها في أحيان أخرى.

نتوخى من خلال هذه الدراسة السعي الحثيث إلى بلوغ سلسلة من المرامي والغايات، يمكن إيرادها بإيجاز في السطور التالية:

دراسة وتحليل النصوص القانونية للوقوف على مواطن الإيجاب والنقص في مجمل النصوص القانونية المنظمة للعمران في الجزائر، وإبراز المكنات القانونية التي تملكها الإدارة في مجال التهيئة والتعمير، والتي من أبرزها سلطة منح الرخص والشهادات العمرانية، بالإضافة إلى الإعداد والمصادقة على أدوات التهيئة والتعمير، وممارسة الدور الرقابي.

إلى جانب تقييم دور الإدارة في مكافحة التعمير غير القانوني، خاصة في ظل الوسائل الممنوحة لها من أجل تنظيم عملية العمران، وتحسين المظهر الجمالي للتجمعات السكنية، وإبراز مدى فاعلية النصوص القانونية التي سنّها المشرع من أجل تنظيم وتحسين البناءات أولاً والتجمعات السكنية والمدن ثانياً، وكذا التعريف بإجراءات البناء القانوني ودوره في تنمية المدن الجزائرية، والمحافظة على البيئة والأراضي الفلاحية.

وكذا محاولة تدعيم المكتبة القانونية ببحث حول التعمير غير القانوني، هذه الظاهرة المتشعبة المعالم، خاصة في ظل قلة البحوث العلمية المتعلقة بهذه الظاهرة.

وقصد الإحاطة والإمام بأهم أبعاد ومضامين الدراسة، وبغية الإجابة على التساؤلات المطروحة، تم الاعتماد على ثلاث مناهج مع وجود تكامل وترابط بينها، وبشكل ينسجم مع محاور البحث حيث تم الاستعانة بالمناهج التالية: التاريخي والوصفي والتحليلي. فالأول يظهر عند تناول تطور التعمير غير القانوني، وأهم القوانين المنظمة لعملية التعمير خاصة في ظل تعدد القوانين والتعديلات التي لحقتها، أما



المنهج الوصفي فيظهر عند العريف بجانب الظاهرة أي التعمير غير القانوني بالاعتماد على الدراسات السابقة التي تناولت بالدراسة العمران والرخص والشهادات العمرانية والبناء الفوضوي، أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية العديدة التي سنعمد عليها في هذه الدراسة. وإنطلاقاً من الطروحات المتقدمة، تتضح معالم الإشكالية، وتبرز جوانبها التي إرتأينا بلورتها في التساؤل المحوري التالي:

((كيف يمكن للإدارة أن تسهم في الحد من التعمير غير القانوني؟))

قصد الإلمام بحيثيات ومتطلبات البحث تم إدراج مضامينه، وعرض محتوياته في بابين، مع تدعيمه بأمثلة سهلة ومناسبة في مضامنها ومآتيها، وقد تم التمهيد والاستهلال بمقدمة عامة تم فيها طرح الإشكالية بروافدها المعروفة منهجياً، ثم قمنا بتجزئة هذه الدراسة على النحو التالي: الباب الأول وهو تحت عنوان التعمير غير القانوني في الجزائر الأسباب والآثار. أما الباب الثاني موسوم بـ دور الإدارة في الحد من التعمير غير القانوني.



# الباب الأول:

التعمير غير القانوني في الجزائر

الأسباب والآثار

يعتبر التعمير غير القانوني آفة خطيرة ألفت بظلالها على كافة مناحي الحياة وعمقت من الأزمة الحضرية في الجزائر، وصارت تعبر بشكل أوضح عن مدى تردي الوضع العمراني في الجزائر، خاصة أن العمران من أهم المحددات التي تعبر عن مدى تقدم الدول أو تخلفها صحيح أن ظاهرة التعمير غير القانوني غير محصورة في الدول المتخلفة فقط، لكن مدى انتشارها في هذه الدول هو ما يثير القلق ويكبح عجلة التنمية، وقد تعددت تعريفات التعمير غير القانوني تبعا لتخصص الباحثين فيه وتعددت بذلك تقسيماته وخصائصه (الفصل الأول).

إن أسباب التعمير غير القانوني متعددة وتمتد جذورها إلى الفترة الاستعمارية التي خلفت آثار سلبية على جميع الميادين ومنها ميدان العمران لتلعب عوامل أخرى بعد الاستقلال دورها في تزايد وتيرته علما أن تأثيرات التعمير غير القانوني لا تمتد إلى الجانب الاقتصادي فقط بل لها انعكاسات على الجانب الاجتماعي والجانب الثقافي إلى جانب الآثار السلبية على البيئة والعمران نظرا لمخالفة قواعد الأمن والسلامة في تشييد هذا النوع من البناءات (الفصل الثاني).

## الفصل الأول: مفهوم التعمير غير القانوني:

التعمير غير القانوني يختلف من بلد لآخر فما يصنف على أنه بناء غير قانوني في بلد قد يعتبر قانونيا في بلد آخر، وهذا بسبب اختلاف المعايير والمقاييس المحددة للتعمير غير القانوني،<sup>1</sup> ومن أجل إحاطة أفضل بظاهرة التعمير غير القانوني لابد من معرفة التسميات والمصطلحات المتداولة والمعبرة عن الظاهرة، واختيار أنسبها والأكثر دلالة المعبر عن جريمة الإخلال بالقوانين المنظمة لعملية البناء والتعمير لاسيما مخططات التعمير ( المبحث الأول ).

تتميز مناطق التعمير غير القانوني بعدة خصائص تميزها عن مناطق التعمير المخطط سواء ما تعلق بالخصائص المادية أو الاجتماعية أو تلك المتعلقة بالقاعدة العقارية المنجز فوقها البناء ( المبحث الثاني ). ويتخذ البناء غير القانوني عدة صور إذ قد يكون في صورة التعدي على أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي أو مخالفة أحكام رخصة البناء، ومخططات الهندسة المعمارية ومخططات الهندسة المدنية والمخططات الأخرى (المبحث الثالث).

## المبحث الأول: تعريف التعمير غير القانوني:

لإحاطة أفضل بتعريف التعمير غير القانوني لابد من تسليط الضوء على مختلف التسميات التي جاءت معبرة عنه ( المطلب الأول ).  
بالإضافة لتعريفات المعاجم الأجنبية بغية تحديد مفهومه بين الدول المتقدمة والدول النامية التي تعرف أكبر نسبه ( المطلب الثاني ).  
كما أن تسميات التعمير غير القانوني بين النصوص القانونية، وبين الدراسات الفقهية والمعاملات الإدارية هي الأهم بالنسبة للدراسة<sup>2</sup> ( المطلب الثالث ).  
علما أنه توجد عدة شروط عامة للبناء تطبق على كامل إقليم التراب الوطني في حال انعدام المخططات العمرانية لآبد من الالتزام بمقتضياتها حتى يدخل البناء في خانة التعمير القانوني، ويخرج عن التعمير غير القانوني ( المطلب الرابع ).  
كما توجد عدة أنواع للتعمير غير القانوني تبعا للقوائم بأعمال البناء وموقع البناء ضمن المحيط الحضري أو خارجه ( المطلب الخامس ).

<sup>1</sup> محمد بن عطية، البحث عن أسس اختيار نوع التدخل العمراني في السكن العشوائي بمدينة المسيلة، مذكرة ماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 5.

<sup>2</sup> عائدة ديم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 11.

## المطلب الأول: تسميات التعمير غير القانوني:

اعتمدنا تسمية التعمير غير القانوني بعد الإطلاع على بقية التسميات إذ توجد تسميات عديدة للتعمير غير القانوني لكن أكثرها شيوعا واستعمالا هو: البنائيت المتدهورة، الأحياء القصديرية، الأحياء الفقيرة، المناطق المتخلفة، الأحياء الطفيلية، الأحياء المخربة، السكن غير اللائق، الأبنية المتدهورة، البناء السري، عشيش الصفيح، التوسع العمراني غير المنظم...<sup>1</sup>

كما أنه توجد عديد التسميات المستعملة في اللغات الأجنبية كاللغة الفرنسية ، والتي تدل على التعمير غير القانوني وهي: البناءات غير الشرعية " constructions illicites"، والبناءات غير المنظمة " constructions irrégulières"، والبناءات المهمشة " constructions marginales"، والبناءات ناقصة الإدماج " constructions sous-intégrées" والبناءات العفوية " constructions spontanées"، والبناءات غير المراقبة " constructions incontrôlées"،<sup>2</sup> والبناءات الفوضوية " constructions anarchiques"، والبناءات غير مخططة " constructions non-planifiées"، والأحياء الهشة " cités précaires" والأحياء القصديرية " bidon villes"، ومنطقة الأكواخ " gourbis"<sup>3</sup> كما يطلق عليها تسمية المدن البائسة،<sup>4</sup> أما من جانب اللغة الإنجليزية فأهم التسميات هي: المنطقة الموبؤة " blighted area"، والمنطقة المتدهورة " detoriorated area"، ومنطقة الباسطي أو المنطقة الفقيرة " bustees area"، وغيرها من النعوت التي جاءت معبرة على كون هذه البنايات غير سوية،<sup>5</sup> كتسمية قوى الفضلات وأحياء السجون " the chantytown".<sup>6</sup>

برجعنا للقانون الجزائري، خاصة قوانين العمران في بعدها الزمني، لا نجد أي نص قانوني تعرض لمصطلح التعمير غير القانوني، بأي تسمية تذكر ، إلا ما تم ذكره في التعليم الوزاري المشتركة المؤرخة في

<sup>1</sup> إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2011-2012، ص 6.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009 ص 6.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 6.

<sup>4</sup> محمد المهدي عاجب، التأثيرات الإيكولوجية للأحياء السكنية غير المخططة على المدينة، مذكرة ماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 14.

<sup>5</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 6.

<sup>6</sup> محمد المهدي عاجب، المرجع السابق، ص 14.

13 أوت 1985 والتي جاءت بعنوان معالجة البناء غير المشروع،<sup>1</sup> والتي تبين مختلف أنماط البناء غير القانوني وآلية تسويته إذ أنه قد تم توظيف تسمية البناء غير المشروع تعبيراً عن البناء غير القانوني،<sup>2</sup> مع أنه من أكثر التسميات شيوعاً في الحياة اليومية أو حتى في الخطاب الرسمي نجد تسمية البناء الفوضوي، إلا أننا اخترنا توظيف مصطلح التعمير غير القانوني كون هذه التسمية تحتوي وتخترل جميع التسميات السابقة، لاسيما البناء الفوضوي، حيث يشمل هذا المفهوم كافة البنايات المقامة بطريقة وأسلوب فوضوي دون مراعاة للجانب الجمالي للمحيط العمراني، ولا مقتضيات الأمن والارتفاعات المنصوص عليها بموجب النصوص القانونية، إذ أن أغلب الأحياء تشييد بشكل متناثر حول المدن والمناطق الحضرية، أو قد تكون متلاصقة لكن دون انسجام مع باقي المحيط، أما البناء أو التعمير موضوع دراستنا قد لا يكون أصلاً فوضوياً بل يكون منظماً رغم مخالفته للقانون في أحد جوانبه، إذ أن القانون ينظم عملة البناء والتشييد منذ الرغبة الأولى في البناء إلى غاية انتهاء عملة البناء، ولا يهم في أي مرحلة كان عليها البناء في مخالفته للأحكام القانونية.

### المطلب الثاني: تعريفات المعاجم للتعمير غير القانوني:

لتحديد المفاهيم المتعلقة بهذه الظاهرة، تطرقنا لتعريفاتها على مستوى المعاجم، خاصة تعريف الموسوعة الكبيرة Larousse وكذلك المعجم فيني والتي جاءت كالتالي:

التعريف الأول ورد بموسوعة Larousse والذي جاء كالتالي: "إن تسمية البناء القصديري هي تسمية خاصة بنمط معين من البنايات تتواجد في أحياء حضرية للكثير من المدن المهمة بشمال إفريقيا فهي عبارة عن أكواخ أنجزت بمواد مسترجعة. بالأخص منها المعدنية المتأتية من الهياكل القديمة (les bidons)، وهذه الأكواخ تتكدس في تجمعات سكنية يضم سكان بدو نازحين من الريف بفعل البطالة و المجاعة و يترقبون فرصة عمل في المدينة".<sup>3</sup>

الملاحظ على التعريف أنه حصر ظاهرة البناء والتعمير القصديري على مستوى شمال أفريقيا فقط قاصداً بذلك الدول العربية في شمال أفريقيا، كما قام بربطها بعوامل أخرى أدت لهذه الظاهرة كتدني المستوى المعيشي على مستوى الأرياف ومعاناتها من المجاعة والبطالة، وبإسقاط هذا التعريف على الجزائر نقول بأن أهم أسباب البنايات القصديرية في الجزائر هو الوضع الأمني في العشرية السوداء، الذي دفع

<sup>1</sup> تعليمية وزارية مشتركة مضمنة في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع. جريدة رسمية عدد 34 مؤرخة في 14 أوت 1985.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 6.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 7.

بقاطني الأرياف إلى الهرب للمدينة، وتشديد بنايات قصديرية تأويهم خوفا على حياتهم لا بسبب المجاعة والبطالة.

التعريف الثاني خاص بالمنجد الموسوعة فيني والذي جاء كالتالي: " إن البناء القصديري ( de bidon et de ville) هو عبارة عن سكن هش أنجز عن طريق مواد تتشكل أساسا من بقايا أجزاء الدلاء (bidons) والمتحصل عليها بالقرب من حواف بعض المدن الصناعية"<sup>1</sup>

الملاحظة المسجلة على هذا التعريف حصره لمدة بناء السكن القصديري في المواد المتحصل عليها من بقايا المصانع، مع أنه في الجزائر على سبيل المثال مادة صنع البناء القصديري الصفائح المعدنية الجديدة، و بعض المواد الصلبة الأخرى كالأجر الأحمر و الإسمنت ، مع أنها تبقى غير مقبولة تقنيا من حيث الشكل ومن حيث هيكل البناء المشيد بسرعة وبدون أدنى معايير البناء، كونها تشيد لفترة زمنية قصيرة لغاية تحصل أصحابها على سكنات من طرف الدولة.

### المطلب الثالث: التعريفات الفقهية للتعيمير غير القانوني:

تعددت تعريفات التعيمير غير القانوني من الجانب الفقهي تبعاً لتخصص الدراسة بين علم الاجتماع وعلم الجغرافيا، وكذا الدراسات التقنية كمجال تسيير التقنيات الحضرية، ومجال العلوم القانونية والإدارية وفيما يلي نورد مختلف التعريفات:

عرفها "عمر التومي" بقوله: " مناطق لا تزيد سكانها عن كوخ من الخشب والصفائح، لا ي تضم بالحياة المستقلة الخاصة لأفرادها، ولا تتوفر فيها المرافق الصحية اللازمة"<sup>2</sup>.

جاء في هذا التعريف أن المواد المستعملة في بناء هذا النوع من السكنات غالبا ما يكون من مواد الخشب والصفائح، والذي يمنح مرونة في التشييد، كما ركز صاحب التعريف على انعدام الاستقلالية في هذه السكنات ، ربما بسبب قرب هذه السكنات من بعضها، لاسيما أن مواد التصنيع غير عازلة للأصوات ولا العوامل الطبيعية، بالإضافة إلى عدم توفر المرافق الصحية اللازمة مع العلم أن هذه السكنات لا تتوفر فيها كل المرافق العمومية صحية كانت أو ترفيهية.

كما عرف " Pierre George " التعيمير غير القانوني بقوله: "أن هذا الاسم قد استعمله الباحثون لتمييز السكن الفوضوي الذي وجد نتيجة تكديس السكان في المدن الكبرى التابعة للبلدان الأقل نمواً، هؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق جاؤوا من الضواحي واحتلوا مجالا لا يستهان به من

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص7.

<sup>2</sup> فوزي مشنان، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، تخصص علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع والديمقراطية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2008-2009، ص67.



المدينة وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات ، وقد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجانا من أماكن القمامة أو الموانئ أو أماكن التخزين، وهي عبارة عن صفائح من القصدير أو القش وتفتقر تماما إلى أبسط الشروط الصحية، كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها"<sup>1</sup> وقد تعرض هذا التعريف إلى:

- تسمية الباحثين لهذا النوع من البناء تمييزا عن بقية البناءات الخاضعة للمخططات والرخص والشهادات العمرانية.

- ارتباط التعمير غير القانوني بالمدن الكبرى وحصره في البلدان الأقل نموا مع أنه في الجزائر التعمير غير القانوني عامة والبناء الفوضوي خاصة غير محصور بالمدن الكبرى.

- ربط سكان البناءات الفوضوية بظاهرة البطالة.

- مجال تشييد السكنات الفوضوية غالبا ما يكون في أراض ذات أخطار طبيعية كالفيضانات والمنحدرات.

- مواد تشييد البناءات والتي غالبا ما تكون حسب رأي صاحب التعريف مواد مجانية تحصلوا عليها من أماكن تجميع القمامة...

- انعدام الشروط الصحية الواجب توفرها في التجمعات السكانية على مستوى تجمعات السكنات الفوضوية.

- فقر قاطني السكنات الفوضوية الذين هم غالبا من الأرياف والضواحي.

أما "Gerard Balaichar" فعرف السكن الفوضوي بقوله: "إن الفرنسيين قد عرفوا السكن

الفوضوي في شمال أفريقيا، لأن معظم المدن الكبرى في هذا الشمال محاطة بأحزمة من السكن الفوضوي، وأنه ظاهرة يتميز بها شمال أفريقيا، وأن هذا النوع من السكن وجد نتيجة لغياب الدخل الفردي الكافي، وأن الاستثمارات قد سخرت لقطاعات أخرى على حساب السكن"، حيث تطرق إلى أن السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاية نوعية البناء والأكثر من هذا غياب التسهيلات المقدمة من قبل الإدارة الشعبية لضمان الماء والتصريف والإضاءة والطرق المعبدة وفي أغلب الأحيان، فإن بناء السكن الفوضوي قد تحقق وهو مخالف تماما للقوانين، وفي ملكيات بدون موافقة أصحابها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 08.

<sup>2</sup> محمد المهدي عاجب، المرجع السابق، ص 14.

ما يسجل على هذا التعريف أنه حصر ظاهرة السكن الفوضوي في شمال أفريقيا وخاصة المدن الكبرى منها، بالإضافة إلى أنه أرجع سببه لغياب الدخل الفردي الكافي، مع أن هذا السبب يصلح لتفسير السكن العشوائي، ولكنه لا يصلح في حالات كثيرة لتبرير السكن الصلب. أيضا ربط بين هذه الظاهرة وبين جهود الحكومات في هذا الجانب و اعتبرها غير كافية للحد من الظاهرة.

في الشق الثاني من التعريف ركز على نوعية البناء والمرافق، والخدمات الأساسية كالماء والكهرباء، والتي اعتبرها غير متوفرة بسبب مخالفة البناءات المنجزة للقوانين، أو أنها شيدت على ملك الغير سواء كان تابعا للخواص أو ملكا عاما أو قد يكون مخصصا لإقامة تجهيزات عمومية. عرفه أيضا الكاتب بلعادي إبراهيم بقوله: " أن أصل نشأة تسمية الأحياء القصدية تعود إلى حقبة الاحتلال الفرنسي للمغرب الأقصى، والتي ت عبر عن مجموع السكنات التي تشكل أحياء قائمة بذاتها والمتواجدة بمحاذاة ميناء دار البيضاء".<sup>1</sup>

هذا التعريف يرجع تسمية الأحياء القصدية للعهد الاستعماري الفرنسي للمغرب الأقصى والذي حاول من خلاله تدمير مقومات الحضارة الإسلامية، حتى في جانبها المعماري حيث أن الكاتب أرجع سبب البناء القصدية للاستعماري المدمر، كما نلاحظ أن الكاتب حصر مجال البيوت القصدية بمحاذاة مدينة الدار البيضاء دون سواها.

وتطرق إليه بوراس شهرزاد بقولها: " هو كل بناء يتم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتعمير ويمس جانبيين هما، المخالفة القانونية العقارية والمخالفة التقنية".<sup>2</sup> مع أن هذا التعريف جاء واسعا، ولكن شمل جل العناصر التي تميز التعمير غير القانوني خاصة الشق القانوني بالإضافة للمخالفة التقنية للبناء.

أما الكاتب فاروق بن عطية فعرفه بقوله: " أن الحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى، أقيم فوق أرضية اختيرت خصيصا على أساس التخفي وعدم الظهور (discret) وليس على أساس امتيازاتها العمرانية، يتشكل هذا الحي من سكنات هشة أو "برارك" منجزة من لوائى ح- خشبية، وصفائح حديدية، محرومة من المياه الشروب والكهرباء وغاز المدينة، والصرف الصحي، والطرق المعبدة، ولا يتواجد في دائرة التسيير أو اهتمامات الجماعات المحلية".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص9.

<sup>2</sup> محمد بن عطية، المرجع السابق، ص66.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص09.

وقد تطرق في هذا التعريف إلى عدة نقاط :

- ركز الكاتب على مصطلح حي فوضوي بدل السكن أو البناء الفوضوي ، كما جاء تعريفه على أساس تجمع عدة سكنات،
- موقع الحي من المدينة على أساس أن هناك مسافة فاصلة بين كل منهما ، ولكن ما يلاحظ على أرض الواقع أنه صار جزءا واحدا، جزء مخطط خاضع لجملة من القوانين والتنظيمات ، وجزء غير قانوني أو ما يعرف بالحي الفوضوي،
- لجوء مشيدي هذه البنايات غير القانونية للتخفي ، وعدم الظهور إما بترك مسافة فاصلة عن المدينة أو القيام بالأعمال تحت جناح الظلام وفي العطل الرسمية ، حتى لا تطالهم أعين الرقابة التي تقرر في كل حالات البناء بدون رخصة هدم البناء المنجز دون المرور على السلطة القضائية،
- موقع البنايات غالبا ما يكون على أراض غير صالحة للبناء ذات أخطار طبيعية أو تكنولوجية أو أراض مخصصة للارتفاقات لارتباط حق البناء بحق الملكية،
- البنايات المشكلة للحي هي بنايات هشة، لا تتوفر فيها عناصر البنايات الصلبة، خاصة السقف الذي غالبا ما يكون من الصفائح الحديدية أو الألواح الخشبية،
- عدم توفر أبسط شروط الحياة الكريمة، لانعدام الربط بالكهرباء ومياه الشرب وغاز المدينة خاصة قنوات الصرف الصحي، مع ما يخلفه من أمراض وأوبئة وانتشار للحشرات ،
- عدم تركيز الجماعات المحلية على النهوض بهذه الأحياء ، إذ أن تركيزها منصب حول الأحياء المخططة، لاسيما أن تهيئة الأحياء غير القانونية أمر جد صعب ، إذا ما أخذنا بالحسبان عرض الشوارع التي تكون ضيقة ولا تسمح في كثير من الأحيان بمرور السيارات فما بالك بمرور الشاحنات بالإضافة إلى مواد تشييد البنايات الهشة، والتي لا تسمح أصلا بالقيام بعملية التهيئة.
- كما عرفه عبد الفتاح وهيبه بقوله: " إن سكان هذه العشش هم الوافدون الذين لازالوا يقفون على أبواب المدن، هم البؤساء الذين لفظهم الريف وانغلقت دونهم أبواب المدن... تنتشر في دول أمريكا اللاتينية ومنطقة شرق آسيا... وتقوم حول مدينة الجزائر حلقة هائلة من العشش تلامس في كثير من المواضع المدافن"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عبد الفتاح وهيبه، في جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت، 1980، ص 144.

ما يسجله هذا التعريف أنه حصر سكان هذه الأحياء في القادمين من خارج المدن واستثنى بذلك سكان المدن الذين دفعتهم الظروف كانهيار مساكنهم لإقامة عشش للعيش، وركز مرة أخرى على أن سكان الأحياء الهشة هم فقط الوافدون من الريف.

كما أن الكاتب لم يحرص ظاهرة التعمير غير القانوني خاصة منه أحياء العشش بمنطقة شمال أفريقيا كما فعل بعض الفقهاء الفرنسيين في التعريفات السابقة، مع أن الاستعمار من أهم الأسباب التي فعلت فعلتها في هذه الدول، بل ذكر الكاتب أمريكا اللاتينية و منطقة شرق آسيا ليركز مرة أخرى على حالة مدينة الجزائر، والتي شبه بعض أحيائها الهشة بالمقابر، لانعدام أدنى شروط الحياة الكريمة.

كما عرفه تكواشت كمال كالتالي: " ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول ، والمنظمة والضابطة للنشاط والحركة البناء والتعمير ، سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الإمكانية القانونية الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال"<sup>1</sup>.

أعطي هذا التعريف من مختص في العلوم القانونية ، وكذلك مجال الهندسة العمرانية وجاء تعريفا شاملا لأغلب نقاط الظاهرة، إذ تكلم فيه عن البناء بصفة عامة غير مركز على نمط محدد مثل الهش، أو القصديري، ولم يحدد فيه أيضا مرحلة البناء مكتمل أو في طور الإنجاز، المهم فيه أنه غير ملتزم بالقواعد القانونية التي تضبط وتنظم حركة البناء في الجزائر، وميز هنا بين حالة عدم استخراج رخصة البناء كآلية للرقابة المسبقة، وبين عدم الالتزام بمقتضيات الرخصة المسلمة ، وفي هذه الحالة استحالة الحصول على شهادة المطابقة التي تثبت توافق الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء المسلمة.

تطرقنا في المطلب الثاني من هذا المبحث للتعريفات الفقهية للتعمير غير القانوني لمختلف الفقهاء في مختلف التخصصات علم الاجتماع وجغرافيا العمران... حيث ركزت أغلب التعريفات على زاوية تخصص صاحب التعريف مع ملاحظة أنها جاءت ناقصة، باستثناء آخر تعريف والذي بطبيعة الحال كان من وجهة نظر قانونية تقنية، وفي ظل ندرة التعريفات القانونية للتعمير غير القانوني، وكذا عدم وقوفنا على تعريف ينسب للاجتهاد القضائي الجزائري. رأينا أنه من الأجدر بنا إعطاء تعريف للتعمير غير القانوني، والذي هو إنجاز أعمال البناء والتشييد دون مراعاة الأحكام القانونية التي تنظم العمران، سواء بعدم الحصول على الرخص والشهادات العمرانية، أو بإنجاز الأعمال مخالفة لمقتضياتها.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 11.

## المطلب الرابع: الشروط العامة للبناء:

قد لا تشتمل بلدية ما على أدوات التهيئة والتعمير، وفي هذه الحالة فإن عملية تنظيم البناء والتعمير تتم عن طريق ضوابط وميكانيزمات قانونية تقع على عاتق الباني قد تتعلق بالسلامة والأمن العمومي ( الفرع الأول).

كما أنه من الشروط العامة أن لا يكون البناء المراد تشييده واقعا في مكان معرض للأخطار الطبيعية والتكنولوجية ( الفرع الثاني ).

ونظرا لتزايد التعديلات الحاصلة على البيئة والمحيط الطبيعي فرض المشرع على تشييد البنايات الجديدة عدم المساس بالبيئة ( الفرع الثالث ).

وبما أن الجزائر تملك عدة معالم أثرية وثقافية وسياحية مصنفة غير قابلة للتجديد وضع قيد على عاتق الباني بعدم المساس بهذه المعالم ( الفرع الرابع ).

كما أنه على كل من يرغب في تشييد البنايات احترام حد أدنى من القواعد التي تهدف لتنظيم العمران والمحافظة على نسقه ( الفرع الخامس ).

### الفرع الأول : عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي

يشترط منح رخصة البناء في المواقع التي لا يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي التأكد من أن البناية المراد إنجازها لا تكون من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها مساسا بالسلامة والأمن العمومي.

### الفرع الثاني : أن لا يكون البناء المراد إنجازها في وعاء معرض للأخطار

والمقصود هنا الأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف، وانخفاض التربة وانزلاقها وكذا الزلازل فلا يمكن منح رخصة البناء في مثل هذه المناطق إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق، بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة، وأكد هذا القيد القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث : عدم المساس بالبيئة

هدف قانون التعمير وقانون البيئة ضمان حماية وسط الحياة الذي هو معقد من حيث مكوناته المختلفة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> قانون رقم 04-20 ماضي في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84 مؤرخة في 29 ديسمبر 2004.

<sup>2</sup> Henri jacquot , François priet , droit de l'urbanisme , 4 édition ,Dalloz, 2001,p11.

إن البناء المراد تشييده يجب أن يأخذ بعين الاعتبار حماية المحيط المرتبط بالأبعاد البيئية،<sup>1</sup> حيث أن البيئة والتنمية وجهان لعملة واحدة مرتبطان ارتباطا لا يقبل التجزئة، فالتنمية لا يمكن أن تقام على قاعدة من الموارد البيئية المتدهورة، كما لا يمكن حماية البيئة عندما لا تضع التنمية في حساباتها تكاليف تخریب البيئة.<sup>2</sup>

فالبيئة تتكون من الموارد الطبيعية اللاحيوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي، وأشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية.<sup>3</sup>

ويمكن القول أن البيئة مجموعة من العناصر هي: الطبيعة، الفصائل الحيوانية والنباتية، الهواء الأرض، الثروة المنجمية والمناظر الطبيعية المختلفة.<sup>4</sup>

إن حماية المجالات الطبيعية من اهتمامات قانون البيئة إلا أن قانون التعمير لا يمكن أن يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لقيمتها الإيكولوجية أو الجمالية.

لكن الطبيعة التي يأخذها قانون العمران بعين الاعتبار هي طبيعة منظور إليها من جانب فائدتها، وبالتالي فهي ليست ملك يجب المحافظة عليه لقيمته الذاتية فلا قيمة للطبيعة إلا إذا كان بإمكانها تقديم شيء إضافي لنوعية الحياة، أو تمثل عاملا اقتصاديا للتنمية .

لقد لعب قانون التعمير نفس الدور الاستهلاكي للمجالات الطبيعية، والمساحات الفلاحية بشكل خطير مما جعل المشرع الجزائري يتبنى الكثير من التشريعات المتعلقة بالتعمير بصفة عامة، ورخصة البناء بصفة خاصة، لأنها أداة لتجسيد قواعد العمران ميدانيا حيث ينص القانون على أن رخصة البناء إجبارية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا كانت تتعلق ب:

- المنشآت الصناعية.
- النقل المدني البري والجوي.
- تصفية المياه ومعالجتها.
- تصفية المياه المستعملة وصرفها.

<sup>1</sup> Azzouz Kerdoun ,environnement et développement durable, publisud, 2000, p53.

<sup>2</sup> بلقاسم سلاطين، بوزغاية باية، " التنمية وتلوث البيئة بالمدينة الجزائرية -مدينة بسكرة نموذجاً "مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الحادية عشر، العدد18، مارس 2010، ص89.

<sup>3</sup> المواد 2 و3 من قانون رقم 03-10 ماضي في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 20 جويلية 2003.

<sup>4</sup> بوسكرة أحمد، قسمية محمد، الإطار القانوني لحماية البيئة في ظل التنمية المستدامة، أبحاث الملتقى الدولي حول أداء وفعالية المنظمة في ظل التنمية المستدامة 10-11 نوفمبر 2009 الجزء الأول، منشورات محبر السياسات والاستراتيجيات الاقتصادية في الجزائر، جامعة المسيلة، ص 125.

- معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.

فهذه الحالات يمكن أن يكون لها تأثير سلبي بالغ على البيئة إذا تركت دون مراقبة شديدة لهذا شدد  
المشرع على إخضاعها لرخصة البناء،<sup>1</sup> إذ لا يمكن الاستغناء عن رخصة البناء فهي من الوسائل الهامة في  
حماية الطبيعة.<sup>2</sup>

علماً أن هناك أعمال وأشغال معفاة من دراسة مدى التأثير في البيئة محددة بموجب المرسوم  
90-78 المتعلق بدراسة التأثير في البيئة<sup>3</sup> نذكر على سبيل الحصر قائمة الأشغال والمشاريع وأعمال  
التهيئة ذات الصدى الضعيف، وعددها 27 شغل وعمل تهيئي محددة في المادة 03 من المرسوم السابق  
الذكر.

ومن المنطقي أن كل شغل أو مشروع أو عمل تهيئة لا يدخل في القائمة المحددة من قبل المرسوم  
يخضع إلى دراسة التأثير في البيئة إذا كانت تنطبق عليه المادة 02 من مرسوم دراسات التأثير على البيئة  
"تخضع لإجراء دراسة مدى التأثير في البيئة، جميع الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت الكبرى التي يمكن  
بسبب أهميتها وأبعادها وآثارها أن تلحق ضرراً مباشراً أو غير مباشر ولاسيما الصحة العمومية والفلاحة  
والمساحات الطبيعية والحيوان والنبات والمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار".

حيث يتم تحضير رخصة البناء على ضوء اعتبارات متعددة نصت عليها المواد 33 إلى 53 من  
المرسوم التنفيذي 15-19<sup>4</sup> حيث يجب أن يراعى في التحضير:

- موقع البناية أو البنايات المرجحة ونوعها ومحل إنشائها، وخدماتها وحجمها ومظهرها العام  
وتناسقها مع المكان.

- مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء  
والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.<sup>5</sup>

إن المنشآت المقلقة والمضرة بالصحة خاصة الصناعية لها وظيفة تنموية، وتعد محركاً لا غنى عنه من  
محركات النمو وهي أساسية للبلدان النامية، إلا أن هذه المنشآت لها آثار على التوازنات البيئية  
والصحية، ولهذا فإن مالك المنشأة المقلقة والمضرة بالصحة عليه مراعاة عند استغلال المنشأة ما تقضي به

<sup>1</sup> يوسف بناصر، "رخصة البناء وحماية البيئة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الرابع، 1993، ص 836 . 837.

<sup>2</sup> نصر الدين هنون، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 186.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 90-78 ماضي في 27 فبراير 1990 يتعلق بدراسات التأثير في البيئة، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 07 مارس 1990.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 15-19 ماضي في 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015.

<sup>5</sup> يوسف بناصر، المرجع السابق، ص 829 . 830.

القوانين والمراسيم واللوائح، وهو ما أكدته المادة 712 من القانون المدني<sup>1</sup> التي جاء فيها: " يجب أن تنشأ المصانع والآبار و الآلات البخارية، وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافة المبنية في اللوائح وبالشروط التي تفرضها."

علما أن على البلدية أن تفرض على المؤسسات المضرة بالبيئة احترام قانون العمران وعدم المساس بالبيئة.<sup>2</sup>

وقد وضع المشرع قيوداً على هذه المنشآت حيث أنه إذا أراد شخص طبيعي أو معنوي إقامة بناء أو منشأة أو مصنع يتسبب في أخطار أو مساوئ تنعكس على معيشة السكان أو تضر بالبيئة والطبيعة وجب عليه أن يخضع لمجموعة من القيود طبقاً للقانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

#### أ/ إجراء تحقيق عمومي

- يدرس التحقيق ما قد يلحقه المشروع أو المنشأة من انعكاسات على البيئة وكيفية التحليل والقياس ووسائل التدخل في حالة وقوع كارثة، ويمكن أن تتوقف رخصة بناء المؤسسة الصناعية أو المنشأة على فرض حتمية معالجة ملائمة المعدات لتصفية كل أنواع الدخان وكل المواد المضرة بالصحة.

يمنح الترخيص بعد التحقيق العمومي من السلطات المختصة ما عدا المنشآت المصنفة التي تشكل أخطاراً جسيمة يمنح ترخيصها الوزير المكلف بحماية البيئة، ويقوم بالتحقيق المكلفون بمراقبة المنشآت وهم مفتشون أو خبراء أو مهندسون يعينون من السلطات المختصة.<sup>3</sup>

#### ب/ رخصة استغلال المنشأة

تقدم الرخصة إلى المعني بالأمر في نفس الوقت الذي تقدم فيه رخصة البناء، وإذا كانت المنشأة مصنفة بمرسوم تقدم الرخصة من الوزير المكلف بحماية البيئة.<sup>4</sup>

والجدير بالذكر أن هناك جزاءات إدارية يحق للسلطات الإدارية المختصة اتخاذها في مواجهة المنشآت المخالفة ( الخطرة والمقلقة للراحة والضارة بالصحة) مع مراعاة بعض الإجراءات قبل توقيع

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58 ماضي في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

<sup>2</sup> pierre MERLIN , les techniques de l'urbanisme , que sais -je, 1 edition, 1995, p 93.

<sup>3</sup> حوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2007 - 2008، ص 119.

<sup>4</sup> نفس المرجع، ص 121.



الجزء، وأهمها توجيه إخطار إلى مستغل المنشأة لتصحيح الوضع المخالف، وأن يتضمن الإخطار مدة محددة وأن يكون مسبباً.<sup>1</sup>

#### الفرع الرابع : عدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية

يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن الباني المساس أو التغيير في المعالم الأثرية والتاريخية كما أنه يمكن أن يعلق تسليم رخصة البناء على احترام شروط نص عليها القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي،<sup>2</sup> الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية وتكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة.

#### الفرع الخامس : احترام القواعد الدنيا للتهيئة

يمكن رفض تسليم رخصة البناء الرامية إلى إنجاز عمارات ومجموعات سكنية في مناطق دون ضمان وجود طريق للسير والمرور يربطها بالطرق العامة من أجل ضمان النفوذ إليها من أجل مكافحة فعالة ضد الحرائق والمخاطر الأخرى.<sup>3</sup>

#### المطلب الخامس : أنواع التعمير غير القانوني :

تعدد أنواع التعمير غير القانوني بحسب وجهة نظر كل فقيه ومجال تخصصه إلا أن جميع الأنواع تشترك في خاصية أساسية ألا وهي اشتراكها في مخالفتها لقانون التعمير ومراسيمه التنفيذية ، سواء في موقع البناء أو عدم استخراج الوثائق التي تسمح بتشديد البناء ، أو عدم تحصل صاحب البناء على الوثائق التي تثبت تطابق البناء مع الرخص المسلمة ، وهي في حقيقتها كلها بنايات صلبة ( الفرع الأول ).

كما أن هناك من يقوم بتشديد بنايات بمواد لا تسمح بإنشاء بنايات صلبة وصحية في آن واحد وتتميز بعدم صلابتها ( الفرع الثاني ).

وقد قسم القانون 08-15<sup>4</sup> مجموع البنائيات غير القانونية والتي يمكن أن تخضع لأحكامه وتحصل على شهادة المطابقة إلى عدة أنواع ( الفرع الثالث ).

<sup>1</sup> موسى مصطفى شحادة، "الجزاء الإدارية في مواجهة المنشآت المصنفة بالضارة بالبيئة ورقابة القضاء الإداري في فرنسا عليها"، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الأول، 2004، دار الجامعة الجديدة، مصر، ص 09.

<sup>2</sup> المادة 31 من القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1988 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 17 يونيو 1998.

<sup>3</sup> المادة 08 المرسوم التنفيذي 91-175 ماضي في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.

<sup>4</sup> قانون رقم 08-15 ماضي في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.

## الفرع الأول: البناءات غير القانونية الصلبة

قام "bergel" بتقسيمها إلى ثلاثة أنواع وهي:

- مناطق سكن غير مخطط أصلية: و هي عبارة عن سكنات تم تشييدها منذ البداية في مناطق لا يسمح فيها بالتعمير.

- مناطق سكن غير مخطط تابعة: عبارة عن سكنات نشأت بسبب حركة انتقال السكان غير الأصليين، رغم وقوعها ضمن مناطق قابلة للتعمير.

- مناطق سكن غير مخطط مهمشة: وهي مجموع السكنات التي تأوي شريحة اجتماعية أتت من الريف أو من المجرمين والمنبوذين من المدينة.<sup>1</sup>

الملاحظ على تقسيم "bergel" أنه ركز في تقسيمه على موقع السكنات على باقي المعايير الأخرى هل هي واقعة في أماكن مصنفة ضمن قطاعات قابلة للتعمير أو غير قابلة للتعمير وكذا سكان هذه المناطق، دون تركيز على استخراج صاحب البناء للوثائق العمرانية من عدمه.

يشكل هذا النوع من التعمير النسبة الغالبة في مجال البناءات غير القانونية في الجزائر، مع تشابهه إلى حد كبير مع البناءات القانونية، خاصة في جانب المواد المشكلة للبناء، إذ تكون من مواد صلبة وغير مسترجعة، لا تشوه المنظر الجمالي للأحياء في غالب الأحيان، إلا أن هذا النوع من البناءات تختلف فيما بينها، بحسب ما إذا أُنجزت طبقاً لمخطط هندسي معد لهذا الغرض أم لا. وبناء عليه تتفرع البناءات غير القانونية طبقاً لوجود مخطط هندسي من عدمه إلى:

- بناءات غير قانونية صلبة مخططة.

- بناءات غير قانونية صلبة غير مخططة.

## أولاً: البناءات غير القانونية الصلبة المخططة

هي ذلك النوع من البناءات المنجزة طبقاً لمخططات هندسية معدة سلفاً لهذا الغرض، غير أن الاختلاف فيما بينها من حيث مدى المصادقة على هذه المخططات من قبل المصالح التقنية المختصة<sup>2</sup> طبقاً لما ينص عليه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير،<sup>3</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي

<sup>1</sup> محمد المهدي عاجب، المرجع السابق، ص ص 22.23.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 13.

<sup>3</sup> قانون رقم 90-29 ماضي في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>1</sup> وبالقانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29<sup>2</sup> ولما ينص عليه المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وعلى أساس نوع المخطط المتحصل عليه يتفرع هذا النوع من التعمير إلى:

- بناءات غير قانونية حائزة على مخططات مصادق عليها.

- بناءات غير قانونية حائزة على مخططات غير مصادق عليها.

### أ: البنايات غير القانونية الحائزة على مخططات مصادق عليها

و تشمل نوعين من البنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي و الفردي

#### 1/ البنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي

تشمل مجموع السكنات والشقق المتواجدة في العمارات ، التي تم التنازل عنها للأشخاص الطبيعيين أصحاب الجنسية الجزائرية والمتمتعون بصفة المستأجر الشرعي المستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل مع شغلهم بصفة دائمة الأماكن ، طبقا لأحكام القانون 81-01 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية، ومكاتب الترقية والتسيير العقاري و المؤسسات.<sup>3</sup>

هذه البنايات نظريا أنجزت، وشيدت أصلا بمخططات مصادق عليها من طرف الجهات المختصة وعلى أساس رخص للبناء، إلا أن بعض المستفيدين من هذه الشقق وللأسباب خاصة قاموا بإجراء تعديلات هامة مست جدران و منافذ الشقق بأشكال مختلفة، دون الحصول المسبق على رخصة للبناء تسمح بإجراء التعديلات المنجزة، والتي في غياب الرخصة العمرانية فإنها ستشوه الواجهات العامة للعمارات، وتؤثر على الجانب الجمالي فيها كوحدة عمرانية واحدة.

والجدير بالذكر أن هذا النمط من البنايات الجماعية لا يمكن لصاحب الشقة الاستفادة من رخصة البناء ومن مخططات تقنية مصادق عليها بشكل فردي، إذ أن كل تغيير أو تعديل يجب أن يتم

<sup>1</sup> مرسوم تشريعي رقم 07-94 ممضي في 18 مايو 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد 32 مؤرخة في 25 ماي 1994.

<sup>2</sup> قانون رقم 04-05 ممضي في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004.

<sup>3</sup> قانون رقم 81-01 ممضي في 07 فبراير 1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 10 فيفري 1981.

في إطار جماعي يخدم العمارة بشكل عام وليس على أساس فردي يخدم الشقة بشكل خاص<sup>1</sup>، فهنا المصلحة الخاصة تقيد لصالح المصلحة العامة في جانبها المتعلق بالشق الجمالي للعمارة، وبالتالي الحي والتجمع السكاني ككل، حتى لا نصطدم بعدة أنماط للسكن في عمارة واحدة.

## 2/ البنايات ذات الاستعمال السكني الفردي

تتمثل هذه البنايات في مجموع السكنات المنجزة ضمن التجزئات والتعاونيات العقارية، والتي جاء النص عليها في الأمر 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري<sup>2</sup> وكذا القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء<sup>3</sup> وأيضا بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي نصت المادة 57 منه على ما يلي: "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها. تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

التنظيم المقصود في نهاية المادة السابقة الذكر هو المرسوم التنفيذي 15-19 الذي جاء في نص المادة 07 منه: "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية تشييد بنائية" وقد فصل المرسوم التنفيذي 15-19 في كيفيات تحضير دراسة وتسليم رخصة التجزئة بموجب المواد 07 إلى غاية المادة 32.

يتعين على المستفيد من القطعة الأرضية بموجب عقد إداري أو عقد توثيقي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية احترام قواعد التهيئة والتعمير المجسدة في أحكام رخصة التجزئة، ودفتر شروط التجزئة وكذا المخططات التقنية للتجزئة المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المختصة، بالإضافة لرخصة البناء والمخططات الهندسية للقطعة الأرضية المصادق عليها، والتي سلمت بناء على أساس أحكام وتوجيهات رخصة التجزئة.<sup>4</sup>

إذ يمكن تشبيه رخصة التجزئة بمخطط شغل الأراضي مصغر للقطعة الأرضية المجزئة، وبالتالي فكل إخلال بالقواعد المذكورة سلفا لاسيما عدم المطابقة الهندسية مع الرخص والمخططات سيترتب عنه اعوجاج في المظهر العام للحي لعدم التناسق وعدم التصنيف.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 13.

<sup>2</sup> أمر رقم 76-92 ممضي في 23 أكتوبر 1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 09 فيفري 1977.

<sup>3</sup> قانون رقم 82-02 ممضي في 06 فبراير 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 09 فيفري 1982.

<sup>4</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 14.

تجدر الإشارة أن التجزئات التابعة للقطاع العمومي قبل سنة 1990 كانت تدخل تحت إشراف إدارة البلدية، خاصة في جانب الإعداد والتحضير والتوزيع، طبقاً للمادة 11 من الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية،<sup>1</sup> غير أن مهمة إنجاز التجزئات العمومية، والإشراف على عملية نقل ملكية القطع الأرضية إلى المستفيدين منه ا قد سحبت من إدارة البلدية وكلفت بها الوكالة العقارية العمومية<sup>2</sup> بالاستناد إلى المادة 86 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>3</sup> إذ تنص على أنه: "... تدمج نهائياً في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل إصدار هذا القانون وكانت حسب الحالات موضوع مداوات موافق عليها قانوناً أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء و/أو أعمال إنسانية. وتحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقاً للمخططات المقررة والكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الأرضية السالفة الذكر وبيعها....".

#### ب: البنايات غير القانونية الحائزة على مخططات غير مصادق عليها

تشمل مجموع البنايات التابعة للإدارة أو لنظارة الشؤون الدينية و المنجزة بمخططات غير مصادق عليها من قبل المصالح التقنية المختصة:

1 - البنايات التابعة للإدارة: عبارة عن مجموع البنايات التابعة للقطاع العام بمختلف هيئاته ومؤسساته بما فيها إدارة البلدية، والتي حولها القانون مهمة ومسؤولية الرقابة القبلية عن طريق المخططات والرخص وكذلك الرقابة البعدية كشهادة المطابقة ، هذه الأعمال التي تمارس عليها أعمال الرقابة يتم إنجازها طبقاً لمخططات هندسية عمرانية معدة مسبقاً من طرف مكاتب دراسات ذات اختصاص دون إتمام إجراءات المصادقة عليها لدى المصالح التقنية المعنية ، لاسيما مديرية البناء والتعمير ، وكذلك دون التقيد بالأحكام القانونية المتعلقة بالرقابة الإدارية بالرغم من التكليف الرسمي لمكاتب الدراسات ممثلة في مهندسين وتقنيين للقيام بعملية المتابعة الميدانية لمختلف مراحل أشغال مشاريع البناء التي هي في طور الإنجاز، مع تكليف هيئة المراقبة التقنية للبناء " CTC" للقيام بمهمة الرقابة التقنية لعملية الإنجاز، على اعتبار أن هذه الخطوة تمثل رقابة موازية ومتخصصة لعملية المتابعة المكلف بها مكتب الدراسات المذكور

<sup>1</sup> أمر رقم 74-26 ماضي في 20 فبراير 1974 يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد19 مؤرخة في 05 مارس 1974.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 14.

<sup>3</sup> قانون رقم 90-25 ماضي في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

آفنا، لغرض التحقق أكثر من مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع المخططات التقنية غير المصادق عليها،<sup>1</sup> على الرغم من أن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وفي نص المادة 53: "لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير و البناء" باستقراء نص المادة المذكور. نلاحظ أن المشرع أعفى البنايات التابعة للقطاع العسكري من الحصول المسبق على رخصة البناء مع ضرورة تقييد صاحب المشروع والتزامه بالنصوص القانونية التي تنظم مجال التعمير، هذا الاستثناء وإن تفهمنا بأنه يدخل في إطار السرية العسكرية، فإننا لم نتقبل توسع المشرع في الاستثناء بالإعفاء إلى جانب القطاع العسكري قطاعات أخرى بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 عندما نص في مادته الأولى على ما يلي: "لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات...." إلى جانب البنايات الخاصة بوزارة الدفاع الوطني، أعفى المشرع الجزائري بعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من الحصول واستخراج كل الرخص والشهادات العمرانية وليس رخصة البناء فقط، مع ملاحظة أن كلمة بعض الدوائر الوزارية هي كلمة فضفاضة لا يمكن حصر الهيئات المعنية بها.

2 - البنايات التابعة لنظارة الشؤون الدينية: تقريبا جل الأشغال التابعة لهذا القطاع الحساس سواء كانت لإنجاز مساجد مهما كان موقعها أو ملحقات تابعة لها أو حتى مدارس قرآنية، هي الأخرى تنجز طبقا لمخططات غير مصادق عليها، ظنا من القائمين على تشييدها أن بيوت الرحمان والمنشآت الدينية خاصة ما كان منها على أراضي الوقف و بمساهمة المواطنين، وأهل الإحسان معفية من هذا الإجراء القانوني، ولكن في الأصل سلامة مرتادي وزوار هذه الأماكن، وكذا استقرار وثبات هيكل وجدران وسقف المسجد تتطلب بالضرورة خضوع جميع مراحل إنجاز البناية مهما كان نوعها وغرضها لمقتضيات رخصة البناء والمخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصلحة التقنية، على اعتبار أنها آليات الرقابة المسبقة تثبت مدى صحة وسلامة المشروع المراد إنجازها، وبالتالي فكل إخلال بالتزامات رخصة البناء أو عدم الحصول عليها إلى جانب المخططات التقنية المرفقة بها مع مصادقة الجهات التقنية المختصة، فإنه قد يشكل خطرا كامنا قد يهدد حياة الأفراد والمنشأة في حد ذاته على اعتبار أنها مخصصة لاستقبال الجمهور.

<sup>1</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص15.

## ثانيا/البنائات غير القانونية الصلبة غير المخططة

هي مجموع البنائات الصلبة في مواد تشييدها، البسيطة في إنشائها بمعنى أنها تستند لعقلية البلب، دون مخططات ورخص تستند عليها، مما يعني انقضاء الرقابة المسبقة والحكم معها على صحة وسلامة البناء المراد إنجازه.

هذا النوع من البنائات يتفرع إلى نوعين من البنائات: بنائات غير مخططة على المستوى الحضري وبنائات غير مخططة على مستوى الريف.

أ: البنائات غير المخططة على المستوى الحضري: وهذا النوع من البنائات يشمل أساسا الأنواع التالية:

1 - البنائات المشيدة في إطار تجزئات الخواص: تتم دون احترام أحكام الأمر 76-92 المتعلق بالتنظيم العقاري وأحكام القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، وأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المعدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، خاصة فيما يتعلق بتقسيم أرض ملك خاص ذات مساحة كبيرة إلى قطعتين فأكثر مع تواجدها داخل المحيط أو خارجه، دون مراعاة الأحكام و التوجيهات التي تنص عليها أدوات التهيئة والتعمير أو في حالة عدم وجودها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، والتي تحدد الوظيفة التعميرية وغير التعميرية لمجموع أراضي البلدية أو مجموع البلديات حسب الحالة، وذلك بالشروع ببيع القطع الأرضية بعيدا عن مرأى الإدارة بعقود عرفية ناقلة للملكية، دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال ، والمخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح المختصة ، إلى جانب دفتر الشروط المتعلقة بتسيير وإدارة التجزئة<sup>1</sup> مع ما يخلفه هذا التصرف غير القانوني من خلق حي بدوره غير قانوني بنياته فوضوية غير مهياً إداريا و لا ميدانيا مع عدم ربطه بمختلف شبكات المدينة من (ماء، كهرباء، غاز، صرف صحي ...).

كما أن عملية وضع وتثبيت القطع الأرضية قد تكون عشوائية ارتجالية، مع ما ينجر عنها من عدم انتظامية موضع هذه البنائات، وما ينتج عنه من اختلال في قاعدة التصنيف واستقامة الطرقات.

2 - بنائات الأحياء الشعبية: تمثل مجموع البنائات التي أنجزت دون مراعاة لأحكام قانون العمران، وذلك عن طريق التفاوضي على الحصول المسبق على رخصة البناء ، والتي تكون مرفقة بالمخططات التقنية المصادق عليها من قبل مديرية البناء والتعمير مهما كانت نوعية الأشغال المنجزة

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع سابق، ص 15.

سواء بالتمديد الأفقي ببناء مساحة أرضية مجاورة للبناء المشيدة والقائمة أو بالتمديد العمودي بزيادة طابق إضافي أو بتغيير واجهة المبنى المفضي<sup>1</sup> إلى ساحة عمومية،<sup>1</sup> وطبقاً لأحكام المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا أحكام المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، والسبب الغالب في عدم استخراج رخصة البناء في هذه الحالة، عدم توفر عقد الملكية أو سند قانوني آخر يثبت صحة الملكية لصاحب البناء طبقاً للقوانين المنظمة للشهر العقاري من جهة والتي يشترط القانون إرفاقها بملف طلب رخصة البناء، وكذا عدم الاستفادة من أحكام التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 والمتعلقة بكيفية معالجة البناء غير المشروع من جهة أخرى.

**ب: البنايات غير المخططة ريفياً:** وتشمل مجموع البنايات المنجزة خارج المحيط العمراني مع مخالفتها لأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء،<sup>2</sup> وخاصة أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، وهذه البنايات على نوعين بنايات منجزة للاستعمال السكني وأخرى مساعدة على الاستغلال الفلاحي:

1 - البنايات المنجزة للاستعمال السكني: تتمثل أهم المخالفات أساساً في عدم احترام المساحة القانونية و التي يجب أن لا تتجاوز  $1/250$  من مساحة الملكية إذا كانت هذه الأخيرة أقل من 5 هكتارات، كما يضاف 20 متراً مربعاً لكل هكتار إذا كانت المساحة تتراوح ما بين 5 و 10 هكتارات، وفي حالة تجاوزت المساحة الحد المذكور سابقاً، تحسب 10 أمتار مربعة لكل هكتار، بناء على نص المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992<sup>3</sup> مع العلم أن المادة سابقة الذكر تطبق في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الزراعية ذات الإمكانات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلفائية، أما بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الإمكانات الضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طوبوغرافية، فإنه وحسب المادة 6 من نفس القرار الوزاري فإنه لا تتجاوز مساحة قطعة أرض البنايات  $10/1$  من مساحة الملكية التي هي أقل من 1000 متر مربع، وإذا تجاوزت هذا الحد تضاف 20 متراً

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 15.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-175.

<sup>3</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86 مؤرخة في 06 ديسمبر 1992.



مرعبا لكل 1000 متر مربع أعلى ، أما بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة والتي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية قوية، يجب ألا تتجاوز مساحة الأرض المبنية 100/1 من مساحة الملكية، والغرض من القيود المذكور سلفا المحافظة على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي ، وعدم جعل البنايات السكنية حجة من أجل تغيير وجهتها وبيعها بعد ذلك.

**2 البنايات المساعدة على الاستغلال الفلاحي:** وتحض الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة، وكذا الأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وحتى الأراضي الحلفائية،<sup>1</sup> والتي بناء على المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنايات الضرورية لمنشآت التجهيزات المرتبطة بالاستغلال الزراعي نسبة 50/1 من مساحة الملكية عندما تقل مساحة القطعة الأرضية عن 5 هكتارات مع إمكانية رفع المساحة ب 50 متر مربع لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة الكلية 5 هكتارات، أما بخصوص الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة وبحسب المادة 4 من نفس القرار الوزاري المشترك فإن نسبة المساحة المبنية يجب ألا تتجاوز 25/1 من المساحة الكلية مع نفس إمكانية الزيادة.

فكل خروج عن النسب المذكورة سابقا سيخرج البنايات المنجزة من دائرة البناء القانوني ويدخله ضمن مجال التعمير غير القانوني.

### الفرع الثاني: البنايات غير القانونية القصدية:

هي البنايات التي لا تطابق مقاييس البناء والتشييد، ولا تعطي أي لون جمالي للمحيط العمراني حيث تنعدم في هذه البنايات أبسط شروط الحياة ، لاسيما أنها بنايات ترفضها الجماعات المحلية وترفض تسويتها، وهي أحياء مبنية غالبا من الخشب، القصدير، الطوب أو من الحجر...، وتنعدم فيها الشروط الصحية، خاصة وجود المستنقعات التي تهدد حياة المواطن<sup>2</sup>، إذ تصنف أسفل قائمة البنايات غير القانونية الموجودة في حظيرة البنايات الوطنية.

غير أنه ولتعدد الظروف فإن هذه البنايات قد تتخذ صورة أحياء متخلفة وأخرى صورة أحياء أكثر تخلف وهو ما نفصل فيه كالتالي:

<sup>1</sup> المادة 04 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

<sup>2</sup> زهيرة ديبج. أزمة البناية اللاشعرية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001، ص 40.

## أولا/ الأحياء غير القانونية القصدية المتخلفة

هي عبارة عن أحياء غير قان —ونية ولكنها أحياء حضرية متخلفة، توصف بأنها أحياء ذات أمل، إذ هي في طور الأشغال من مناطق متخلفة إلى مناطق قابلة لأن تكون أكثر تقدما. أو يمكن القول بأنها خليط من البنائيات الصلبة والبنائيات القصدية والبنائيات الصلبة القصدية، مع أن النوع الأخير يشكل النسبة الكبرى من نمط البنائيات المتواجدة في هذا النوع من الأحياء، فجدرائها من الصلب وأسقفها من القصدير أو الخشب، فيها جوانب مقبولة من حيث تموضع البنائيات وشكلها الهندسي المنتظم، غير أنها تعد متدهورة مرفولوجيا، وأزقتها وشوارعها ضيقة وملتوية بحسب طبيعة القطعة الأرضية، مما يجعل الحي في حاجة إلى تدخل عمراي بغرض التحسين والتفعيل والتجميل<sup>1</sup>.

نجد أن أغلب صور هذه الأحياء تقع داخل المدن، وتشكل جزءا لا يتجزأ من نسيجها العمراني، بالرغم من أنها تعد شبه محرومة من منافع المدينة لعدم إيصالها رسميا بمختلف الشبكات العامة من الصرف الصحي والكهرباء والماء الصالح للشرب والغاز الطبيعي وخطوط الهاتف... إلا أنه نظرا لموقع هذه الأحياء من مجال وحيز الشبكة الحضرية للمدينة فإنها ستؤخذ وتبرمج ضمن انشغالات واهتمامات المسؤولين المحليين، فيما يخص الدراسة والبرمجة في مجال التنمية والتهيئة العمرانية ما يعزز المزايا التي تتمتع بها هذه الأحياء من ضمنها تواجدها في المدينة وانخفاض قيمة مساكنها وقربها من مراكز العمل والخدمات ، وإمكانية الاستفادة من المرافق والتجهيزات المختلفة للمدينة التعليمية منها والصحية والإدارية والثقافية والتكوينية وحتى الروحية.

ما يجعل من هذه الأحياء المتخلفة قبلة للفقراء ومتوسطي الحال غير القادرين على الحصول على مساكن لائقة بسبب كثرة الطلب على السكن وحاجتهم الماسة إلى الحصول على مسكن أو مأوى إن صح التعبير وبأقل التكاليف، وكذلك الوافدين الجدد إلى المدينة، بسبب نزوحهم من الأرياف خاصة سعيا وراء حياة أفضل وطلبا للاستقرار الدائم ، لاسيما ضمن أماكن سكنية أفضل من تلك الريفية، بالرغم من عدم توافر الضمانات الكافية لنجاحهم في حياتهم الجديدة، إلا أن الأمل والطموح يدفعهم إلى الاعتقاد بأن تواجدهم في هذه الأحياء وبهذه الوضعية إنما هو تواجد مرحلي ونهايته تتم إما بالتسوية القانونية وإما بالانتقال إلى أحياء أفضل من أحيائهم تلك المنحزة بمواد بناء صلبة ومخططة وفقا لقانون العمران .

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع سابق، ص 16.

تشكل الشرائح السكانية للأحياء غير القانونية القصدية من مجتمع خ لبط قروي حضري تتعايش فيه ثقافتان، ثقافة بدوية وأخرى شبه حضرية وتتميز هذه الشرائح السكانية بالنشاط والحركة على نطاق واسع ولكن بشكل أفقي فهي تمارس نشاطات تجارية هامشية وحرف مهنية بسيطة ، وبالأخص منها حرفة البناء والأشغال العامة ، لكن دون إجراء تكوين في مراكز التكوين المتخصصة التي توفر هذا النوع من التخصصات، إذ تبقى هذه المهنة مبنية على الخبرة والتداول دون التكوين المتخصص. تتميز أسر هذه الأحياء بأن لها شبه مكانة اجتماعية، إذ لا تسمح لنفسها بوضع اليد والاستيلاء على الأرض مباشرة وبالقوة، وبنائها بطريقة غير قانونية، بل تلجأ إلى وسيلة أخرى وهي شبه وضع اليد، وذلك بشراء الأراضي مما وضعوا أيديهم عليها مباشرة أو شراء الأبنية من الغير وهي جاهزة للاستغلال، إذ أن القاسم المشترك بين هؤلاء السكان هو توقعهم دخول أحيائهم ضمن رزنامة وأجندة مسؤولي وبرامج التهيئة للإدارة المحلية وستسوى وضعيتها القانونية، وأن مصيرها مستقبلا ليس الهدم والإزالة، ولا تكون مجالا لتطبيق النصوص الرادعة والعقابية لقوانين العمران، أما النمو والتطور والترابط والاندماج الفعلي والقانوني والتسوية والمطابقة مع بقية أجزاء المدينة، خاصة وأن هذا النوع من الأحياء لا يتواجد ضمن مجموعة الأراضي غير القابلة للبناء، وبالتالي فهي مؤهلة للتطور والتأهيل كما ذكرنا سابقا ضمن النسيج العمراني المخطط للمدينة، غير أن كل هذا مجرد توقعات من طرف ساكني وقاطني هذه الأحياء، فالحقيقة والواقع تؤكد الدراسات الميدانية للمخططات التي تشمل إقليم هذه الأحياء، والمدينة ككل<sup>1</sup>.

## ثانيا/ الأحياء غير القانونية المتخلفة جدا

الأحياء غير القانونية المتخلفة جدا يمكن القول عنها أنها أحياء بائسة وغير قابلة للتقدم والتطور، إذ هي تجمعات سكانية متداعية فيزيقيا ومنهارة ايكولوجيا، فهي عبارة عن أحياء قصدية 100% إذ أن بعض هذه الأحياء يتواجد داخل المحيط العمراني وبعضها الآخر يتواجد خارجه، غير أنها كلها محرومة من جميع أنواع المرافق والتجهيزات وشبكات المدينة ، ويمكن القول معها أنها تجمعات سكانية خارج مربع اهتمامات ومراقبة الإدارة المحلية أو بالأحرى هي خارج دائرة الزمن، مما يجعلها عالم صغير أسود يعمل على:

- جذب المجرمين والمنبوذين والهاربين من مواجهة العالم الأبيض الكبير، ومن شرائح بشرية فقدت الأمل في التفاعل مع غيرها في الحياة الاجتماعية، تجعل من الحي وكر لانتشار مختلف الآفات

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع سابق، ص17.

الاجتماعية وممارسة شتى الرذائل، مما أدى بالمهتمين و المختصين بإدارة وتسيير المدن إلى تسمية هذه الأحياء بالأدغال الحضرية "jungles urbaines" لكونها توحى بالكآبة والوحشية والعدوان،

- توفير الظروف المناسبة للمهاجرين والريفيين الجدد ، وكذلك بالنسبة لبعض المتسلقين والمغامرين الذين ينتظرون الفرص المناسبة للانتقال إلى أحياء أخرى أكثر رقي وأكثر أمل ، وهذا بعد تغيير مركزهم الاقتصادي والاجتماعي،

- جعل الأحياء البائسة ملجأ أخيرا لسكان المدينة الأصليين الفاشلين الذين فقدوا الأمل والطموح في حياة أفضل مستسلمين للعيش فيها ولا يبادرون ولا يريدون التغيير في تسوية وضعيتهم القانونية ولا على تحسين وضعيتهم المادية.

بالتالي يمكن القول أن سكان هذه الأحياء عبارة عن فئات فيسيفسائية متناثرة وغير متجانسة وعلى الأغلب لا يجمع بينهما إلا عاملين وهما:

- الاستيلاء على ملكية الغير وتشديد بنايات عليها بطريقة غير قانونية، وذلك عن طريق وضع اليد على الأرض، والتي غالبا ما تكون ملكا للدولة ومخصصة لإقامة مشاريع عمومية عليها بموجب مخططات التعمير.
- طلبهم من السلطات المحلية خاصة البلدية بتمكينهم من الاستفادة من سكن اجتماعي أو حتى سكن ترقوي بسيط دون المطالبة بتسوية الوضعية القانونية لأرضية البناية ، والحصول على رخصة البناء لتسوية البناية، كونهم على دراية وعلم مسبق بأن هذه الأحياء البائسة قد أنشأت منذ البداية في أماكن غير صالحة للبناء<sup>1</sup>، بموجب مخططات التعمير على المستوى المحلي ممثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي ، وفي حالة عدم وجودها الاحتكام للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء إذ نصت المادة 03 منه على ما يلي: "إذا كان البناء أو التهيئة مقرر في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانحراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف يمكن رفض رخصة البناء والتجزئة..."

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع سابق، ص17.

يكون من الصعب إصلاح ومطابقة هذه البنايات ، نظرا لتواجدها في أغلب الأحياء فوق منحدرات كبيرة وشديدة الانزلاق أو على ضفاف الأنهار وتكون عرضة للفيضانات أو تواجدها فوق خطوط الأنابيب الناقلة للغاز الطبيعي أو تحت خطوط نـق ————— لالكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط، وغيرها من الارتفاعات المقيدة لحق البناء أو التي تمنع البناء أساسا، وبناء على هذه التحفظات التقنية والقانونية فإن نتائج المخططات على المستوى المحلي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ستبنى وتؤكد أنه لا مستقبل لهذه الأحياء وأن وضعها يتواجد ضمن المناطق الحضرية المؤقتة التي يجب هدمها وإزالتها خلال جدول زمني محدد ، إذ يعتبرها في غالب الأحيان و كأنها أراضي فضاء أو غير مبنية، ويجب أن يحل محلها مشاريع تهيئة غالبا غير بنائية تكون في صورة تهيئة مساحات عمومية أو غابات حضرية أو متنزهات حرة، تبعا لموقع هذه الأحياء وحجمها ومكان تواجدها ضمن المحيط العمراني، وتبعا أيضا لاحتياجات المدينة ومتطلبات تنميتها.<sup>1</sup>

مع أن هناك من يقسم أنواع التعمير غير القانوني إلى 6 أنواع هي كالتالي:

أ/ **السكن غير المخطط:** هو كل بناية أنجزت دون الرجوع إلى أدوات التعمير، حيث أن القانون الساري يفرض على من أراد البناء طلب رخصة البناء، فهي بمثابة سند رسمي يحدده عقد البناء.

ب/ **السكن العشوائي:** و يضم نوعين من البناء:

1/ **سكن عفوي هش:** ويطلق عليه اسم البناء القصديري يبنى بمواد بسيطة كبقايا الخشب صفائح من الحديد، toles ، أو الزانقل... وهو متواجد بشكل مدهل في المغرب الأقصى تحديدا بالمدينة وفي مصر تحديدا القاهرة وفي الجزائر يوجد في بعض الأحياء الضاحوية، وتقريبا في كل المدن الكبرى.

2/ **سكن عفوي صلب:** يتم بناء هذا النوع من السكن بمواد ملائمة وبالأحرى لاثقة من الجانب الفيزيائي، فهي مشابهة ومطابقة نوعا ما للبنايات القانونية، لكن تبقى عفوية لانعدام تجمع المرافق الأساسية، ومقارنة مع السكن القصديري فهي تمثل مساكن محدودة للراحة ، ومثل هذا النوع من السكن ينتشر بالضواحي.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 18.

ج/ **السكن الذاتي التلقائي**: هو من أنواع السكن الفوضوي الصلب، فهو سكن مكون أساساً من مساكن فردية تسكن بها أسرة واحدة ، وتبنى هذه المساكن من طرف المالك للعقار الأرضي فهذه المساكن يتكفل بها مالكيها بأكملها.

د/ **السكن الذي يتم بدون أوراق قانونية رسمية**: يتطور هذا النوع من السكن بسرعة خارج المحيط العمراني الحضري أو يستوطن على الأراضي العمومية، والأراضي الصعبة التعمير أو البناء عليها، وذات وضعية قانونية غير محددة، مثل ضفاف الوديان أو المحاجر القديمة... مما جعل المواطن في صراع دائم مع السلطات المعنية خاصة مع البلدية لتسوية وضعيتها.<sup>1</sup>

هـ/ **السكن الناقص التجهيز**: تعتبر مناطق السكن غير القانوني خاصة الفوضوي منها دون مستوى السكن الملائم، لأنها مجردة من الكثير من التجهيزات، وهذا لأنها أنجـزت في مراحل تاريخية صعبة، وبالتالي لا تتوفر التجهيزات اللازمة لذلك، ونجد هذا النوع من السكن في النواة القديمة للمدينة، كما تكون حالته متدهورة بسبب قدمه وعدم تعرضه لعمليات الترميم.

و/ **مراكز العبور**: هي مراكز جمعت فيها عائلات كثيرة تضررت مساكنها لظروف ما ، وحمايتها مؤقتاً إلى حين إيجاد مساكن لائقة لإيوائهم<sup>2</sup>

أما تصنيف الأمم المتحدة فتم على ثلاثة أنواع:

- **مناطق واضي اليد الجديدة**: وهي الأحياء التي تمتاز بكثافة سكانية وسكنية عالية وتفتقر إلى المساحات والساحات الشاغرة، وغير مجهزة بمختلف المرافق والهياكل القاعدية، وتنتشر في كل من أمريكا اللاتينية وأفريقيا الشمالية، ويمتاز ساكنيها وقاطنيها بعدم تنظيمهم لأنفسهم جيداً.

- **مناطق أشباه واضي اليد**: موجودة في العالم المتحضر ، ولا تختلف على النوع الأول ويمتاز ساكنيها بالأسر ذات الدخل المحدود غير القادرة على الحصول على مسكن ، لذا يلجأ ساكني هذا النوع إلى شراء الأراضي في أماكن غير مرخصة لأغراض سكنية.

- **مناطق واضي اليد المؤقتة**: نشأت هذه المناطق كرد فعل طبيعي للسكان ورغبتهم في الحصول على سكن بأقل النفقات ، وتمتاز بأنها مأوى للباحثين عن العمل الذين يرغبون في التجمع

<sup>1</sup> فوزي مشنان، المرجع السابق، ص 68.69.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 69

بالقرب من أماكن مصادر العمل ويقرر جزء منهم الإقامة الدائمة بتلك المناطق بأمل نموها وتطورها لتصبح جزء من المدينة.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: تقسيم القانون 08-15 للبنىات غير القانونية:

بناء على المادة 15 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإنجازها، تم تعداد البنىات غير القانونية والتي يمكن أن تكون محلا للمطابقة وهي:

- البنىات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنىات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنىات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنىات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

### أولا/ البنىات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

يشترط المشرع قبل الشروع في أشغال البناء استخراج رخصة مسبقة هي رخصة البناء، مع العلم أن رخصة البناء مرتبطة بأجل محدد س - واء للشروع في عملية البناء والتشييد أو للانتهاء من مشروع البناء، حتى لا تبقى البنىات في الجزائر في حالة عدم انتهاء ، وكأنها ورشات مفتوحة إلى أجل غير مسمى، وطبعا في هذه الحالة صاحب البناية قد تحصل على رخصة للبناء ، ولكن لم تنتهي الأشغال بها ضمن الوقت المحدد بموجب الرخصة المسلمة.

ولكي تدخل أي بناية ضمن هذا النوع غير القانوني وغير المطابق وجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط هي:

أ/ الحصول على رخصة للبناء: من الضروري أن يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء قبل الشروع في أشغال البناء والتشييد.

ب/ عدم إتمام البناية: إذ يجب أن تكون البناية غير مكتملة، ولم تنته بها أشغال التشييد بعد.

ج/ انتهاء الآجال الممنوحة في رخصة البناء: من الضروري الإشارة إلى أن رخصة البناء تمنح للمستفيد منها آجالا لإتمام الأشغال، وتختلف هذه الآجال تبعا لطبيعة المشروع والبناية سواء كان سكنيا فرديا، أو سكنيا جماعيا، منشأة مصنفة... ولكي تدخل البناية ضمن هذه الطائفة لا بد أن

<sup>1</sup> محمد المهدي عاجب، المرجع السابق، ص 23.

تنتهي آجال رخصة البناء دون انتهاء الأشغال، أما إذا لم تنتهي صلاحية رخصة البناء، فلا يمكن اعتباره بناء غير قانوني وغير مطابق.

### ثانيا/ البنايات المتممة المخالفة لأحكام رخصة البناء:

الغرض الأساسي من استخراج رخصة البناء، احترام أشغال البناء للرخصة المسلمة مسبقا إذ هي آلية للرقابة القبليّة، تتمكّن من خلالها الإدارة من التعرف على طبيعة مشروع البناء والمواد المستعملة في إنجازها وحتى الشكل النهائي—ي للبناء المنجز، فإن كانت ضمن الأطر القانونية سلمت رخصة البناء، وإن كانت مخالفة امتنعت الإدارة عن تسليمها، أو سلمتها مرفقة بتحفظات يجب على صاحب البناء مراعاتها، وإلا حرم من الحصول على رخصة شهادة المطابقة، التي تثبت مدى احترام أشغال البناء والبنية في حد ذاتها لرخصة البناء، وتكون بعد الانتهاء من أشغال البناء، ولكن واقع الحال يظهر أن ملاك البنايات يحجمون عن طلب شهادة المطابقة لعلمهم المسبق أن طلبهم سيقابل بالرفض، كون بناياتهم جاءت مخالفة لمقتضيات رخصة البناء، خاصة فيما يتعلق بارتفاع البنية وعدد الطوابق ومعامل شغل الأراضي، والتعدي ومخالفة الارتفاقات سواء المانعة لحق البناء أو المقيدة له، والتي يجب أن تحترم أملاءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي، اللذان يبرزان الطبيعة الجيولوجية للأرضية، والمناطق غير القابلة للتعمير والارتفاقات بكل أنواعها.

وفي حالة عدم وجود المخططين السابقي الذكر، لا بد من احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وبالرغم من كل ما سبق فقد منح القانون 08-15 الإمكانية القانونية لتحقيق مطابقة البنايات المخالفة لإحكام رخصة البناء مع وجوب توفر العناصر التالية:

أ/ الحصول المسبق على رخصة البناء: لا بد من تحصل صاحب البناء على رخصة من المصالح المختصة قبل الشروع في أشغال البناء.

ب/ أن تكون البنية متممة: يشترط لتحقيق هذا النوع من البنايات أن تكون الأشغال قد انتهت بها.

ج/ مخالفة البنية لرخصة البناء: لكي يتم تحقيق مطابقة هذا النوع من البنايات، لا بد أن تكون البنية مخالفة لأحكام رخصة البناء، ولا يهم نوعية المخالفة سواء تعلقت بعدد الطوابق أو المساس بالارتفاقات أو في تغيير الوجهة...



### ثالثا/ البناية المتممة دون رخصة بناء:

قد يقدم أحد الأشخاص على إنجاز بناية دون الحصول المسبق على رخصة البناء، يعتبر هذا العمل مخالفة صريحة للنصوص القانونية، يستوجب معها معاقبة المخالف بغض النظر عن طبيعة الوعاء العقاري الذي شيدت فوقه البناية سواء كانت الأرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة، كما قد يتم على ملكية خاصة، وقد تعددت الأسباب التي أدت إلى قيام تشييد البناية دون رخصة ونذكر منها:

- عدم تقديم طلب للجهة الإدارية المختصة للحصول على رخصة للبناء،
- عدم الرد على طلب الحصول على رخصة البناء، إذ يشترط أن تمنح رخصة البناء بقرار إداري صريح من طرف الجهة المختصة،
- رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة للبناء،
- عدم استكمال الإجراءات المتعلقة بمنح الرخصة، كونها لا تزال محل دراسة،
- انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء مع عدم تجديدها،
- البناء رغم وقف الأشغال بقرار.<sup>1</sup>

تجدر الإشارة إلى أن النصوص القانونية قد أعفت بعض الجهات من استخراج رخصة البناء قبل الشروع في أشغال البناء، وذلك بموجب المادة 53 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي أعفت البنايات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني، وأيضا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسلي مها، والتي إلى جانب البنايات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني، أضافت استثناء آخر يتعلق ببعض الهياكل القاعدية الخاصة والتي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، مع ملاحظة أن كلمة بعض الدوائر الوزارية الإستراتيجية هي كلمة فضفاضة، وذات مدلول جد واسع، يجدر بالمشرع الجزائري النص على سبيل الحصر على الهيئات التي تدخل ضمن هذه المادة وما يخرج عنها.

بالعودة إلى موضوع البنايات المكتملة والتي تمت بدون رخصة، نجد أن تقاعس الإدارة في دراسة الملفات يساعد إن لم نقل أنه من المسببات الرئيسية في لجوء الأفراد إلى البناء دون رخصة رغم أهميتها، لاسيما إذا كانت وضعيتهم الاجتماعية تتطلب السرعة في منح الرخصة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عابدة دريم، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 18.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 18.

لكي يستفيد صاحب مثل هذه البنايات من أحكام قانون مطابقة البنايات لابد من توفر الشروط التالية:

- أن تكون البناية مكتملة: يجب أن تكون ورشة أشغال البناية قد انتهت، والبناية قائمة ويمكن أن يكون مالکها قد شرع في استغلالها.

- عدم الحصول المسبق على رخصة للبناء: في هذه الحالة يجب أن يكون صاحب البناية قد شرع في أشغال البناء والتشييد دون الحصول المسبق على رخصة للبناء ، مع إقامة للبناية وحتى الشروع في شغلها.

#### رابعا/ البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

قد يشرع الأفراد في تشييد بناياتهم دون حصولهم على رخصة تسمح لهم بلشروع في هذه الأشغال مما يشكل خرقا صارخا للقانون، وقد لا يكتفون بذلك بل يوقفون الأشغال دون إتمام البناية مما يشوه المنظر العام ويمس بالمظهر الجمالي<sup>1</sup> خاصة وأن المادة 12 من القانون 08-15 تنص على أنه: "يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام. ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته" أيضا فان بقاء ورشة الأشغال مفتوحة يتسبب بتهديد البيئة والمحيط ، بسبب مواد البناء المتراكمة أو البقايا المتناثرة في هذه البناية.

بناء على ذلك وفي سبيل تسوية وضعية البنايات والتجمعات السكنية والمنشآت القائمة دون رخصة وبأخف الأضرار، قرر المشرع تسوية وضعيتها ومنحها شهادة المطابقة بعد إتمام إنجازها من خلال منحها رخصة إتمام لإضفاء الشرعية القانونية عليها، والسماح بإتمامها في حدود ما يتم تحديده وفق المخططات والرخصة الممنوحة وفي الآجال المقررة من خلالها، ولاعتبار البناية قابلة للتحقيق في إطار هذه الحالة يجب توافر الشروط التالية:

- أن تكون البناية غير متممة: يجب أن تكون البناية قائمة مع تحقق نسبة من الأشغال لا يهم مداها، لكن دون تمام البناية كوحدة واحدة.

- عدم الحصول على رخصة بناء: إذ يشرع في أشغال البناء دون استصدار رخصة البناء ، ولا يهم في هذه الحالة إعداد مخططات لدى مهندس مختص ، أم تم البناء بصورة عشوائية ودون تخطيط مسبق.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عايدة ديم، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 20.

<sup>2</sup> نفس المرجع. ص20

أما البنايات التي استثنت من عملية المطابقة هي:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات، ويمنع البناء عليها،
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل، بما فيها مواقع الموانئ والمطارات، وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها،
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع،
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها،<sup>1</sup> فكل البنايات المذكورة أعلاه نظرا لموقعها قرر المشرع عدم مطابقتها وبقائها على حالة التعمير غير القانوني، وتكون بعد معاينتها من طرف الأعيان المؤهلين موضوع الهدم، إذا حرر محضر إثبات المخالفة، وهو البناء بدون رخصة، ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 08 أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة عند انقضاء المهلة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي في هذه الحالة قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوما.

الجدير بالذكر أن أشغال الهدم تنفذ من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل والآليات المسخرة من قبل الوالي. مع العلم أن المخالف أي صاحب البناية المخالفة هو من يتحمل تكاليف عملية الهدم، ويتكفل رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحصيلها بكافة الطرق القانونية.

و في هذا الجانب لا بد من الإشارة إلى نقطة جد مهمة، هي أن معارضة المخالف للقرار الإداري المتعلق بالهدم أمام الجهات القضائية المختصة، لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 16 من القانون 08-15.

<sup>2</sup> المادة 76 مكرر 4 قانون رقم 04-05

هذا وتختلف إجراءات الهدم باختلاف قطعة الأرض التي شيدت عليها البناية، بحسب ما إذا كانت أرضاً عمومية أو ملكاً للخوفاص.

#### -البنائات المشيدة فوق أراض عمومية:

على لجنة الولاية أن تنذر الشاغل في أجل محدد من قبل، بغية إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، فإذا انقضى الأجل ولم يبادر المخالف إلى هدم البناء، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائياً بالهدم مع تحمل الشاغل مصاريف الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها.

#### -البنائات المشيدة فوق أراض تابعة للخوفاص:

إذا كانت الأسباب التي تمنع تسوية البناية تقوم على أساس المصلحة العامة، فإنه يتعين تنفيذ إجراء نزع الملكية، ولا يترتب على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، إلا تعويض الأرض أما البناية فلا يتم التعويض عنها كونها بناية غير قانونية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> الشريف بجمامي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنائات الفوضوية مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 11، سنة 2014، ص5.

## المبحث الثاني: خصائص مناطق البناء غير القانوني

تتكون الحظيرة العقارية الوطنية من بنايات نظامية وأخرى غير نظامية، وتتفرع هذه الأخيرة إلى مجموعتين المجموعة الأولى تتوفر على بعض الشروط القانونية والتقنية، بينما تفتقر المجموعة الثانية إلى هذه الشروط، بحيث تكون المجموعة الأولى مؤهلة للاستفادة من امتيازات قانونية معينة، بينما مصير المجموعة الثانية الحرمان منها، إذ لا بد لأصحابها من مطابقتها مع ما تنص عليه التنظيمات المعمول بها، إما بلهدم الجزئي أو الكلي حسب حجم المخالفة، كما تصنف مناطق البناء غير القانوني بعدة خصائص تميز هذه المناطق عن مناطق البناء القانوني المخطط إذ من خلال هذه الخصائص يمكن تحديد إمكانية تسوية ومطابقة هذه البنايات من عدمه.

يمكن تحديد خصائص تميز غالباً هذه الأحياء والبنايات، لاسيما ما تعلق بالخصائص المادية (المطلب الأول).

إلى جانب الخصائص المادية يتميز المحيط الاجتماعي لمناطق البناء غير القانوني بالتداخل من حيث التركيبة السكانية ونمط التفكير والاندماج (المطلب الثاني).

كما أن القاعدة العقارية المشيد فوقها البناء غير القانوني تلعب دوراً مهماً في تحديد خصائصه ومدى مطابقتها مع قواعد قانون العمران (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: الخصائص المادية

يلاحظ مادياً على مناطق التعمير غير القانوني تشوه في المباني وقدمها، ونقص في التهوية والإضاءة، وتخلف المقاييس العمرانية في الجانب المبني للبنية (الفرع الأول).

أما في الجانب غير المبني فتتميز بقلّة الحدائق إن لم نقل انعدامها، وضيق الطرق والشوارع وانعدام المواصلات<sup>1</sup> وعديد الخصائص الأخرى (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الإطار المبني للبنية

من أهم مميزات الأحياء غير القانونية انعدام التخطيط والبرمجة المسبقة، وكذا عدم احترام النصوص القانونية المنظمة للعمران، وحرية الأفراد في تصميم البنايات كل حسب ذوقه وإمكانياته المادية، مما ينجر عنه اختلاف البنايات من مسكن إلى آخر سواء ما تعلق بالمواصفات الخارجية للبنية أو المواصفات الداخلية.

<sup>1</sup> أمير عبد الحميد محمد ظهير، تأثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائية، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2010-2011، ص 34.

## أولاً- المواصفات الخارجية للبنية

يقصد بذلك الحالة الفيزيائية والمورفولوجية للبنية ، والتي تظهر بتحديد نمط البنية من جهة ، وكذا مادة البناء من جهة أخرى.

أ **نمط البنية:** تعكس البنية القدرة المالية والاقتصادية لصاحبها، وهو ما يتناسب طردا مع الإمكانيات المالية للمالك، حيث أن المظهر العام أو الشكل الهندسي ال -ذي يميز الأحياء غير القانونية غير المخططة، خاصة القصدية منها هو المسكن الفردي ذو الطابق الأرضي ، والذي يتميز بهندسة معمارية بسيطة وعدم التنظيم في توزيعها وبتداخلها.

إن الاختلاف في المظهر المورفولوجي لبنيات الحي دليل واضح على أنها جاءت مخالفة لقوانين البناء والتعمير، كما يعد هذا المظهر من أحد المؤشرات الأساسية في تحديد المستويات المالية والاجتماعية لسكان الحي ، والتي تعبر عن الحالة السيئة التي يعيشونها وضعف قدرتهم المادية من جهة ، ومن جهة أخرى عدم حصولهم على رخصة البناء الإلزامية قانونا، تجعلهم غير مهتمين بالناحية الجمالية للمسكن<sup>1</sup> وحتى في حالة حصولهم على رخصة البناء فإن أغلب الأشغال لا تكون بالضرورة مطابقة لمقتضيات الرخصة المسلمة ، لسببين أساسيين ضعف الرقابة الإدارية أثناء أشغال البناء ، وكذا تغاضي صاحب الأشغال عن استخراج شهادة المطابقة ، التي تثبت أن أشغال البناء كانت وفق مقتضيات رخصة البناء المسلمة.

نمط البناء في الحي العشوائي يتميز بقلّة التجانس فيما بين مساكنه، فإلى جانب المساكن التقليدية التي تنتشر بكثرة نجد البنيات الحديثة ذات ال -دور الواحد(الأرضي) والدورين والأدوار الثلاثة، وسبب هذا التباين كما ذكرنا سابقا القدرة الاقتصادية.

أما بالنسبة لتصميم البناء، فإنه عادة ما يكتفي فيه بحجرة البلاء الحرفي، أو الحجرة الذاتية إذا كان صاحب المسكن بناء، مما يعرض البناء إلى بعض النقائص، سواء في استخدام مواد البناء، أو في استغلال المساحة المتوفرة، أو فيما يتعلق بعلاقات الجوار و العلاقة بالمحيط عامة.

كما تتميز واجهة المبنى غالبا بقلّة نوافذها وضيقتها، وبخاصة تلك التي تطل على الشارع، تشجعا للحياة المنعزلة، وحفاظا على خصوصية الحياة داخل المبنى.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع سابق، ص24.

<sup>2</sup> ميدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع، تخصص بيئة، قسم العلوم الاجتماعية، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 61.

## ب - نسبة انجاز المسكن

تتميز معظم مساكن العمران غير المخطط، بأنها في غالبها عبارة عن مشاريع للسكن، حيث تنتقل الأسر المعنية تحت ضغط الحاجة والظروف إلى مساكنها الجديدة وهي في طور الإنجاز، وهذه السمة تعتبر إحدى سمات الأحياء غير القانونية، حيث لا تتجاوز نسبة الإنجاز في بعض الحالات 25% وهو ما يعني تشييد وإقامة الجدران والسقف والأبواب فقط والانتقال إليها، وفي سياق متصل نجد أن البناءات التي تبدو أنها منتهية والتي تكون من دور أو دورين فإنها في الغالب تبقى مهياًة لإضافة طابق آخر، وهكذا يبقى البناء عبارة عن مشروع دائم لفترة طويلة قد تمتد لعدة سنوات.<sup>1</sup>

الملاحظ على ظاهرة الورشة المفتوحة في مجال البناء أنها غير مقتصرة على البناء غير القانوني، إذ هي معروفة أيضاً في مساكن البناء الذاتي الفردي المخطط من طرف البلدية فهي تعكس المستوى الاقتصادي لهؤلاء السكان من جهة إذ يعتمدون على أجورهم، التي يوزعونها بين تكاليف البناء والحاجات الاستهلاكية المختلفة للأسرة، ومن جهة أخرى تعكس البناء الاجتماعي للأسرة واتخاذ الاحتياطات اللازمة لنموها وتوسعها في المستقبل القريب، حيث أن المسكن ينمو ويتوسع بنمو وتوسع الأسرة فتكاد لا تكون له حدود.

## ج- أسلوب الإنجاز

تلعب الخبرة والجهد الذاتيين في الغالب الدور الرئيسي في إنجاز مساكن الأحياء غير القانونية، حيث يأتي أسلوب الجهد الشخصي في الإنجاز في المرتبة الأولى، وهو جهد قائم على تعاون جميع أفراد الأسرة القادرين على العمل، كما يلجأ أحيانا إلى حربي في البناء في مراحل معينة من عملية الإنجاز، خاصة عند الافتقار لبعض أدوات البناء أو لقلة الخبرة الضرورية في بعض ميادين البناء، كما يؤدي أسلوب " التوزيع " دورا هاما وأساسيا في عملية الإنجاز، ويتم اللجوء إلى هذا الأسلوب عادة في مراحل الإنجاز التي تحتاج إلى كثرة اليد العاملة وعند الحاجة إلى بعض المهارات، أما من حيث إنجاز الأحياء العشوائية ككل فقد ساهمت فيه العوامل الاجتماعية بقدر كبير، والتي لم تقتصر على إنجاز المساكن فقط، وإنما ساهمت أيضا في عملية تجهيز الحي بالمرافق الضرورية خاصة وأن أصحاب الأراضي الذين لا يتركون على حسابهم عند البيع إلا مساحة ضيقة للطرقات والأزقة، الأمر الذي يجعل من الحي

<sup>1</sup> محمد بومخلوف، التحضر، الطبعة الأولى، دار الأمة، الجزائر، 2001، ص ص 207. 208.

غير قانوني، وغير متوفر على المساحات ذات المنفعة العامة، ويتميز بضيق طرقاته التي لا أرصفت لها، والتي يتراوح عرضها في الغالب من 3 إلى 4 أمتار.<sup>1</sup>

#### د - مادة البناء المستعملة:

يعتمد قاطني الأحياء غير القانونية الصلبة غير المخططة منها -القصديرية - في الغالب على الإمكانيات الجاهزة للاستغلال ، التي تنتجها البيئة المحلية أو على مواد البناء الأكثر وفرة في السوق والمنخفضة السعر، وتجدد الإشارة إلى أن هناك مواد بناء خاصة بالسقف وأخرى خاصة بالجدران<sup>2</sup> منها المواد المسترجعة من النفايات كالخشب وألواح الزنك والقصدير...

مع العلم أنه ليست كل مواد البناء في العمران غير القانوني هي مواد مسترجعة ، أو مواد سيئة النوعية، إذ توجد مساكن وبنائات وحتى أحياء غير قانونية غير مخططة ولكنها مشيدة بمواد بناء راقية وذات نوعية جيدة، وتمثل بذلك أحياء لها طابع معماري وعمران عام نستطيع تمييزه ، وبه أنماط معمارية واضحة تنتمي لعدة مدارس ، سواء التقليدية أو الحديثة، وسميت بأسماء مختلفة ومتعددة كالأحياء الانتقالية أو الأحياء العفوية أو الأحياء غير القانونية.<sup>3</sup>

#### ثانيا - المواصفات الداخلية للبنية

يمكن القول أن أهم وظيفة تؤمنها الأحياء غير القانونية ، هي وظيفة السكن إلى جانب بعض الوظائف الأخرى الهامشية، كالوظيفة التجارية والخدماتية...

فالوظيفة السكنية تعتبر من أهم مقومات الاستقرار والأمان الاجتماعي ، من هذا المنطلق يسعى الأفراد لامتلاك سكن يؤويهم،<sup>4</sup> فالأحياء السكنية غير المخططة تعرف كثافة سكانية عالية، وهذا لتجمع أكثر من أسرة واحدة في مسكن واحد، وتكون بذلك معدلات شغل المسكن وحتى معدلات شغل الغرف عالية على ما هو معمول به،<sup>5</sup> إذ أن عوامل الكثافة والاكتظاظ في السكن والغرفة يعد كمؤشرات هامة لاستقرار الحي ، ومدى قابليته للإدماج والتطور، ويتم ضبط المواصفات الداخلية للبنية من خلال تحديد معدل شغل البنية والتجهيزات الداخلية للبنية.

<sup>1</sup> محمد بومخلوف، المرجع السابق، ص 209.210.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 24.

<sup>3</sup> محمد المهدي عاجب، المرجع السابق، ص 24.

<sup>4</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 24.

<sup>5</sup> محمد المهدي عاجب، المرجع السابق، ص 24.



## أ- معدل أشغال البناية

تدل كثافة المساكن عن مدى تزامم وتباعدا المسافة بين البنايات، وتتميز بنايات الأحياء غير القانونية غالبا بكونها متقاربة مكتظة بالسكان<sup>1</sup>، إلى جانب ارتفاع معدل شغل المسكن (TOL) أو معدل شغل الغرفة (TOP)<sup>2</sup> عكس ما هو عليه الحال بالنسبة للأحياء النظامية.

**1 معدل شغل المسكن:** هو معدل يعبر بصورة عامة عن مدى اكتظاظ وشدة تزامم المساكن بالأشخاص، وأن معدل شغل المسكن المحدد وطنيا بالنسبة للمساكن المتواجدة بالأحياء المنظمة هو 6 أفراد للمسكن الواحد، بينما معدل شغل المسكن بالأحياء غير القانونية يتجاوز هذه النسبة بكثير وهذا راجع للأسباب التالية:  
- وجود عدة عائلات بالمسكن الواحد؛

- الزيادة الطبيعية العالية جدا (ارتفاع في عدد الولادات يقابله انخفاض في عدد الوفيات).<sup>3</sup>

**2 معدل شغل الغرفة:** مؤشر شغل الغرفة أدق من معدل شغل المسكن، إذ يعطي صورة واضحة عن الظروف الحقيقية لحياة سكان الحيز غير القانوني مقارنة بسكان الأحياء المنظمة، والتي معدل شغل الغرفة بها وطنيا يقدر بـ 2.8 شخص للغرفة الواحدة، وهو مالا نجد في الأحاط غير القانونية، إذ المعدل جد مرتفع، وما يزيد الطين بلة صغر مساحة الغرف، وكذا تواجد عدد كبير من الأفراد في الأسرة الواحدة، وفي بعض الأحيان أكثر من أسرة في مسكن واحد تتراوح عدد غرفه من غرفتين إلى ثلاث غرف.

## ب - التجهيزات الداخلية للمسكن

هو جانب آخر يتعلق بالمكونات الداخلية للمبنى، حيث يوضح لنا درجة تجهيز المسكن بالمطابخ والمراحيض، أي الوضعية أو الحالة الداخلية التي يعيش فيها سكان الأحياء غير القانونية، فهذه الأحياء تتميز عموما<sup>4</sup> بانعدام التجهيزات الأساسية الخاصة بالمسكن كالمطبخ والمرحاض...<sup>5</sup>

**1/ في جانب الحمامات:** يلعب الحمام دورا بارزا في الحياة الاجتماعية للسكان من حيث النظافة والصحة،<sup>6</sup> لكن يسجل غالبا الانعدام التام للحمامات في جميع سكنات الأحياء الفوضوية

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 25.

<sup>2</sup> محمد المهدي عاجب، المرجع السابق، ص 43.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 25.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 25.

<sup>5</sup> محمد المهدي عاجب، المرجع السابق، ص 43.

<sup>6</sup> ميدي شايب ذراع، المرجع السابق، ص 62.

– خاصة القصديرية – كأحد أنواع التعمير غير القانوني، إذ يستعمل كبديل عن الحمام أحد الغرف لأداء هذه الوظيفة.

**2/ في جانب المراحيض:** توجد نسبة معتبرة من السكنات التي لها مراحيض بالأحياء غير

القانونية، غير أن أغلب هذه المراحيض غير متصلة بقنوات الصرف الصحي، بل باستعمال الحفر والتي غالبا ما تكون قريبة من المسكن، مما يؤدي إلى انتشار الرائحة الكريهة وظهور المياه القذرة على السطح بين المساكن، وهذا ما يخلف انتشار الأمراض بين سكان الحي، ونجد أنه في حالات أخرى منفذ المراحيض يكون مباشرة خارج المسكن، ولا يكون موصولاً حتى بـحفرة للتصريف مع ما يخلفه هذا الأمر من اتصال مباشر بالجو وملامسة الأطفال لهذه المخلفات.

**3/ في جانب المطبخ:** توجد نسبة ضئيلة من السكنات التي لها مطبخ بآتم معنى الكلمة إذ نجد أن

أغلب سكان هذه الأحياء يستعملون إحدى الغرف كمطبخ في النهار وكغرفة لنوم في الليل، أو كمكان للدراسة والاستحمام وغسيل الملابس، وحتى إن توفر مطبخ مستقل بهذه السكنات، فهو لا يتوفر على الشروط الصحية كالتهووية وعدم إيصاله بشبكة الصرف الصحي.

### الفرع الثاني: الإطار غير المبني للبنية

تتكون البنية من جانب مبني ومن آخر غير مبني يمثل محيط البنية، ويتكون من مجموعة من الشبكات والتجهيزات الخدمائية، ولتوضيح الإطار غير المبني للأحياء غير القانونية سواء صلابة غير المخططة والقصديرية نتناول بالدراسة الجوانب التالية:

– جانب الشبكات.

– جانب التجهيزات الخدمائية.<sup>1</sup>

### أولاً- الشبكات:

تعد دراسة الشبكات نقطة جد مهمة في الدراسة العمرانية، إذ لها دور هام في جلب الراحة والاستقرار لسكان الحي لكونها أحد العناصر المهمة في إنعاش الحي، وإعطائه وضعية جيدة بين الأحياء الأخرى، كما تعد مؤشراً موثقاً لمعرفة الحالة الصحية والوضعية الاجتماعية للسكان، كما أن تجهيز وربط الأحياء بالشبكات يدخل ضمن جانب الاستفادة من منافع المدينة، وهذه الشبكات تتفرع إلى سبعة شبكات:

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 25.

أ - **شبكة الطرق:** من أهم عناصر التركيبة العمرانية للطرق، فتنظيم الطرق يسهل الاتصال، ويسم الحركة بين الأحياء وبين مختلف المناطق والمنشآت، بالإضافة إلى دورها الهام في تطوير واستمرار مختلف الوظائف الحضرية، غير أن شبكة الطرق في الأحياء غير القانونية القصدية منها والصلبة غير المخططة تتميز بعدم التخطيط والتنظيم، فهي كشبكة موجودة ولكنها تفتقر للتنظيم لانعدام خطة واضحة ومعينة للطرق، كما أنه لا توجد خطة أو مخطط عمري معتمد خاص بهذه الأحياء، إذ هي في الأساس أحياء عفوية تنتشر فيها مساكن تتوزع بطريقة عشوائية خالية من التخطيط ، مما ينتج عنه اختلال في تموضع البنايات وعدم استقامتها في مسار واحد، وعدم ترك مسافة كافية بين المساكن المتقابلة مما يشكل ممرات وأزقة ملتوية وضيقة، الشيء الذي يؤدي إلى عرقلة حركة المرور داخل الأحياء ، وبالتالي عرقلت الإدارة في تقديم المساعدة لسكان هذه الأحياء بتهيئة الحي ومد مختلف القنوات اللازمة، ولا يتم ذلك في أغلب الأحيان إلا بعد الشروع في الهدم الجزئي لبعض أقسام البنايات للوصول إلى إنشاء شوارع ذات أبعاد هندسية منتظمة ، والجدير بالذكر أن المساحات ، وكذا الجيوب الفارغة المتواجدة داخل الأحياء، والتي تدخل ضمن شبكة الطرق في الوظيفة الاتصالية ودوام الحركة قد تم ملؤها واستهلاكها خلال مرحلة العشرينات السوداء.

ب - **شبكة المياه الصالحة للشرب:** من أبرز المشاكل التي تعاني منها الأحياء غير القانونية الماء الصالح للشرب، إذ أن سكان هذه الأحياء يعتمدون على الأحياء المجاورة، ويشترتون المياه من خارج المدينة عن طريق الصهاريج ، وبأثمان مرتفعة خاصة في فصل الصيف الذي يعرف ندرة في هذا المورد الحيوي، والأکید أن نقل المياه بطريقة الصهاريج ليس صحيحا بالكامل، خاصة أن أغلب سكان هذه الأحياء يستعملون الصهاريج المعدنية للتخزين مع ما يخلفه هذا الأمر من انتشار للأوبئة والجراثيم.

ج- **شبكة الصرف الصحي:** إن للصرف الصحي أهمية بالغة من منطلق أنه يؤثر على صحة السكان من جهة، ويحافظ على نظافة الحي وملائمته للعيش من جهة أخرى ، إلا أن أغلب الأحياء غير القانونية لا تحتوي على شبكة لصرف المياه القدرة خاصة الأحياء القصدية والهشة، إذ تتجمع المياه القدرة أمام المساكن، ويتم تصريفها في الهواء الطلق أو في الوديان الموجودة في معظم تلك الأحياء، أو يلجأ بعض قاطني هذه الأحياء إلى حفر بعض الحفر لتصريف المياه القدرة، ولكن بعد مدة زمنية تتليء هذه الحفر، ويظفوا المياه القدرة لسطح الأرض، مشكلة بذلك روائح كريهة، وانتشار للحشرات الناقلة للأمراض والأوبئة وكذا تلويث المحيط، وتسميم المزروعات.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 25. 26.

د- **شبكة الكهرباء:** تعتبر الكهرباء من ضروريات الوقت الراهن، وعنصرا حيويا لا يمكن الاستغناء عنه، لم له من دور في تشغيل مختلف حاجيات الإنسان من تلفاز وثلاجة وجهاز كمبيوتر وهاتف نقال...، إلا أن أغلب البنايات غير القانونية مصادرهما من الكهرباء غير نظامية، وتكون عن طريق توصيل أسلاك كهربائية من البيوت المجاورة مع الخطر التي تشكله هذه الطريقة من الضغط على عداد الكهرباء، وكذا تداخل الأسلاك الكهربائية وتمريها فوق سطح الأرض مباشرة أو نقلها فوق أعمدة خشبية منخفضة الطول.

الجدير بالذكر أن النصوص القانونية تلزم الراغب في الاستفادة من مختلف الخدمات ومنها الكهرباء استظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناية، والذي بطبيعة الحال يعده أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير على مستوى البلدية،<sup>1</sup> وتبقى بعض السكنات غير القانونية معتمدة على الوسائل التقليدية كالفوانيس والشموع كبدايل للكهرباء لإنارة مساكنهم.

هـ - **شبكة الغاز الطبيعي:** من أهم مميزات الأحياء غير القانونية القصدية منها والصلبة غير المخططة عدم استقامة ممراتها والتوائها، وكذا ضيقها الشديد مما يصعب عملية تمديد قنوات الغاز الطبيعي بهذه الأحياء كإعاقة تقنية لاسيما أن عملية التوصيل تحتاج لآليات ضخمة، ومعدات تحتاج لمساحة كافية من أجل العمل، كما أن هذه الأحياء مصنفة ضمن الأحياء غير القانونية أي الأحياء غير المدججة ضمن النسيج العمراني للمدينة، فعملية إيصالها وربطها بشبكة الغاز الطبيعي يتوقف على نتائج مخططات التهيئة والتعمير وكذا مخططات شغل الأراضي، وتبقى هذه الأحياء تتمون بمادة الغاز عن طريق استعمال قارورات البوتان كبديل عن الغاز الطبيعي، والتي يحصلون عليها من المحلات التجارية ومحطات الخدمات وبعض التجار المختصين في تجارة هذه المادة، والتي تعرف ندرة ملحوظة خاصة في فصل الشتاء.

و - **شبكة الهاتف:** من أبرز الملاحظات المسجلة على الأحياء غير القانونية خاصة المتخلفة منها غياب كلي لشبكة الهاتف، وهذا مرده بالدرجة الأولى لعدم اهتمام سكان هذه الأحياء بهذه الشبكة، وكذا إهمال السلطات المحلية والشركة المسيرة لهذه الخدمة لهذه الأحياء.

في سياق متصل من أهم أسباب تدني رقة استعمال الهاتف الثابت هو انتشار الهاتف النقال واستعماله على نطاق واسع خاصة مع المرونة التي يوفرها، وأسعاره التنافسية إلا أنه نتيجة اكتساح تكنولوجيا الإعلام والاتصال الجديدة خاصة الانترنت، والتي يتطلب استخدامها بالضرورة الربط بالهاتف الثابت، استرجع هذا الأخير مكانته لدى مستعملي الوسائل الجديدة للاتصال، وأصبح محل طلب مرة

<sup>1</sup> المادة 61 المرسوم التنفيذي 15-19.

أخرى لدى الوكالات التجارية للبريد والمواصلات<sup>1</sup>، ولكن عجز الشركة المسيرة عن تلبية الطلب المتزايد حتى في الأحياء المنظمة والمخططة جعلها تطرح خدمة الانترنت اللاسلكية ممثلة في 4G وميزتها الأساسية أنها لا تحتاج لخط هاتفي ثابت للولوج إلى الانترنت.

ز - **شبكة الإنارة العمومية:** في هذا النوع من الأحياء تعد شبكة الإنارة العمومية غائبة تماما على الرغم من أهميتها خاصة في هذا النوع من الأحياء، كونه يعرف نسبة مرتفعة من الجرائم والآفات الاجتماعية، هذا ما يعطي صورة واضحة عن مدى اهتمام السلطات المحلية بالحي وسكانه هذا من جهة، وأيضا لانعدام الإنارة العمومية دلالة قاطعة على الوضعية المزرية التي يعيش فيها هؤلاء السكان من جهة ثانية، إذ يعانون من الظلام الدامس في شوارعهم على مدار السنة.

### ثانيا- التجهيزات:

للتجهيزات والخدمات دور هام وأساسي في الحياة اليومية للسكان، إذ أنها تساهم في رفع مستوى المعيشة، وذلك من خلال توفير حاجياتهم ومتطلباتهم للحياة، كما تعتبر هذه المرافق جزءا لا يتجزأ من المجال العمراني، وهذه التجهيزات تنفرع إلى مجموعة من الخدمات الأساسية هي:

أ - **الخدمات الصحية:** المقصود بالخدمات الصحية أماكن العلاج، إذ من مميزات الأحياء القصدية والأحياء غير المخططة انعدام المرافق الصحية بها، مما يستوجب على سكان هذه الأحياء التنقل إلى أماكن العلاج بوسط المدينة، أو في بعض الأحياء المجاورة لها أو بعض التجمعات الحضرية القريبة، على الرغم من أن هذه الأحياء أحوج ما تكون لهذا النوع من المرافق الصحية لكثرة الأمراض بها، خاصة تلك المتنقلة عن طريق المياه، وكذا معاناتهم في المناطق الداخلية للوطن من اللسع العقربي مع حلول فصل الصيف.

ب - **الخدمات التجارية:** يتواجد على مستوى بعض الأحياء غير القانونية بعـض أماكن التموين، وهي على الغالب محلات ودكاكين للمواد الغذائية، وكذا محلات الأواني المنزلية البسيطة، يحملها الخواص، ولا توفر خدمات راقية في مجملها، أما جل السلع والخدمات الضرورية فيتم اقتنائها من خارج الحي.

ج - **الخدمات الروحية:** أغلب الأحياء القصدية والمتخلفة لا توجد فيها مساجد كهياكل قائمة وتابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، بل مجرد مصليات صغيرة، مما يعني وجود فراغ كبير ومعوقة خطيرة

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 26.27.

تتمثل في عدم إيصال الرسالة الدينية بالطرح الوطني المطلوب إلى سكان هذه الأحياء وبالأخص منهم الشباب، إذ قد يجدون أنفسهم ينحرفون عن الإطار الوطني المطلوب لتعرضهم لخدمات روحية من جهة أخرى مشبوهة.<sup>1</sup>

أما في الأحياء الصلبة غير المخططة فإن المسجد هو أول مؤسسة تتكون في الحي، و بمبادرة من السكان الذين يتولون إنجازها عن طريق التعاون ، فوق أراض عمومية عادة بسكوت البلدية التي لا تمنع في الغالب، كما تساهم في إنجازها أطراف خارجية عن الحي من أهل الخير، وتؤدي فيها الصلوات وصلاة الجمعة وصلاة العيدين، كما يتم فيها تعليم قراءة القرآن للصبيان، ويتعين انطلاقاً من المسجد بعض الأشخاص من بين السكان يتولون أموره والاتصال بالمدرسين والخطباء وحفظ القرآن.<sup>2</sup>

إلى جانب الوظيفة الدينية للمسجد فإن له وظائف اجتماعية وثقافية هامة على مستوى الحي، فمثلاً وقت الصلاة يعد مناسبة هامة وأساسية لالتقاء السكان وتبادل الرأي حول شؤون الحي وشؤون سكانه، ويعتبر وقت صلاة المغرب والعشاء هو الوقت المناسب لذلك، حيث يعود الذين يعملون خارج الحي خلال النهار، وبالمثل يوم الجمعة.

بالإضافة إلى الوظائف الدينية لهذه المؤسسات هناك وظائف اجتماعية هامة في حياة السكان هذه الأحياء نذكر منها:

1 - **التبليغ والاتصال:** من خلال فرصة الالتقاء التي تتيحها للسكان وبصفة منتظمة وفي مواعيد محددة، وكذا الإعلام المنظم للقضايا التي تهم الحي والسكان، من خلال الإمام وأعضاء اللجنة الدينية للمسجد.

2 - **الدعوة للتطوع:** تدخل ضمن وظيفة المبادرات التي تصدر عن هذه المؤسسة في الميادين التي تهم الشؤون العامة للحي.

3 - **معالجة مشكلات الحي:** من خلال السهر على متابعة أمور الحي ، والبحث عن الحلول المناسبة لها، سواء على مستوى الحي أو بالاتصال بالجهات المعنية عن طريق المكلفين بذلك من طرف المصلين.

4 - **المصالحة بين الجيران:** من خلال تسوية النزاعات والخلافات التي تحدث بين الجيران ، وتجنّب المتخاصمين اللجوء إلى المؤسسات الرسمية المؤهلة، وهذا ما يجعلها تساهم في ترسيخ قواعد الضبط

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 27.

<sup>2</sup> محمد بومخلوف، التحضر، ص 223.

الاجتماعي في الحي مادامت تحظى بالاحترام والثقة من طرف السكان، هذه الوظيفة التي كان يقوم عنها نظام "الجماعة" في المجتمع الريفي.

5 - **تعليم القرآن:** هي وظيفة تربوية تعليمية على قدر كبير من الأهمية بالنسبة للسكان ، خاصة في ظل فقر مثل هذه الأحياء إلى مؤسسات التعليم التمهيدي.<sup>1</sup>

د - **الخدمات الإدارية:** يعتمد سكان الأحياء المتخلفة في الحصول على الوثائق الإدارية، ومتطلباتهم بصفة كلية إما من مركز المدينة أو من أقرب المصالح الإدارية للأحياء المخططة.

الجدير بالذكر أنه من الضروري على الدولة ممثلة في الجماعات الإقليمية، وعلى رأسها البلدية أن توفر المساحات الشاغرة واستغلالها في إنشاء مرافق إدارية معينة، خاصة الملحقات والفروع البلدية خدمة لسكان الحي من جهة وخدمة للمدينة من جهة أخرى ، خاصة في جانب التقليل من التنقل والحركة ، لاسيما أن مدننا لم تصمم على أساس استيعاب الحجم المتدفق للسيارات والعربات المختلفة والمتزايدة، مما يؤدي إلى التلوث السمعي والبصري والصحي، نتيجة شدة انبعاث الغازات السامة من العربات، وكذا التقليل من الطوابير التي تعرفها أغلب المرافق في المدن الجزائرية، خاصة الكبرى منها نتيجة النمو الديموغرافي المتزايد.<sup>2</sup>

هـ - **الخدمات التعليمية:** تعرف الأحياء غير القانونية تعدادا سكانيا متزايدا، وبالتالي ف إن عدد المتدربين بدوره معتبر، إلا أن الملاحظة المسجلة هي انعدام أي مرفق تعليمي على مستوى الأحياء المتخلفة، سواء مدرسة ابتدائية أو إكمالية أو ثانوية، لذا نجد متدربي هذه الأحياء يزاولون دراستهم في الأحياء المجاورة رغم بعد المسافة عن هذه الأحياء، مما يضطر الكثير منهم لترك مقاعد الدراسة.

على خلاف الأحياء المخططة، التي تخصص أماكن لاستقبال مختلف المشاريع العمومية والخدمات التي تصب في فائدة الحي وسكانه، إذ يتم توزيع أراضي التجزئة بالتناسب بين عدد القطع الأرضية المخصصة للسكن، وبين تلك المخصصة للمرافق والتجهيزات المختلفة ، أما في الأحياء غير المخططة سواء الصلبة أو القصدية ، فلن المجال المخصص للتجهيزات لا يؤخذ بعين الاعتبار ، وهذا كون هذه الأحياء تفتقر إلى التخطيط المسبق، وانعدام الرؤية الشاملة وغلبة المصلحة الخاص -ة على المصلحة العامة، علما أن كل ساكن من سكان هذه الأحياء المتخلفة يفكر في حيزه ومع -اله الضيق فقط، مما يترتب عنه غياب المساحات الضرورية التي يمكن توظيفها في مثل هذه المشاريع، إلا في حالات نادرة أين

<sup>1</sup> محمد بوخلوف، التضرر، ص ص 223. 224.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 27.

تتجه البلدية قبل الاستيلاء الكامل على الأراضي ووضع اليد عليها من قبل الـ —وافدين الجدد، وتخصصها لإقامة مشاريع ذات مصلحة عامة، مع أن هذا الأمر يعد كاعتراف بطريقة غير مباشرة بواقع الحي المادي قبل الاعتراف القانوني.

علما أن اهتمام البلدية بتنمية هذه الأحياء ووصلها وربطها بمختلف الشبكات والتجهيزات يتوقف على مدى نظامية الحي وتخطيطه ، فمثلا في مجال الربط والإيصال بمختلف الشبكات نجد الاحتمال أكيد في حي مخطط، ومتوسط في حي غير قانوني صلب غير مخطط ، وضعيفا في حي قصديري متخلف، ومستحيلا في حي قصديري متخلف جدا.

أما من حيث مصير ومستقبل الحي ففي حي مخطط مصيره الترقية، وفي حي صلب غير مخطط نجد الإزالة الجزئية والإدماج، أما في حي قصديري متخلف نجد الإزالة الجزئية بشكل أوسع من سابقه مع إمكانية الإدماج أما مصير الأحياء القصديرية المتخلفة جدا فهو الإزالة الكلية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الخصائص الاجتماعية

سكان الأحياء غير المخططة في الغالب هم ذو أصول مختلفة هاجروا من الأرياف والمدن المجاورة<sup>2</sup> إلا أن الخصائص الاجتماعية تختلف من حي عشوائي لآخر، وذلك راجع إلى الأصول الثقافية للسكان ومكان القدوم الأول، فمثلا الأحياء التي يكون مصدر سكانها مختلط خاصة العمال في المناطق الصناعية تكون العلاقات قائمة على أساس العمل والمصلحة ( الفرع الأول ).

أما سكان الأحياء العشوائية ذو الأصول الريفية نجد علاقاتهم أولية في الغالب، وذلك راجع لأصولهم وخلفياتهم الثقافية ذات الطابع الريفي، بالإضافة إلى علاقات القرابة والعشائرية التي تميز سكان بعض التجمعات العشوائية<sup>3</sup> ( الفرع الثاني ).

إذا كانت الأحياء العمرانية غير المخططة قد نشأت وتطورت بصفة عشوائية، فالأمر ليس كذلك بالنسبة للبناء الاجتماعي للحي وتوزيع الأفراد والجماعات الاجتماعية بداخله ، بسبب نشوء الأحياء الحر الطبيعي مما يسمح لكل أسرة أن تخطط لاختيار موقعها ومكانها المناسب اجتماعيا في الحي ما يسهل من عملية الاندماج ( الفرع الثالث ).

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 27. 28.

<sup>2</sup> محمد المهدي عاجب، المرجع السابق، ص 44.

<sup>3</sup> أمير عبد الحميد محمد ظهير، المرجع السابق، ص 34.



## الفرع الأول: البناء السوسيو اقتصادي لسكان الأحياء غير القانونية

يعكس الوضع الاقتصادي والاجتماعي لسكان هذه الأحياء، كما يكشف عن الفئات الاجتماعية المهنية التي تتجه بصفة أكثر نحو هذا النمط من العمران، حيث تضم الأحياء غير القانونية وبنسب متفاوتة مختلف الفئات السوسيو مهنية من عمال وموظفين وفلاحين وتجار وإطارات، وذلك لأن هذه الأحياء مفتوحة لجميع الأسر، وهذا ما يجعلها تتكون من مختلف الشرائح الاجتماعية للمجتمع، حيث أن النسبة الغالبة من سكان هذه الأحياء هم من العمال الأجراء، لأن الفئات الاجتماعية الدنيا هي من تتجه أكثر من غيرها نحو هذا النمط من العمران، ذلك لأنها أقل حظا في الحصول على مسكن حضري مخطط، تليها فئة التجار والحرفيين في المرتبة الثانية، حيث تتوفر كثير من المساكن في هذه الأحياء على ورشات ومحلات صناعية وحرفية وتجارية مختلفة، سواء كانت للنشاط الذاتي لصاحب المسكن أو مؤجرة لغيره، أما فئة الإطار ات فتوجهها نحو هذا النمط من العمران يعد قليلا، كون هذه الفئة لديها حظوظ وفرص أكثر في الحصول على مسكن حضري مخطط.

## الفرع الثاني: البناء الجغرافي وبنية الجوار بالحي

علاقة بنية الجوار بالحي في المناطق الجغرافية للنازحين تكشف عن أنماط العلاقات الاجتماعية السائدة، ودورها في الاندماج الاجتماعي للأفراد والجماعات بالحي، حيث يعتبر الحي العشوائي تجمعا عمرانيا يمثل بنسب متفاوتة مختلف المناطق الوطنية المصدرة للهجرة، ويتوزع السكان النازحون من هذه المناطق بالحي بصفة جماعية، مشكلين جوار ذات أصل جغرافي واحد.<sup>1</sup> كما يوجد ميل واضح إلى أن تكون الأغلبية السكانية بالحي لصالح منطقة من المناطق الجغرافية للهجرة، وأيضا يمكن أن يحمل اسم الشارع من الحي اسم المنطقة التي يمثل السكان النازحون منها الأغلبية فيها.

هكذا فقد تكون بنية الجوار في الأحياء العمرانية غير القانونية على أسس جغرافية(الأصل الجغرافي الواحد) وقربية في الأساس، مما يجعلنا نستنتج أن البنية الاجتماعية للجوار في هذه الأحياء شبيهة بتلك المعروفة في المجتمع الريفي، وهو ما يعني إعادة إنتاجه لنفس البنية الاجتماعية، وأنماط العلاقات الريفية من خلال العائلات و (الدشور) المكونة له، والتي تحمل معها نفس الأنساق، والنظم الاجتماعية المألوفة لديها، كما تحمل أسمائها التي كانت تعرف بها في منطقتها الأصلية مثل(أولاد فلان) و (بنو فلان) وهو ما يرمز إلى القرابة الدموية التي تربط هذه الجماعات.

<sup>1</sup> محمد بومخلوف، التحضر، ص ص، 216.215.

### الفرع الثالث: البناء القرابي للحي والاندماج الحضري:

إن البناء الجغرافي وكذا بنية الجوار المذكورتين سلفا، تعكسان بوضوح البناء القرابي السائد في الأحياء غير القانونية، فالجماعات الاجتماعية ذات الأصل الجغرافي الواحد والمتجاورة مكانيا في الحي أو في الأحياء المتجاورة، هي في حقيقة أمرها جماعات قرابية من درجات مختلفة<sup>1</sup> مما يقوي الشعور لدى الأفراد بالانتماء إلى جماعاتهم الاجتماعية، ويزيد من عوامل اندماجهم في الحي خاصة من خلال الفرص الكثيرة التي تتيحها الحياة اليومية، والمناسبات المتعددة التي تكون عاملا أساسيا في تجديد روح التضامن والتعاون، مما يجعل هؤلاء السكان يعيشون في حيهم نفس المحيط الاجتماعي والنفسي المعهود بالنسبة إليهم.

من جهة أخرى فلن الوضع الاجتماعي العام الذي يعيشه سكان هذه الأحياء، خاصة في بداية نشوئها من شأنه تدعيم أو اصر هذه الجماعات، والزيادة من تلاحمها وتضامنها وتقوية تماسكها وذلك من أجل تحقيق عدة أهداف أهمها: إنجاز البناء من أجل السكن، تدعيم الحي ببعض التجهيزات الضرورية الجماعية.

بعبارة أخرى فلن تهميش هذه الأحياء خاصة على المستوى الرسمي في أول الأمر، وعدم تدخل الجهات المعنية من أجل النظر في احتياجات سكانها ومطالبهم، جعل سكان هذه الأحياء أكثر ميلا للارتباط بجماعتهم الأولية، وأكثر حرصا على التمسك بنظام الجماعة بغية إنجاز بعض الأهداف المشتركة.<sup>2</sup>

هكذا فلن بنية الجوار بالحي العشوائي القائمة على أسس الروابط القرابية والأصول الجغرافية، تكشف عن سيادة نمط العلاقات الاجتماعية الأولية بين سكان هذه الأحياء، حيث يمكن القول أنه ا ساهمت في إنتاج الحي اجتماعيا وشكلته عمرانيا وايكولوجيا، فإن البناء الاجتماعي للحي يساهم في إعادة إنتاج هذه النظم والمحافظة على استمرار وظائفها.

يمكن القول أن انعدام الاحتكاك الاجتماعي بين السكان يولد التنافر بينهم خاصة غير المرغوب فيهم، مما يساهم في ارتفاع نسبة تشرد الأحداث والإجرام والسرقة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد بومخلوف، التحضر، ص 217.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص 218.

<sup>3</sup> فوزي مشنان، المرجع السابق، ص 71.

## المطلب الثالث: القاعدة العقارية

تختلف البناءات غير القانونية من حيث القاعدة العقارية التي شيدت عليها البناءة إذ ليست كل البناءات المخالفة مشيدة فوق أراضي الخواص ( الفرع الأول ).

كما تختلف طبيعة البناء غير القانوني المشيد فوق أراضي الخواص بين فرضية أن الباني مالك للأرض، وفرضية البناء فوق أراضي الغير ( الفرع الثاني ).

### الفرع الأول: البناءات المشيدة فوق أراض عمومية

كل بناءة تشيد فوق أراض عمومية تعتبر بناءة غير قانونية بغض النظر عن تاريخ بنائها ، وذلك بموجب القانون 16-84 المتعلق بالأحكام العمومية،<sup>1</sup> والقانون 30-90 المضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>2</sup> إذ تنص المادة 12 منه على أنه: "تكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يمتثلها الجميع، والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام... لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو محل حقوق تملكية" والملاحظ على هذه المادة أنه جاء بتحديد الأملاك العمومية، وركزت على عدم إمكانية حيازتها بصفة خاصة، وهي مرصودة لخدمة الصالح العام إما مباشرة أو عن طريق مرفق عمومي.

وبهذه الصورة يمكن أن تكون البناءات غير القانونية على ثلاثة أنواع من الأراضي وهي:  
**أولاً: البناءات المشيدة فوق أراض تابعة للأملاك العمومية:** بالرجوع إلى القانون 30-90 المحدد للأملاك العمومية والذي نص أن الأملاك العمومية، لا يمكن أن تكون ملكاً خاصاً أو حقوقاً مورثة. ومن هنا يتضح أنه على الباني الذي شيد بناءه على مثل هذا النوع من الأوعية العقارية، هدم بنايه وإعادة الأرضية إلى الحالة الأصلية وعلى نفقته، إذ أن بناءه يعتبر غير قانوني نظراً لطبيعة العقار المشيد فوقه البناء.

### ثانياً: البناءات المشيدة فوق أراض تابعة لمزارع فلاحية عمومية:

كانت الأراضي الفلاحية في الجزائر إبان الاستعمار الممول الرئيسي للاقتصاد الفرنسي، لكن غداة الاستقلال سرعان ما تغيرت الأوضاع وأصبحت هذه المزارع عرضة للإسمنت المسلح ، وهذا بطبيعة الحال ناتج عن السياسة المنتهجة بعد الاستقلال، إذ انصب الاهتمام بالتصنيع على حساب الفلاحة، خاصة في ظل تعاون المسؤولين وتراخيهم في حماية هذه الأراضي، والجدير بالذكر أن عدد البناءات المشيدة فوق هذا النوع من الأراضي يزداد يوم بعد يوم، وهذا طبعاً لغياب الرقابة الإدارية والمتابعة المستمرة لمشاريع البناء من قبل الجماعات

<sup>1</sup> قانون رقم 16-84 ماضي في 30 يونيو 1984 يتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 03 جويلية 1984.

<sup>2</sup> قانون رقم 30-90 ماضي في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

المحلية والمصالح الفنية الخاصة، لاسيما خارج المناطق الحضرية وفي الأرياف، إذ أن كل بناء يشيد فوق هذه الأراضي دون ترخيص مسبق، يعتبر بناء غير قانوني ولا يخضع لأحكام التسوية.<sup>1</sup>

**ثالثا: البنايات المشيدة فوق أراض عمومية تم شغلها برخصة أو بدون رخصة**

هذا النوع من المباني لا يدخل ضمن النوع الأول ولا ضمن النوع الثاني، بمعنى أنها ليست تابعة لا للأموال العمومية ولا للمزارع الفلاحية العمومية وهي تشمل:

**- شغل الأراضي العمومية بسند أو رخصة سلمت قبل إنجاز البناء**

يعتبر أي بناء شيد على أراض عمومية تم شغلها برخصة أو سند صادر عن الشخص المعنوي المالك لبناء غير القانوني، ولتسويته يتنازل عنه المالك العمومي بالتراضي لمن أقام المنشآت مقابل تعويض ملائم.

**- شغل الأراضي العمومية دون سند أو رخصة**

تعتبر هذه البنايات غير قانونية، ذلك أن التشييد كان بدون رخصة، وبالتالي لا يمكن تسوية هذا النوع من البنايات حتى لو كان موافقا للقواعد القانونية الخاصة بالتعمير، غير أنه يمكن للمالك العمومي أن يتنازل عنه لصاحب البناية مع تعويض عادل،<sup>2</sup> ويمكن في هذه الحالة أن يدخل ضمن إطار القانون 08-15 المتعلق بتسوية البنايات وإتمام إنجازها.

**الفرع الثاني: البنايات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص**

تعتبر بناية غير قانونية تلك المشيدة فوق أراض تابعة للخواص بسبب عدم الحصول على رخصة البناء ويتفرع عن هذا النوع من البنايات مجموعتين:

أ/ الباني مالك الأرض: إذا كان المالك الحقيقي للأرض شيد بناء بدون رخصة، فإن بناؤه غير قانوني، بالرغم من أن صعوبة الحصول على رخصة البناء كان نتيجة كثرة الوثائق وطول المدة، هذا إلى جانب كون كثير من المواطنين لا يملكون سند الملكية رغم أنهم ملاك حقيقيون.

<sup>1</sup> زهيرة ديب، المرجع السابق، ص 41.42.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 42.

ب/ البنايات فوق أراضي الغير: أي يملكها الخواص، وكانت موضوع صفقات غير مشروعة أي تلك العمليات التي يتم عن طريقها نقل ملكية الأرض الصالحة للبناء بين أناس أحياء دون احترام الأحكام القانونية المنظمة للعملية.<sup>1</sup>

حيث نصت المادة 06 من الأمر 26-74 المتعلق بالاحتياطات العقارية على ما يلي: "إن الأراضي من كل نوع يملكها الخواص، والتي تقع داخل المنطقة العمرانية تخصص لسد الحاجيات العائلية، أما المساحات الزائدة تدرج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، ولا يمكن نقل ملكيتها بأي صفة إلا لصالح البلدية" هذا النوع من القيود والذي جاءت به المادة سابقة الذكر، هي التي دفعت بالكثير من الملاك إلى التهرب منها، وكانت وسيلتهم الوحيدة هي بيع الأراضي بأثمان بخسة عن طريق صفقات تمت بعقود عرفية غير قانونية، لذلك فكل البنايات التي شيدت فوق هذا النوع من الأراضي تعتبر غير قانونية، حتى لو كانت تتجاوب مع قواعد التعمير ومقاييس البناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> زهيرة ديبج، المرجع السابق، ص 43.

<sup>2</sup> زهيرة ديبج، المرجع السابق، ص 43.

## المبحث الثالث: صور البناء غير القانوني:

تعددت صور البناء غير القانوني بتعدد المخالفات ومراحل البناء إذ قد تتعلق المخالفة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول).

كما قد تتعلق المخالفة بأحكام مخطط شغل الأراضي الذي يفصل في أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الثاني).

أو قد تنصب المخالفة على أحكام رخصة البناء التي تمنح الحق في تشييد البناء، وتثبت مبدئياً أنه موافق للأصول القانونية (المطلب الثالث).

وقد تبرز المخالفة في عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية ، والتي على أساسها منحت رخصة البناء (المطلب الرابع).

إلى جانب مخططات الهندسة المعمارية قد تتعلق المخالفة بأحكام مخططات الهندسة المدنية وبقية المخططات والتي تتعلق أساساً بصحة البناء وسلامته (المطلب الخامس).

### المطلب الأول: التعدي على أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يكنم التعدي على أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموعة البنايات الفوضوية التي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد هـوأحكام هـ مثل تغيير موقع المشروع أو البناية عن المكان المحدد (الفرع الأول).

يمكن أن يبرز التعدي كذلك في الإخلال بالارتفاعات التي يحددها المخطط المذكور سابقاً، والتي تهدف للحفاظ على أمن وسلامة البناء (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : تغيير موقع المشروع

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازها ، وذلك بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال الإقليمي، وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير ، الذي على أساسه تم استخراج واستنباط مخطط موقع المشروع.

وتجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة ، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية ، وبالأخص منها الأراضي الفلاحية والغابية، التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير ، إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقق من أن مساحة الأرض المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار

الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناء ذوو الاستعمال السكني.

يهدف المشروع من جراء هذه الأحكام القانونية إلى حماية الأراضي الزراعية التي تعد ثروة وطنية غير قابلة للتجديد، فكل بناية غير قانونية تتواجد على أراض فلاحية ، وبالأخص منها الخصبية يجب عدم المصالحة معها، بل يجب هدمها وإزالتها حالاً مع محاولة إعادة الأرضية إلى ما كانت عليها في الحالة الأولى.

## الفرع الثاني : الإخلال بالارتفاقات

تقسم الارتفاقات إلى ارتفاعات عامة وأخرى خاصة.

**أولاً- الارتفاقات العامة:** وتنقسم بدورها إلى ارتفاعات صناعية وارتفاعات طبيعية.

**أ: الارتفاقات الصناعية:** وتتجسد أساساً في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات مياه الشرب، وقنوات صرف المياه القدرة وشبكة الكهرباء، إذ بالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانوناً عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 متراً أي يمنع البناء مهما كان نوعه وطبيعته على مساحة أو رواق عرضه يقدر بـ 30 متراً وطوله هو طول الأسلاك الكهربائية، كما يتطلب قانوناً احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين، كما أنه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية، كما توجد هناك قيود أخرى في هذا المجال تتمثل في:

- الارتفاقات الخاصة بنقل الغاز الطبيعي 150 متر أي 75 متر من كل جانب،
  - الارتفاق الخاص بخط السكة الحديدية 80 متر أي 40 متر من كل جانب،
  - الارتفاق الخاص بشبكة صرف المياه والمياه الصالحة للشرب 30 متر أي 15 متر من كل جانب،<sup>1</sup>
  - الارتفاق الخاص بالطريق السريع 100 متر أي 50 متر من كلا جانبي الطريق السريع،
  - الارتفاق الخاص بالطريق الوطني 60 متر أي 30 متر من كلا جانبي الطريق الوطني،<sup>2</sup>
  - أما بالنسبة للشحنات العسكرية فهي 100 متر من كل جانب من جوانب المنشأة العسكرية.
- وإلى جانب الارتفاقات السابقة الذكر نجد الارتفاقات المتعلقة بالمناطق المخصصة للطيران والملاحة الجوية، والتي بمقتضاها يمنع على أصحاب الأراضي المجاورة إقامة مشاريع سكنية أو غيرها، ما قد يعيق

<sup>1</sup> يزيد عربي باي ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 46.

<sup>2</sup> المادة 10 المرسوم التنفيذي 91-175.

عملية الطيران، وحفاظا على أمن الملاحة الجوية يجب احترام مسافة معينة وعلو معين من أجل الوقاية، وما يلاحظ أن مثل هذه الارتفاعات أصبحت تقف حاجزا أمام التوسع العمراني، بحيث يجد المخطط نفسه أمام خيارين:

إما تحويل مسار التوسع العمراني لعدم إمكانية المساس بهذه المناطق الإستراتيجية، أو إعادة النظر في هذه المنشآت لكونها تحتل في بعض الأحيان مناطق مجاورة للتجمعات الحضرية.<sup>1</sup>

### ب: الارتفاعات الطبيعية

هي الأراضي التي يمنع فيها البناء مهما كان شكله ونوعه، ويعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه ، وهذه الارتفاعات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة تكون أرضيتها مهددة بخطر الانزلاقات، أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات ، إلى جانب كون هذه الأراض — ي ليست صلبة وضعيفة المقاومة، إذ قد تعاني هي الأخرى من ظاهرة الإنزلاقات لكون معظم هذا النوع من الأراضي هي عبارة عن مجرد ترسبات لأتربة و طمي الوادي،<sup>2</sup> كما توجد ارتفاعات أخرى هي:

- الارتفاع بالنسبة للساحل أو الشاطئ البحر 100 متر،
- الارتفاع بالنسبة للوادي أو الشعبة عمقها في 2،
- الارتفاع بالنسبة لمنابع المياه حتى 50 متر.<sup>3</sup>

### ثانيا- الارتفاعات الخاصة

كل الارتفاعات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى غاية المادة 881 منه، والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها من المادة 690 إلى غاية المادة 712 من نفس القانون، والتي تنص على إجبارية المالك في مراعاة استعمال حقه ما تقصد به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة وكذا المصلحة الخاصة،<sup>4</sup> وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المطل ، وأيضا حق المسير وغيرها من حقوق الجوار كل ذلك متعلق باختيار أرضية البناء ونمط وحجم وكذا شكل البناية المراد إنجازها.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> زهرة ابراش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011، ص 50.

<sup>2</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 64.

<sup>3</sup> يزيد عربي باي ، المرجع السابق، ص 46.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 31.

<sup>5</sup> نعيم مغيب، عقود مقاولات البناء والأشغال الخاصة، الطبعة الثالثة، مصر، 2001، ص 175.



## المطلب الثاني: التعدي على أحكام مخطط شغل الأراضي

تختلف صور عدم احترام مخطط شغل الأراضي باختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني ( الفرع الأول ).  
كما أنه معروف أن البناية لا تتكون فقط من الجزء المبني بل تشتمل على أجزاء أخرى تكون البناية بمفهومها الشامل، وهذا الجزء أيضا يتعرض لعدة مخالفات ( الفرع الثاني ).

### الفرع الأول : تجاوزات الإطار الغير المبني

وهي تأخذ صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية ، وصورة الاستيلاء على المساحات الحرة والربط السيئ لشبكات التهيئة.

### أولا/ صورة تواجد المستمر للأحياء القصدية

نظرا لاعتبار البنائات القصدية في حكم البنائات المدومة، إذ لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة 683 من قانون المدني المتعلقة بالعقارات المبنية، كما أن مخططات المسح العام الحضري لا تأخذها بعين الاعتبار، وتعتبر مجمل بنائات الأحياء القصدية عبارة ع —ن أراضي جرداء، ونفس الشيء بالنسبة لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية ويقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية، غير أن هذه الأحياء الفوضوية القصدية تضل جاثمة على مساحات شاسعة من المجال الإقليمي ، والتي تعطي من خلاله صورة معبرة عن فشل تنفيذ وتجسيد محتوى نتائج وتوصيات أدوات التهيئة والتعمير ، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي، وبالتالي فشل السياسة والإستراتيجية الوطنية المعتمدة للتهيئة والتعمير.

تجدر الإشارة أن البنائات الفوضوية القصدية هي بنائات تتشابه في المظهر الخارجي، والذي يفتقر للجانب الجمالي بكل أبعاده مع غياب تام لكل المواصفات العمرانية المطلوبة في ساحة البناء.

### ثانيا- صورة الاستيلاء على المساحات العمومية

هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب للأطفال، أو مساحات خضراء ، أو أماكن لتوقف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة، التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخططة للمصلحة العامة، ونظرا لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات وبقائها عرضة للإهمال ، فإن وضعية هذه المساحات المتردية تشجع وتحفز بعض السكان على الاستحواذ والاستيلاء على المساحات العمومية، وتغيير وظيفتها من خلال تسيبها بأسلاك وغرسها أو بنائها وضمها إلى مساكنهم الخاصة في صورة محل أو مرآب أو حديقة ، ويترتب على هذا الاعتداء الإخلال بالجانب الوظيفي للأحياء ، إلى

جانب تشويبه المظهر العام للنسيج العمراني للمدينة<sup>1</sup>، كما يجعل من الطرقات ساحة للعب الأطفال  
ومكان لتوقف السيارات، وما ينجز عن ذلك من عرقلة أو إعاقة السير الحسن للمنطقة.

### ثالثا-صورة الربط السبي لشبكات التهيئة

إن الشبكات التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية وضعت أساسا لفائدة سكان المدينة وهي  
تشمل على ما يلي:

شبكات قنوات صرف المياه القدرة ، والمياه الصالحة للشرب ، والغاز الطبيعي ، وشبكة خطوط  
الكهرباء والهاتف، حيث يجب على المستفيد من هذه الشبكات أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل  
الأراضي ومخططات التجزئة، وأن لا يغير الأماكن أو المواقع المحددة للربط واستعمالها بشكل خاص ، إذ  
أن كل إخلال بذلك سيؤدي حتما إلى الإخلال بمخطط شغل الأراضي ومصداقيته ، وما ينج ر عن  
ذلك من تعطل للسير الحسن لشبكات هذه القنوات ، وجعل الشوارع والأحياء ورشة مفتوحة تسيء  
للمنظر العام للمدينة كما تشكل خطرا حقيقيا للمارة وحركات العربات.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : تجاوزات الإطار المبني

تتبلور مخالفات البنائيت غير القانونية، طبقا للمعالم والمقاييس المحددة من قبل مخطط شغل  
الأراضي في التشوهات التي تتعرض لها العمارات، والتوزيع العشوائي للبنىات.

### أولا/ صورة العمارات المشوهة

العمارات تعد من الأنماط السكنية المخططة من طرف الدولة ، التي تتكون من مجموعة من  
الطوابق قد تصل إلى 10 طوابق فأكثر يشترك سكانها في مدخل واحد، وفي مجال خارجي واحد كما أن  
مساكنها متجانسة من حيث التقسيم الداخلي، إلا أنه من حيث الحجم فإنها تختلف في عدد الغرف  
غير أن هذا النمط من السكن لم يتجاوب مع خصوصيات المجتمع الجزائري في كثير من الحالات ، مما  
أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات تمثلت فيما يلي:

### أ- التغيير على مستوى الواجهات

قد يكون ذلك بفتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي ، كإنجاز باب للاستعمال الخاص أو بناء  
الشرفات كليا، وذلك على مستوى الطوابق الأخرى ، وهذا بغرض توسيع المساكن واستغلالها كغرف ،  
وهذه التعديلات أدت إلى تشويبه مظهر العمارات التي أصبحت تبدو م شوهة، وذلك بحسب اختلاف  
طبيعة المواد المستعملة في تعديل المسكن.

<sup>1</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 65.

<sup>2</sup> كمال تكوش، المرجع السابق، ص 32.

## ب - الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات

يتعلق الأمر ببنية العمارة في ح-د ذاته. من خلال احتلال أقبية العمارة وسطوحها، واستغلالها في إنجاز بنايات فوضوية قصديرية وهشة تسيء للعمارة في جميع جوانبها الجمالية والوظيفية. أو تلك المتعلقة بالمساحات العمومية التابعة للعمارات بتسييحها وغرسها أو ببناء مرآب خاص أو باستغلالها بوضع أكشاك حديدية، مما يقلص من هذه المساحات ويشوه المظهر العام للتجمع السكاني، وتعطيه صورة التبعر وعدم الانسجام .

### ثانيا/ صورة التوزيع العشوائي للبناءات

إن الأحياء غير المخططة والتابعة للخواص تتميز بمخالفات تتجسد في الصور التالية:

#### أ/ ممرات الراجلين

لقد أنجزت البنايات الفوضوية غير المخططة والقصديرية ، بدون تخطيط وبسرعة فائقة، وبدون إشراف تقني في الميدان مما أدى في نهاية المطاف إلى تموضع البنايات بشكل فوضوي عشوائي يخل بقاعدة التصنيف ، وكذلك تحويل وجعل كل مسالك الحي عبارة عن ممرات خاصة بالراجلين فقط أو ممرات صماء أو عبارة عن أزقة ملتوية لا تُمكن حركة السيارات أو إيصال قنوات الغاز الطبيعي ، مما يجعل من هذه الأحياء كتل كبيرة من السكنات المكثفة ذات كثافة عالية جدا غير معرضة للتهوية أو الشمس، وبالتالي تزيد من عوامل انتشار الجراثيم وتفشي الأمراض المعدية، حيث أنه بعد دراسة الوضعية الحالية لهذه الأحياء وهندسة وضعيتها المستقبلية، فإن نتائج مخططات شغل الأراضي والمتعلقة بعملية إدماج هذا النوع من الأحياء وضمها إلى مصنف الأحياء القانونية للمدينة، ستؤكد بالضرورة على توسيع أزقة<sup>1</sup> هذه الأحياء وممراتها، وذلك بالهدم الجزئي أو الكلي لبعض السكنات بالقدر الذي يسمح بإنشاء شوارع وطرق مناسبة طبقا للقياسات التعميرية المستعملة في مادة الأشغال العمومية.

#### ب/ ممارسة أنشطة مزعجة

يتم عادة في الأحياء غير المخططة ممارسة أنشطة لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للأحياء، من خلال إجراء تعديل في تصميم المبنى وتخصيص جزء منه لاستغلال نشاط الحدادة أو النجارة أو ميكانيك السيارات، وغيرها من الحرف المزعجة والملوثة للمحيط سمعيا، أما الأنشطة الأخرى فهي تجارية وغير مزعجة ولكنها تأخذ صورة الاستيلاء على الرصيف ، واعتباره إمداد للمحل التجاري من خلال وضع مختلف المنتوجات والسلع عليه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> كمال تكوشنت، المرجع السابق، ص 32.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 32.

## المطلب الثالث: مخالفة أحكام رخصة البناء

تتمثل حالة مخالفة أحكام رخصة البناء في قيام صاحب البناية بإجراءات الحصول على رخصة البناء، مع حصوله عليها ولكن في المقابل عملية التشييد في أح د مراحلها أو في مراحلها كلها جاءت مخالفة لأحكام رخصة البناء، وفي حالة أخرى قد يقوم الباني بعملية البناء والتشييد دون الحصول على رخصة البناء وهو أخطر أنواع المخالفات كون رخصة البناء تم منح بالتلاؤم مع مقتضيات الأمن والسلامة والموقع ( الفرع الأول ).

كما أنه في كثير من الحالات تشيد بنايات وتكون في أحد جوانبها مخالفة لرخصة البناء المسلمة، والتي تفرض الكثير من القيود على الباني تتعلق بالتحفظات التي تفرضها، وكذا بالآجال الممنوحة لإنجاز البناء ( الفرع الثاني ) .

### الفرع الأول: أوجه الاختلاف بين البناء بدون رخصة والبناء المخالف لأحكام رخصة البناء

تعددت أوجه الاختلاف بين حالة البناء بدون رخصة، والبناء المخالف لأحكام رخصة البناء إلى أوجه كثيرة من حيث الخضوع للقانون، ومن حيث تعدد الجرائم، وكذا من حيث نوع البناء غير القانوني. أولاً- من حيث الخضوع للقانون:

أ/ بالنسبة لجريمة البناء دون رخصة: الجاني في هذه الحالة أدار ظهره للقانون وتمرد عليه، إن لم نقل لم يعترف به، بحيث لم يبذل جهداً في الحصول على الرخصة، وحاول القيام بالبناء خفية عن أعين الرقابة الإدارية، أو القيام بذلك جهراً وتطاولاً على السلطة العمومية والقانون.<sup>1</sup> لكن بالمقابل يمكننا القول أن العيب ليس دائماً في المواطن الذي يحجم عن طلب رخصة البناء، إذ أن علاقة المواطن بالإدارة ليست دائماً في أحسن حالتها، ففي بعض الحالات الإدارة تماطل الأفراد في منحهم الرخص والشهادات العمرانية دون وجه الحق، وكذا جهل المواطن في حالات كثيرة بضرورة استخراج هذه الوثيقة المهمة وعدم إدراكه لأهميتها، أما النقطة التي تجعل المواطن عاجزاً عن استخراج رخصة البناء- عدم حصوله على ما يثبت ملكيته للأرض موضوع البناء- مما يحرمه من مكنته استخراج هذه الرخصة.

### ب/ بالنسبة لجريمة البناء المخالف لرخصة البناء: في هذه الحالة صاحب المشروع قد أخذ في

الشرط الأول بما يلزمه به القانون، وهو الحصول على رخصة البناء وكذا المخططات الهندسية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المختصة قبل الشروع في عملية البناء، غير أنه في الشرط الثاني

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 33.

أخل بما يلزمه به القانون ، وهو عملية البناء وفق الرخصة والمخططات المرفقة بها، إذ في النهاية تتم عملية المطابقة وحتى عمليات الرقابة الدورية بناء على الرخصة والوثائق التقنية<sup>1</sup> فإذ كانت مطابقة لأحكام الرخصة البناء سلمت شهادة المطابقة، وإن كانت مخالفة امتنعت الجهة المختصة عن تسليم شهادة المطابقة مع إلزامه بتصحيح المخالفة.

### ثانيا/ من حيث نوع البناء المخالف:

أ/ في البناء بدون رخصة نجد أنواع البناء تعددت من الصلب المخطط وغير المخطط ، وكذا البناء غير القانوني القصديري بشقيه المتخلف والمتخلف جدا.

ب/ أما في مجال البناء المخالف لرخصة البناء نجدها تتعلق بنوع واحد ألا وهو البناء غير القانوني الصلب المخطط، إذ أن صاحب البناء تحصل على رخصة البناء قبل الشروع في أشغال التشييد، مما يعني أن الجهة المختصة وافقت على أشغال البناء وترى بأنها متناسبة مع المخططات العمرانية ولا تشكل خرقا لضوابط وقواعد السلامة، ولكن صاحب البناء يخالف أحكام ومقتضيات هذه الرخصة في مرحلة من مراحل البناء أو في كل مراحل البناء.

### ثالثا/ من حيث تعدد الجرائم:

أ/ بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة: يعتبر صاحب هذه الجريمة مرتكب لجميع الجرائم المتعلقة برخصة البناء.

ب/ بالنسبة لجريمة المخالف لرخصة البناء: هنا قد تنصب الجريمة على مخالفة إحدى الضوابط التي تنص عليها رخصة البناء خاصة في ركنها المادي، كما قد تكون الجريمة عبارة عن مخالفة تامة لرخصة البناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص33

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص 34.

## الفرع الثاني: صور مخالفة قرار رخصة البناء

تبرز أكثر المخالفات التي تتعلق برخصة البناء حول التحفظات التي تكون في متن قرار رخصة البناء، أو حول الآجال التي ينبغي أن تنجز فيها أشغال البناء.

### أولا/ صور مخالفة قرار رخصة البناء من حيث التحفظات

قد تصدر الجهة الإدارية المختصة قرار رخصة البناء مع تزميني هـمجموعة من التحفظات أو الالتزامات التي ينبغي الأخذ بها، وكل مخالفة لهذه التحفظات أو الالتزامات تجعل البناء في خانة البناء غير القانوني الذي يستدعي التصحيح، أو الهدم والإزالة.

- **منح الرخصة بالتحفظ:** تتعلق أغلب التحفظات بموقع البناية أو حجمها أو مظهرها الخارجي

إذ لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع موافقا لأحكام شغل الأراضي.<sup>1</sup>

- **منح الرخصة مصحوبة بالتزام:** يجب أن تشتمل رخصة البناء على التزامات وارتفاقات ينبغي

على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة خاصة ، وكذا خدمات تتعلق بالموقع العمومي أو الارتفاقات الخاصة،<sup>2</sup> إذ في هذه الحالة يجب على صاحب الرخصة القيام بأعمال

تهيئة خاصة، لإنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكات لتوزيع الماء أو التطهير أو تركيب مصعد في المباني السكنية الجماعية، أو إقامة أماكن مخصصة لتوقف السيارة، أو أماكن للعب الأطفال....<sup>3</sup> مع ملاحظة أن على الإدارة في حالة منحها قرار الرخصة مصحوبا بتحفظ أو التزام يجب عليها تبرير هذا القرار.<sup>4</sup>

### ثانيا/ صور مخالفة قرار رخصة البناء من حيث الآجال

على الباني أن يستكمل أشغال البناء في أجل محدد ، وتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن لورخصة البناء، مع العلم أن أجل إنجاز الأشغال يختلف حسب طبيعة البناء، وتوافق عليه السلطة المختصة بعد اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية ،<sup>5</sup> كما يجدد قرار رخصة البناء مرة ثانية مع إعطاء صاحب البناء مدة قانونية لإتمام ما تبقى من الأشغال،<sup>6</sup> إذ يجب تقديم طلب جديد لرخصة البناء بغية استئناف الأشغال بعد انتهاء أجل الصلاحية المحدد، مع العلم أنه لا

<sup>1</sup> المادة 52 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 54 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص34.

<sup>4</sup> المادة 53 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>5</sup> المادة 57 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>6</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص34.

يشترط إجراء دراسة جديدة شريطة أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها ليلتجأ مخالف لهذا التجديد، بالإضافة لمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها<sup>1</sup>.

لكن الملاحظة المسجلة على أرض الواقع أن هناك نسبة جد قليلة من البناءات التي انتهت بها الأشغال ضمن الآجال القانونية، فأكثر المباني مازالت في صورة ورشة مفتوحة ومستمرة ، بمعنى أدق فلن معظم البناءات القائمة حاليا هي في طور الإنجاز، سواء بعدم إنهاء جدران الواجهة ، أو بعدم تركيب النوافذ أو بعدم إتمام أشغال الطلاء<sup>2</sup>، خاصة أن أغلب الملاك يتخذون الاحتياطات اللازمة لتوسيع المسكن سواء بالتعليق أو بالتوسعة، حيث أننا نجد المسكن ينمو ويتوسع بنمو وتوسع عدد أفراد الأسرة.<sup>3</sup>

### المطلب الرابع: صور عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية

هذه المخالفات تشمل البناءات المخططة في شقها المتعلق بالتجزئة المعتمدة إداريا إذ أن هذه الأخيرة تمسها العديد من التجاوزات من طرف السكان، فهي تمس البناءات لاسيما في جوانبها الجمالية والوظيفية، مما أدى إلى تفاقم الأوضاع وأثر سلبا على السير الحسن للنسيج العمراني للمدينة، وهذه التجاوزات تشكل في مجملها صور تشييد بناية لا تطابق المواصفات المنصوص عليها في مخططات الهندسة المعمارية كعدم احترام مخطط الكتلة المتعلق أساسا بالرصيف وأماكن توقف السيارات ( الفرع الأول ).

إلى جانب عدم احترام مخطط الكتلة قد تتعلق المخالفة بمخاطبات الواجهات من علو ومظهر (الفرع الثاني ).

كما قد لا تحترم مخططات التوزيع الداخلي للبناء وما يتضمنه من معاملات يجب التقيد بها في تشييد البناءات ( الفرع الثالث ).

### الفرع الأول: عدم احترام مخطط الكتلة

إن عدم الالتزام بما جاء في مخطط الكتلة ، لاسيما في مجال التثبيت السيئ للقطعة الأرضية في الميدان ينجر عنهما ما يلي:

**أولا: التعدي على الرصيف وعلى ملكية الغير :** حيث يمس التغيير في الحدود المرسومة لمشروع البناء بتموضع جزء من وعاء مشروع البناء على الرصيف أو على الملكية المجاورة للغير أو ب تقسيم القطعة

<sup>1</sup> المادة 57 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص34.

<sup>3</sup> محمد بومخلوف، التحضر، ص209.

الأرضية إلى أكثر من قطعة مع أن هذه العملية تشكل تشوها إداريا على مستوى الوثائق العمرانية وكذا تشوها ميدانيا للتجزئة<sup>1</sup> يمتد هذا التعدي ليحل ببقية القطع الأرضية.

**ثانيا: المساس بخط التنظيم:** تتمثل هذه الصورة في إقامة مبان على جانبي الطريق، مع عدم احترام المسافات الفاصلة، خاصة وأنه لكل طريق سواء كان وطنيا أو ولائي أو طريقا سريعا أو بلديا مسافة فاصلة بينه وبين المباني المشيدة.

الجدير بالذكر أنه يمكن السماح بمخالفة القواعد المتعلقة بخط التنظيم وكذا الابتعاد عن الطريق بمختلف أنواعه، إذا كانت البناية مرتبطة مباشرة بمصلحة أو باستعمال خاص بالطريق، لاسيما إذا كان الأمر يعني مركزا لتوزيع الوقود،<sup>2</sup> فكل ما يخرج عن هذا الاستثناء يعتبر مساسا بخط التنظيم والذي يحدد المسافة القانونية الفاصلة بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة.

### ثالثا: الإخلال بأماكن توقف السيارات

نجد هذه الصورة خاصة في حالة البنايات من النوع التالي:

- التجمعات السكنية ذات الملكية المشتركة خاصة بتجمع العمارات،
- الفنادق والمركبات السياحية، والتي تستقبل الجمهور،
- المباني الإدارية والخدمية.

حيث يحظر توقف المركبات لإنزال الركاب والبضائع خدمة للبنايات والتجزئات السكنية على حافة الطرق ذات حركة مرور الكثيفة، ولا تزود البنايات إلا بواسطة طرق ثانوية لها أدنى حد من الاتصال مع الطرق ذات حركة المرور الكثيفة.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: صور عدم احترام مخطط الواجهات

يترتب عن عدم التقيد بما جاء في مخطط الواجهات مجموعة من التجاوزات، تتمثل في عدم احترام العلو المسموح به، و التغيير في منافذ الواجهات، وتجاوز في كل من معاملي الاستيلاء على الأراضي وشغل الأراضي:

### أولا /عدم احترام العلو المسموح به

بإضافة طابق أو أكثر فوق البناء القائم دون رخصة للبناء، حيث أن رخصة البناء تشترط لمثل هذه الأشغال،<sup>1</sup> ولكن بعض الملاك يلجأون إلى تجاوز العلو المسموح، ما ينجر عنه من أخطار، خاصة

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص ص 34-35.

<sup>2</sup> المادة 10 المرسوم التنفيذي 91-175.

<sup>3</sup> المادة 12 المرسوم التنفيذي 91-175.



إذا عرفنا أن ارتفاع البناية مرتبط بشكل كبير بالطبيعة الجيولوجية للأرض ، ومدى قدرتها على استيعاب وتحمل العلو، وكذا مرتبط أيضا بحقوق الجوار، إذ لا يجوز إضافة طوابق إضافية فوق معدل علو بنايات في منطقة التشييد، علما أن الباني مقيد بأدوات التهيئة والتعمير، وبالأخص دفتر شروط التجزئة، كما أنه عند بناء عمارة على حافة الطريق العمومي، فينبى علوها لا يمكن أن يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين كل نقطة منها وبين أقرب نقطة من التصنيف المقابل.<sup>2</sup>

كما أن علو البناء غير مقيد في بعض أنواع المباني، تبعا لأهميتها وخصوصيتها في المجال الاقتصادي والإداري كالمباني الإدارية والفنادق ، وبعض المرافق الاقتصادية والثقافية، فهذه المباني في الغالب من طبيعتها أن تتواجد في وسط المدينة، وهو مكان يخصص حسب أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها كمنطقة للنشاطات التجارية والإدارية والخدماتية، وليست كمنطقة للسكن ، كما أن عدم احترام العلو المسموح به يترتب عنه أثرين أحدهما علمي والأخر فني.

● **الأثر العلمي:** يتمثل في أن هيكل المبنى يشكل ثقل إضافي يترتب عنه احتمالية انهيار المبنى مع ما قد يخلفه من خسائر بشرية ومادية.

● **الأثر الفني:** يتمثل ذلك في عدم انتظام المباني وتصنيفها عموديا، علما أن هذا الأمر يخلف تشوهات عمرانية حادة تمس وتخل بالنسيج العمراني خاصة في جانبه الجمالي، وفي ظل التطور الحاصل في وسائل النقل ، نجد أن أحياء المدينة لم تعد ترى فقط على مستوى المجال الأرضي فحسب بل صار بالإمكان مشاهدتها على مستوى المجال الجوي سواء بالطائرة أو التيليفريك وغيرها من وسائل النقل الحديثة، وبالعودة إلى الجانب الجمالي في البنايات نلاحظ المشرع الجزائري قد طور اهتمامه من الجانب الجمالي والوظيفي إلى الجانب الجمالي والوظيفي والسلامة في نفس الوقت.<sup>3</sup>

## أ/ الجانب الجمالي

يقوم الجانب الجمالي على فكرة إنجاز البناية بمواصفات مطابقة لأحكام وقواعد الهندسة المعمارية، والتي هي تعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء، كما هي انبعاث لثقافة وترجمة لها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 41 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 23 المرسوم التنفيذي 91-175.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 35.

<sup>4</sup> المادة 02 المرسوم التشريعي رقم 94-07.

وقد اعتمد المشرع العمراني على الجانب الجمالي كآلية لإصباغ مختلف البناءات التابعة للقطاع العام وللقطاع الخاص بصبغة فنية، إذ لا تمنح رخصة البناء لطالها إلا بعد توفر شروط معينة، وأهمها إرفاق طلب رخصة البناء بملف تقني يتضمن مخططات الهندسة المعمارية.

إن الفترة الزمنية التي كان يعمل بها بالجانب الجمالي هي الفترة الممتدة من الاستقلال إلى غاية التسعينات من القرن الماضي، حيث كان القانون المنظم لحركة البناء في تلك الحقبة الزمنية من عمر الدولة الجزائرية هو القانون رقم 1943/06/15 الفرنسي المصدر، والذي امتد العمل به وتطبيقه في مجال رخصة البناء على كامل التراب الوطني في انتظار بناء مؤسسات الدولة .

في 26 سبتمبر 1975 تم استصدار الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراض لأجل البناء،<sup>1</sup> تلاه مرسوم تطبيقي يحمل رقم 109-75 يتضمن تحديد كفاءات تطبيق الأمر رقم 67-75<sup>2</sup> الذي ينص في مادته الأولى على ضرورة إرفاق ملف رخصة البناء بأربعة نظائر من الخرائط العمرانية، وفي نفس المنحى نص القانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء في مادته 07 على وجوبية احتواء الملف النظامي لطلب رخصة البناء رسومات ومستندات عمرانية<sup>3</sup>.

كما نصت المادة 02 من المرسوم رقم 85 - 211<sup>4</sup> الذي جاء تطبيقاً للأمر رقم 01-85 والذي يحدد انتقالياً قواعد شغل الأرض قصد المحافظة عليها وحمايتها،<sup>5</sup> على أنه لا تمنح رخصة البناء إلا بعد إرفاق طلب رخصة البناء بملف تقني يتضمن تصاميم عمرانية محددة. امتد العمل بهذا الجانب، أي الجانب الجمالي إلى غاية 1990.<sup>6</sup>

## ب/ الجانب الجمالي والوظيفي

إذا كان المشرع العمراني قد حصر اهتماماته الأولى في الجانب الجمالي القائم على فكرة تجسيد أبعاد وقواعد العمران في مختلف مشاريع البناء خلال الحقبة التاريخية 1962-1990 إلا أن مجال الاهتمام توسع أكثر ليضم إلى الجانب الجمالي، الجانب الوظيفي لحركة البناء، وذلك بعد استصدار

<sup>1</sup> أمر رقم 67-75 ماضي في 26 سبتمبر 1975 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 مؤرخة في 17 أكتوبر 1975.

<sup>2</sup> مرسوم رقم 109-75 ماضي في 26 سبتمبر 1975 يتضمن تحديد كفاءات تطبيق الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 مؤرخة في 17 أكتوبر 1975.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 28. 29.

<sup>4</sup> مرسوم رقم 85-211 ماضي في 13 أوت 1985 يحدد كفاءات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 14 غشت 1985.

<sup>5</sup> أمر رقم 01-85 ماضي في 13 أوت 1985 يحدد إنتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 14 غشت 1985.

<sup>6</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 29.

قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 والذي يعلن في مواده من 66 إلى 74 عن ميلاد وسائل جديدة لتنظيم وتسيير العقار المبني وغير المبني لتراب البلدية، والمتمثلة في أدوات التهيئة والتعمير، وفي أول ديسمبر 1990 برز للوجود القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي يعد الشريعة العامة لمادة التهيئة والتعمير والبناء، والذي أعلن فيه عن تسمية هذه الأدوات حيث نص على أن تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي.<sup>1</sup>

كما أكدت الفقرة الثانية من المادة العاشرة لهذا القانون على أنه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة .

فأصبح بذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الأداة الرئيسية التي ترسم المعالم الكبرى لمختلف أرجاء تراب إقليم البلدية، وتقسيمها إلى قطاعات، مع توضيح وظائفها وأدوارها وكيفية الترابط فيما بينها لتفعيل السير الحسن للأداء الجمالي.<sup>2</sup>

أما مخطط شغل الأراضي فمن جهته يوضح أكثر الجوانب الوظيفية لمختلف القطاعات المحددة والمضبوطة من قبل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وانطلاقاً من المعطيات الجديدة أصبحت رخصة البناء لا تمنح إلا على أساس المخططات العمرانية المستندة في تصوراتها ومنطلقاتها وجوانبها الجمالية على معطيات وتوجيهات ونتائج الجوانب الوظيفية لأدوات التهيئة والتعمير، فأصبح المشرع العمراني لا يكتفي بالجانب الجمالي فحسب، بل يشترط إلى جانب ذلك الجانب الوظيفي ممزوج في توليفة توفيقية بين الهندسة المعمارية والتعمير، كأسلوب جديد يتم من خلاله تنظيم حركة البناء في إطار حركة التعمير، أي بمعنى أدق تتم المراقبة السابقة واللاحقة للبناء في إطار نظرة شمولية منتظمة يتم فيها إسقاط مخطط البناء كجزء من مخطط التعمير الإجمالي فيتوسع بذلك نطاق البناء القانوني من جهة، والحد من نشوء وانتشار التعمير غير القانوني من جهة أخرى.

### ج- الجانب الجمالي والوظيفي والسلامة

ظل المشرع العمراني يأخذ بالجانب الجمالي والوظيفي ويشترطهما في كل المخططات المصاحبة لطالب رخصة البناء إلى غاية كارثة زلزال بومرداس سنة 2003 والتي خلفت خسائر مادية وبشرية معتبرة، استصدر المشرع العمراني قانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، كرد فعل للفاجعة السابقة يهدف من خلاله لحماية حركة البناء في جانبها

<sup>1</sup> المادة 10 القانون 90-29.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 29.

العلمي، وعلى هذا الأساس أصبح جانب السلامة من أهم الجوانب التي يستند عليها المشرع العمراني الحالي إضافة إلى الجوانب الجمالية والوظيفية .

يقوم جانب السلامة على فكرة ضرورة توافر مخططات خاصة بالهندسة المدنية في ملف طلب رخصة البناء، توضح بالتفصيل كيفية إنشاء وتجسيد هيكل البناية وأساساتها، حتى توفر الإطار الوقائي للبناية من الأخطار التكنولوجية والطبيعية من انزلاق للتربة وزلازل وفيضانات...<sup>1</sup>

هكذا ينص القانون على أنه يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين.<sup>2</sup>

على هذا الأساس لا يقبل طلب رخصة البناء لدى المصالح المعنية، إلا بتوافر ملف هندسي يتضمن نسخ من كل مخططات الهندسة المعمارية، ونسخ من مخططات الهندسة المدنية مستندة في بعدها الهندسي على توجيهات ونتائج مخططات التهيئة والتعمير.

على هذا المنحى أصبحت حركة البناء أكثر فنية وتنظيما وعلمية، فالجوانب الثلاثة وهي متلاحمة تجعل من البناية المنجزة جميلة شكلا ومنسجمة محيطا، وقادرة على الصمود أمام أهوال الطبيعة. ورغم ذلك فالمشرع العمراني الجزائري قد أعطى لحركة البناء والتعمير إلى جانب الجوانب السابقة الذكر اهتماما جديدا يقوم على فكرة الانتهاء من ظاهرة الورشات المفتوحة والدائمة، والمتمثلة في مجموع البناءات التي شرع فيها لسنوات عديدة دون إتمامها في الآجال القانونية، وبقائها في صورة هياكل غير منتهية من ترسانة حديدية، وحفر منتشرة في شكل مبعثر تسيء للمنظر العام للحي، كما تشكل أيضا خطر حقيقي للسكان المجاورين والمارة على حد سواء،<sup>3</sup> وعلى هذا الأساس صدر القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

### ثانيا/ التغيير في منافذ الواجهات

من أبرز صور التغيير في منافذ الواجهات فتح أبواب أو منافذ إضافية مفضية على ساحة العمومية، أو هدم جدار شقة أو شقتين لتحويلهما إلى مرآب أو محل تجاري، أو التعدي على المساحة الأمامية للأرضية المخصصة لإنجاز حديقة في إطار عمل بناء غير قانوني، مما يؤدي إلى تشويه واجهة المبنى بإزالة ما هو مخصص لتزيين المحيط.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 29.

<sup>2</sup> المادة 05 القانون 90-29.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 29.

الجدير بالذكر أن للواجهة جانبيين، جانب داخلي هو في خدمة ومصصلحة صاحب البناية والمستفيد منها، وجانب خارجي هو في خدمة ومصصلحة الجميع، ففي الجدار الخارجي للمبنى تتواجد وتعايش فيه المصلحتين العامة والخاصة ، ويشكلان معا وجهان لعملة واحدة، وبالنتيجة ليس من حق صاحب البناية أن يتصرف لوحده في شكل واجهة المبنى بالتغيير والتحويل دون إشراك الإدارة المعنية في هذا الأمر، ولهذا الإدارة حق قبول ورفض التغييرات المزمع إنجازها، وهذا طبعا بالتوافق مع توجيهات مخططات التهئية والتعمير ومخططات التجزئة.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: صور عدم احترام مخططات التوزيع الداخلي

تتمثل صور عدم احترام مخططات التوزيع الداخلي في الإخلال بمعامل الاستيلاء على الأراضي، ومعامل شغل الأراضي ومخطط السياج:

#### أولا/ تجاوز معامل الاستيلاء على الأراضي C.E.S

معامل الاستيلاء على الأرض ذو شق تقني قانوني يعطي ضمن توجيهات مخطط شغل الأراضي بوجه عام، وفي دفتر الشروط لمخطط التجزئة بوجه خاص ، يبين هذا المعامل الأجزاء من القطعة التي يجب بناؤها وتلك التي لا يجب بناؤها، فعلى سبيل المثال يقسم القطعة الأرضية إلى ثلاث أجزاء، جزء مخصص للبنائة، وجزء مخصص للحديقة، وجزء مخصص للفناء، ولكن عند تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض يتم بناء الجزء المخصص للفناء وكذا الجزء المخصص للحديقة وهذا بطبيعة الحال يخل بالمنظر الجمالي للمبنى وكذا جانبه الوظيفي.

#### ثانيا/ تجاوز معامل شغل الأراضي C.O.S

لهذا المعامل أهمية خاصة، إذ يتم تحديد نسبته في تقرير مخطط شغل الأراضي، ودفتر شروط التجزئة، وذلك بناء على معطيات ميدانية ومتطلبات مستقبلية، ويترتب على عدم احترام معامل شغل الأراضي سلبات منها:

- تشويه المنظر العام للحي أفقيا وعموديا بتبعثر وتشتت مجموع بنايات الحي، مما يعطي صورة شاملة عن سوء التسيير وانعدام الرقابة، وتختلف الذوق العمراني لدى القائمين على البناء سواء كانوا ملاكا أو مقاولين.
- عدم مطابقة بنايات لدفتر الشروط يعرض مستخدمي بنايات غير القانونية وحتى الملكيات المجاورة لخطر الانهيار، إذ أن هناك ترابط وصلة بين زيادة خطر الانهيار ، والتعدي والزيادة على

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص36.

معامل شغل الأراضي، فهذا الأخير يزداد بزيادة ثقل البناية خاصة إذا كانت تتواجد على منحدر أو على أرضية ضعيفة المقاومة.

### ثالثاً/ صورة عدم احترام منخطط السياج

بناء على معامل الاستيلاء على الأرض يتم تحديد نسبة الأرض المخصصة للحديقة، والتي يجب إنجازها في الواجهة الرئيسية والأمامية للبناية، والتي يجب تسييجها وفق مواصفات خاصة<sup>1</sup>، لا سيما في المناطق الساحلية والمناطق ذات المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، والأراضي التي تحوز على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، وكذا الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد<sup>2</sup>، كما أن إقامة هذا السياج يكون موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي<sup>3</sup>، غير أنه لأسباب أمنية وأخرى اجتماعية ثقافية، فإن أغلب الأسيجة الحضرية قد تعرضت إلى تعديلات هامة تمثلت أساساً في تغيير طبيعة مواد البناء، أو زيادة ارتفاع حائط السياج أو بناء كامل المسافة المخصصة للحديقة، وضمها إلى باقي حجرات البناية<sup>4</sup> مع العلم أن إنجاز السياج يجب أن ينسجم مع كامل البنايات الرئيسية<sup>5</sup>.

### المطلب الخامس: صور عدم احترام منخططات الهندسة المدنية والمخططات الأخرى

إلى جانب المخالفات المذكورة سابقاً يمكن أن تتعلق المخالفات بعدم احترام مخططات الهندسة المدنية والمخططات الأخرى لا سيما مخططات هيكل البناية (الفرع الأول). كما أنه من أبرز صور المخالفات عدم احترام مخططات أساسات البناية المشيدة مما يشكل خطراً على مستعمليها (الفرع الثاني).

إضافة إلى المخالفات التي تمس البنايات غير القانونية الصلبة المخططة قد تتعلق المخالفات بمخططات التجهيزات (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: صور عدم احترام منخططات الهيكل

في هذه الحالة نجد عدم التقيد بالمواصفات المطلوبة قانونياً، لا سيما مواد البناء المستعملة ومقاطع الهيكل.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 36.37.

<sup>2</sup> أنظر المواد 44.46.48 القانون 90-29.

<sup>3</sup> المادة 71 القانون 90-29.

<sup>4</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 37.

<sup>5</sup> المادة 29 المرسوم التنفيذي 91-175.

**أولاً/مواد البناء المستعملة:** يتم بالغش في استخدام مواد البناء، وذلك باستعمال مواد لا تتوفر على المواصفات والشروط المعتمدة دولياً، كما في حالة استخدام اسمنت بعد 60 يوماً من إنتاجه، أو حديد مشع لا يتضمن الخصائص الفيزيائية والكيميائية المطلوبة، أو استعمال مواد بناء ذات جودة منخفضة خاصة في البناءات المخصصة لاستقبال الجمهور والتي يشترط فيها القدر العالي من المتانة والصلابة.

**ثانياً/مقاطع العوارض وأعمدة الهياكل:** وذلك عن طريق مخالفة القياسات الفنية لمقاطع الخرسانة والحديد، مما يجعل من هيكل البناية ضعيف وهش، غير متمكن من مقاومة القوة العمودية الناتجة عن ثقل البناية والحمولات الإضافية المترتبة عن استخدام البناية من قبل قاطنيها، وكذا القوة الأفقية المتشكلة أساساً من الاهتزازات الأرضية وكذا العواصف الكبرى.

### الفرع الثاني: صور عدم احترام مخططات الأساسات

تتمثل في عدم احترام تركيبة مواد البناء وشروط أبعاد الحفر وكذا التربة

**أولاً/ شروط تركيبة مواد البناء:** وتتم من خلال عدم احترام مقاطع الخرسانة، والمواد المكونة لها والحديد اللازم للخرسانة من حيث القطع والخصائص الفيزيائية والكيميائية.

**ثانياً/شروط أبعاد الحفر:** وذلك بعدم احترام الأبعاد من حيث الطول والعرض، والغاية الأساسية من الالتزام بهذه الأبعاد تجنب ظاهرة الانزلاق والهبوط التفاضلي للبناية<sup>1</sup> خاصة تلك المشيدة في المرتفعات.

**ثالثاً/التربة:** عند عدم الأخذ بعين الاعتبار نوعية التربة، وقدرتها على تحمل قوة ضغط البناية وكذلك تجانسها، وكل ما يلزمها من الأساسيات المناسبة.

### الفرع الثالث: صور عدم احترام مخططات التجهيزات

بالموازاة مع الإخلال بالالتزامات المتعلقة بالهيكل والأساسيات، فإنه قد يتم التقصير في الالتزام بالمعطيات الفنية المنصوص عليها في مخططات التجهيزات الداخلية ومخططات الشبكات، والتي تشمل مخطط شبكة الإنارة والكهرباء ومخطط التبريد والتهوية، ومخطط الأبواب والنوافذ ومخاطبات وقاية السطوح، فكل هذه المخالفات لها أثر سلبي مباشر على الاستعمال الحسن للبناية، والتي تعمل على تعكير عوامل الاستقرار والالتصاق بالبناية والحي والمدنية والمنطقة ككل.<sup>2</sup>

الجدير بالذكر أن من أبرز عوامل تردي مستوى العمران في الجزائر تهميش المهندس المعماري في عمليات التهيئة والتعمير، فدور المهندس المعماري مقزم لا سلطة ولا قرار له في عمليات إنجاز مشاريع

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 37-38.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 38.

البناء، ما جعل الأمور تصل إلى حالة كارثية، فالاستعانة بالمهندسين المعماريين ضروري للمشاركة في سلطة القرار للخروج من المأزق وتغيير وضعية المدينة في الجزائر.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> زهرة ابريانش، المرجع السابق، ص 78.



## الفصل الثاني: أسباب التعمير غير القانوني وآثاره

يخضع استعمال الأرض لأطر قانونية محددة مسبقا لاسيما عملية البناء المقيدة بالترخيص الإداري المسبق تحت طائلة متابعة المخالفين، وإزالة البنايات المخالفة ومن هذا المنطلق يفترض بالأشخاص التقيد بهذه الأطر القانونية والموازنة بين المصلحتين الخاصة والعامّة.

لكن واقع الحال في الجزائر يجبرنا في كثير من الأحيان بخلاف ذلك إذ أن الملاحظ انتشار التعمير غير القانوني، وهو غير محصور في جهة دون أخرى فهو موجود في الشمال كما هو موجود في الجنوب وفي الشرق كما في الغرب، وينتشر في المدينة كانتشاره في الريف، وإن كانت نسبة الانتشار تختلف من منطقة لأخرى مع تعدد الأسباب والعوامل الدافعة إلى هذا النوع من التعمير الاجتماعية منها والاقتصادية إلى جانب الظروف الأمنية والعوامل التشريعية، وحتى التخطيطية منها إلى جانب العوامل الإدارية (المبحث الأول).

كما أن التعمير غير القانوني خلف العديد من الآثار السلبية على جميع الأصعدة ما تعلق منها بالبيئة، وخطورة البنايات المشيدة لمخالفتها لقانون العمران، وما تعلق بالجانب الاقتصادي، كما أن آثاره السلبية مست الجانب الثقافي والاجتماعي (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: أسباب التعمير غير القانوني:

المتبع لظاهرة التعمير غير القانوني يدرك تمام الإدراك أن أسبابها متشعبة ومتعددة، ولدتها عوامل عديدة ومختلفة منها ما هو مرتبط بالعوامل الاجتماعية (المطلب الأول).  
وأخرى مرتبطة بالعوامل الاقتصادية للأفراد قاطني ومشيدي البنايات غير القانونية (المطلب الثاني).

كما أن العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر كان لها بالغ الأثر في تفشي وانتشار هذا النوع من البنايات (المطلب الثالث).

علما أن المشرع أصدر الكثير من النصوص القانونية في مجال العقار والبناء، ولكنها كانت منقوصة في بعض الجوانب، وتحمل ثغرات في جوانب أخرى ما عمق من الظاهرة (المطلب الرابع).  
ضف إلى ذلك المخططات التنموية المبرمجة بعد الاستقلال، والتي لم تأخذ بالخصائص المحلية للمناطق والتجمعات السكانية (المطلب الخامس).

إلى جانب العوامل السابقة لعبت الإدارة الجزائرية لاسيما المكلفة بتسيير العمران ومراقبته دورا أساسيا في تفشي الظاهرة نتيجة للتراخي الإداري (المطلب السادس).

## المطلب الأول: العوامل الاجتماعية

من أهم العوامل الاجتماعية التي كانت سببا مباشرا في تنامي ظاهرة التعمير غير القانوني عامل الهجرة ( الفرع الأول ) .

كما أن الجزائر بعد الاستقلال عرفت نموا ديمغرافيا متزايدا خلق ضغطا على الحضيرة العقارية التي لم تعد تستجيب للأعداد الجديدة من السكان ( الفرع الثاني ) .

وزاد من حدة الأزمة الحضرية في الجزائر نقص الوعي الاجتماعي بمخاطر وآثار التعمير غير القانوني وغلبت المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة ( الفرع الثالث ) .

### الفرع الأول: عامل الهجرة

من أسباب النمو السريع والمتزايد لسكان المدن، هي الهجرة والتي أدت بدورها إلى نمو عمراني غير منظم، إذ ترتب عن هذا النمو مشاكل تخطيطية ، لاسيما في جانب المواصلات والسكن، إلى جانب ظهور الأحياء الفقيرة في جوار المدينة، وعلى سبيل المثال تشير الإحصائيات إلى أنه خلال الفترة الممتدة بين 1960 إلى 1970 نزح ما يقارب 200 مليون شخص إلى مدن آسيا وأفريقيا وأمريكا اللاتينية، وهو في الواقع عدد ضخم، بالمقارنة مع الإمكانيات الاقتصادية والاجتماعية المحدودة لهذه الدول، والتي ليس بمقدورها استيعاب كل هذه الأعداد، مما يخلق عديد المشاكل للمهاجرين الذين ليس لهم بديل سوى الإقامة عند أبواب المدن، وفي أحياء هامشية تفتقر للشروط الحضرية.

أما بالنسبة للجزائر فإلى الهجرة الريفية نحو المدن ليست وليدة المرحلة الحالية أو التوجه الرأسمالي، بل لها خلفية تاريخية فهي وليدة الاستعمار الفرنسي بالأساس وسياسته خلال تواجده بالجزائر، بحيث ركز كل أعماله التنموية الاجتماعية والاقتصادية بالمدن الكبرى والساحلية منها ، وبمقابل ذلك عمل على تشتيت الملكية الزراعية في الريف، والتي كانت تعتبر المصدر الوحيد للعائلة الجزائرية آنذاك، كما عمل على كسر وحدة القبيلة والقبلية، وسارع إلى تجريد الفلاحين من أراضيهم ومصادرهم.<sup>1</sup>

إضافة لعملية الاستيلاء انتهج المستعمر سياسة التهجير الجماعي، وما تبعه من طرد لسكان الريف خاصة بعد تصاعد الثورة التحريرية بغية الحد منها<sup>2</sup> هذا النزوح من الأرياف للمدن سبب اكتظاظا سكانيا خلف وراءه أزمة حادة في السكن والمعيشة ، والتي بدورها أصبحت جد صعبة بسبب تقلص فرص العمل وضعف المستوى المعيشي، وهو ما سبب حتمية اللجوء إلى أسهل الطرق وأقصرها لتحقيق

<sup>1</sup> فوزي مشنان، المرجع السابق، ص72.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص72.

أدنى المتطلبات المعيشية، لاسيما السكن الذي أصبح حتما يتطلبه الاستقرار في المدن فأصبحت ملاذا دائما للنازحين الذين لا يمكنهم التراجع عن الخطوات التي خطوها في مسيرتهم نحو المدن.<sup>1</sup>

إن زيادة معدلات النمو السكاني في المدينة جراء عملية الهجرة الكثيفة خلفت مشاكل الإسكان، والحاجة المستمرة إلى وحدات سكنية جديدة تغطي هذا الاحتياج خاصة مع انخفاض مداخيل الأفراد، وعدم نموها بمعدلات تناسب الارتفاع، هذا ما جعل الأسر الجديدة تعتمد على الأسر — الأم، وتستمر معها لعدم قدرتها على توفير مسكن جديد ملائم، وهذا الأمر أدى إلى زيادة العبء على المسكن وكذلك على الخدمات الموجودة في الحي رغم رداءتها مما عجل بتدهورها وعدم قدرتها على تلبية احتياجات السكان المتزايدة.

إن العلاقات الاجتماعية الوطيدة بين سكان الريف والمدينة، وصلة القرابة بينهم تمثل حافزا كبيرا لاستمرار عملية الهجرة نحو المدينة، الأمر الذي ساهم بشكل كبير في نمو وتوسع الأحياء العشوائية بشكل كبير.<sup>2</sup>

كما لا يمكن التغاضي عن عامل "الطرد والجذب" وتأثيره على الحركة المستمرة لسكان الأرياف نحو المدن، إذ لا يمكن نكران عوامل الطرد القوية الكامنة في الريف، وعوامل الجذب الظاهرة في المدن، فمن أهم عوامل الطرد التي تجبر وتدفع سكان الريف للانتقال نحو المدينة بحثا عن فرص عمل أفضل وظروف معيشية أرقى ما يلي:

- فقر الريف، ويبرز ذلك في الزيادة المستمرة في عدد السكان في الوقت التي تبقى فيه مساحة الأرض هي نفسها،
- تفتيت الملكية، وهذا عن طريق الإرث،
- الطبيعة الموسمية للعمل الزراعي والتي تحدث فراغا في بذر المحاصيل وفترة حصدها، ضف إلى ذلك عدة عوامل اجتماعية اقتصادية، وحتى الطبيعية منها كالكوارث مثل الفيضانات والجفاف والانجراف... كلها تخلق تذبذبا في نوعية المحصول وكميته.

أما بخصوص عوامل الجذب الظاهرة في المدن، فقد ظهرت أساسا بظهور الثورة الصناعية في أوروبا، فأصبحت المدن تتوفر على مختلف المرافق الاقتصادية والتعليمية والصحية... والتي تجعلها قبلة للنازحين من الأرياف، ويمكننا أن نحدد أهم هذه العوامل في النقاط التالية:

<sup>1</sup> عايدة ديم، تسوية البنائات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 23.

<sup>2</sup> أمير عبد الحميد محمد ظهير، المرجع السابق، ص 35.

- توفر فرص أفضل للعمل وللأجر المنتظم،
- التباين الحضاري بين المدينة والريف،<sup>1</sup>
- تواجد المدارس والمعاهد والجامعات التي توفر أفضل فرص التعليم،
- تواجد أهم المرافق الصحية بالمدينة،
- تكريس الصناعات بالمدينة واحتكارها للتكنولوجيا،
- توفر شبكة الطرق والمواصلات التي ساهمت وبشكل كبير في عملية استقطاب المدن للنازحين من الأرياف.

بمجرد الانتقال من الريف إلى المدينة يصبح تحقيق مطلب السكن واجبا وبكل الطرق ، حتى وإن كانت غير متوافقة وغير محترمة للقوانين والتشريعات السارية المنظمة لهذا الجانب، كما أن الوضعية الاجتماعية للعائلات من أهم الأسباب في انتشار التعمير غير القانوني، لاسيما تزايد عدد أفراد الأسرة الواحدة وغلاء المعيشة ، بالإضافة إلى انخفاض الأجور وعدم التمكن من تحقيق مستوى راق أو مقبول للسكن والعجز عن تحمل مصاريفه الباهظة لارتفاع أثمان مواد البناء ،<sup>2</sup> وندرة وغلاء اليد العاملة المتخصصة وذات الكفاءة، ومع ذلك تصبو بعض الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المحدود إلى امتلاك مسكن لائق، لكن غالبا ما يؤدي هذا الطموح وأمام قلة الإمكانيات كما ذكرنا خاصة المادية منها إلى خرق القانون وتجاهله من قبل المواطن ، وبالتالي لا يلقي بالا للقانون الذي يلزمه بالحصول المسبق على ترخيص من الجهة الإدارية قبل الشروع في عملية البناء، لكونه على يقين تام أنه لو تقدم بطلب الحصول على رخصة البناء فلن طلبه سيحظى بالرفض من قبل الإدارة.<sup>3</sup>

بالإضافة إلى أنه قد تتولد أسباب اجتماعية ترغم صاحب أو أصحاب القطعة الأرضية على التصرف بصفة عشوائية في حدود القطعة الأرضية ، وذلك بتقسيمها إلى قطعتين فأكثر بصفة مخالفة لأحكام وشروط التجزئة المعتمدة ،<sup>4</sup> أو بإضافة طابق أو أكثر أو ببناء المساحة غير المبنية والمخصصة للحديقة أو الفناء، حيث يفضي هذا التصرف إلى مخالفة أحكام رخصة البناء المسلمة ، من حيث العلو

<sup>1</sup> فوزي مشنان، المرجع السابق، ص 73.74.

<sup>2</sup> عيدة ديم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 24.

<sup>3</sup> شهرزاد عوايد، "الضبط العمراني بين القانون والواقع"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، العدد الثامن، جانفي 2016،

ص317.

<sup>4</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 34.

من جهة، ومن حيث معامل شغل الأراضي من جهة أخرى، ومن الأهم العوامل الاجتماعية التي يمكن أن تؤدي لمثل هذه الأعمال والتصرفات نذكر ما يلي:

- طلب الورثة قسمة التركة أو أموال المتوفى بما فيها القطعة الأرضية ، والتي تكون ضمن أموال التركة، مع العلم فإن القطعة الأرضية المتواجدة بتجزئة معتمدة، لا يمكن قسمتها إلا إذا تم تغيير دفتر الشروط والمخططات المصاحبة لها،

- تفتت العائلة الكبيرة وانقسامها إلى عائلات صغيرة لأسباب اجتماعية وليدة معطيات ثقافية نتاج العولمة والعصرنة،

- محاولة توفير شقة خاصة بالابن البكر أو أحد الأبناء الآخرين لغرض التحضير للزواج وتشكيل أسرة جديدة.<sup>1</sup>

مع العلم أن تمكن الشاب المقبل على الزواج من اقتناء منزل خاص بعيدا عن الأهل أمر صعب التحقيق وبعيد المنال، نظرا لظروف ع-ديدة أهمها البطالة، وع-دم تمكنهم من ت-وفير التمويل الكافي، بالإضافة لتوفر عامل العجلة، والذي يضطر العديد منهم لبناء مسكن خاص أو التوسيع في مسكن العائلة، وهذا العمل في كلتا الحالتين يكون دون تخطيط بناء على رغباتهم الخاصة، دون استخراج الرخص الإدارية اللازمة وباستعمال أبسط المواد ودون التقيد بمقاييس البناء المشتركة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: عامل النمو الديمغرافي

يستدعى تزايد عدد السكان في التجمعات الحضرية توفير الظروف الاجتماعية ، والمرافق العمومية بغية خلق نوع من التوازن بين زيادة السكان ومتطلباتهم وحاجياتهم الضرورية، غير أن الملاحظة المسجلة هي أن الزيادة في عدد السكان لم يصاحبها زيادة في المرافق والتجهيزات الاجتماعية والاقتصادية التي يحتاجها هؤلاء السكان مما يخلق بعض المشاكل الاجتماعية.

حيث عرف المجتمع الجزائري أزمة حادة في مجال السكن، جراء النمو الديمغرافي الذي شهده وخلف كثافة سكانية عالية ، لاسيما على مستوى المدن، حيث ساهمت في ظهور ظواهر سيكولوجية كثيرة من أبرزها التعمير غير القانوني.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 46.

<sup>2</sup> عايدة ديم، تسوية البنائات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 24.

<sup>3</sup> فوزي مشنان، المرجع السابق، ص 75.76.

## الفرع الثالث: الوعي الاجتماعي

في أحيان كثيرة تبرز ثقافة تعليية البناء وتوسعته ، بالإضافة إلى السرعة في إتمام الأشغال وتزيين المظهر الخارجي على حساب جودة ونوعية المواد المستعملة في تشييد ومتانة وتماسك البناء، بينما في أحيان أخرى يركز البعض على إتمام البناء من الداخل لغرض استغلاله على حساب المنظر الخارجي والذي يترك لسنوات دون إتمام انجازه مما يشوه المنظر العام، ويؤثر على وحدة المظهر الحضري. إذ أن غالبية الأفراد ينقصهم الوعي الكافي لفهم وإدراك وجوب إتمام البناء، وإتقان أشغال انجازه مع استعمال المواد ذات المقاييس المعتمدة والمعايير المطلوبة، وهو ما لا يتم إلا عن طريق استخراج رخصة للبناء قبل بدء الأشغال، مع إتباع أحكامها وما تحدده المخططات المعدة من التقنيين، والتي تمت الموافقة عليها من طرف الجهات الإدارية المختصة.

أما بالنسبة لتأخر الإدارة في دراسة طلبات الرخص والشهادات بصفة عامة ، ورخصة البناء بصفة خاصة هو أمر وارد مما يدفع بالكثير من القائمين بالأشغال إما بالبدء فيها قبل صدور الرخص ، وفي حالات أخرى الشروع في الأشغال دون تقديم الطلبات أصلا ، هذا الأمر يعرف انتشارا ملحوظا بين مختلف الأحياء السكنية، وأصبح في عداد الأعمال العادية والمقبولة.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: العوامل الاقتصادية

لعبت الأحداث التاريخية دورا مهما في تقوية الهجرة الريفية نحو المدن قبل الاستقلال ، لتزداد حدة الهجرة بعد الاستقلال،<sup>2</sup> ومع زيادة النزوح إلى المدن ارتفع التعداد السكاني مما دفع بالجزائر إلى السعي وراء إيجاد حلول جذرية لهذه الأزمة، لاسيما خلال الفترة التي تلت الاستقلال إلى غاية سنوات السبعينات، لهذا حرصت بعدها على التحضر بأي ثمن من خلال الصناعة الحديثة ، والتي وضعتها في أول محطاتها التنموية ، هذا الأمر بدوره عمق من استفزاز الظاهرة العمرانية بالمدن ،<sup>3</sup> خاصة أن إعادة هيكلة القطاع الزراعي ، وتوزيع الأراضي العمومية وحرمان شباب الريف من إمكانية الاستفادة من الأراضي الزراعية التي وزعت جعل العديد منهم يغادرون الأرياف في سبيل البحث عن مصادر الرزق في المدن، كما أن اقتصاد السوق المنتهج في السنوات الأخيرة وحرية التجارة إلى جانب قلة المراقبة وانعدامها في أحيان أخرى جعل الكثير من شباب الريف ، والتجمعات السكانية الصغيرة المجاورة للمدن يهاجرون إليها، لامتهان التجارة الموازية كباعة متجولين للمنتجات الأجنبية المهربة أو المستوردة من الخارج أو بيع

<sup>1</sup> عايدة دريم، تسوية البناء غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 25.

<sup>2</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 18.

<sup>3</sup> عايدة دريم، تسوية البناء غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 16.

الخضر والفواكه ، واستعمال جرارات فلاحية لنقل مواد البناء ، كالاسمنت ، والرمل ، والحصى والحجارة والماء... هذه الأشغال تعود عليهم بعائدات يستحيل تحقيقها في المجال الزراعي في الريف ،<sup>1</sup> وقد شكلت هذه الظروف حاضرة أدت بجدارة لزيادة الضغط العمراني في المدن، بالنظر إلى الفرق الشاسع بينها وبين الريف في شتى المجالات المختلفة ،<sup>2</sup> لاسيما أن سياسة الثورة الزراعية لسنة 1974 لم تفلح في تثبيت سكان الأرياف في أراضيهم بالصورة المرجوة، مما جعل من المدينة عامل جذب لشباب الأرياف لممارسة نشاط فوضوي ، وإقامة مسكن فوضوي في أحياء قصديرية، حيث أن المدينة حازت على اهتمام السلطات المحلية في مجال تطوير الهياكل القاعدية والمرافق الصحية والتجارية والاجتماعية والثقافية في حين أهملت الأوساط الريفية.<sup>3</sup>

بحكم ذلك فلقد البحث عن المواقع يصبح أمرا حتميا ، بغية تحقيق توسع ملائم لإنشاء مختلف المشاريع المبرمجة وتلبية الحاجات المتزايدة، خاصة أنه في ظل الأزمة الاقتصادية والاجتماعية التي عرفتتها الجزائر صارت المدينة هي مركز تجمع التدفقات السكانية التي تلي متطلبات التنمية ، ذلك ما وسع من مشاكل العقار الحضري بسبب أزمة السكن ، وإسهامات الهجرة الواسعة من الأرياف والتوسع الصناعي في المدن ونموها بفعل تركيز رؤوس الأموال والأسواق الاستهلاكية فيها ما صعب من تحكم الدولة في عملية الإسكان، وتوفير المنشآت الضرورية للنازحين وحلول الأفراد محلها في تعويض ال نقص، وتوفير السكن الذي يرضيهم، ولو كان غير قانوني وغير مطابق ،<sup>4</sup> فالمواطن أحيانا وأمام محدودية الإمكانيات المادية لا يتوانى عن شراء قطعة أرض داخل تقسيم غير قانوني ، نظرا لثمنها الذي يعد معقولا وهو ما أسهم بصفة رئيسية في عمليات المضاربة العقارية ،<sup>5</sup> بسبب تحرك السكان باتجاه المدن بحثا عن العمل وحياة أفضل عززتها الامتيازات الحضرية مقارنة مع الظروف الصعبة والمصير الغامض في الأرياف ، جراء سياسة التنمية القائمة على التركيز على عملية التصنيع في مجال الاستثمارات الصناعية وتهميش الزراعة،<sup>6</sup> لاسيما أن الجزائر تسعى للتحضر بأي ثمن من خلال الصناعة الحديثة التي وضعتها في أول محطاتها التنموية ما خلف عديد الأضرار بالمساحات الطبيعية والفلاحية، وهو ما يستدعي التدخل بالرقابة من خلال أدوات فعالة لمنع التعديلات الحاصلة ، خاصة أن قانون العمران وفر الآليات المناسبة

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 39.

<sup>2</sup> عايدة ديم، تسوية بنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 16.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 39.

<sup>4</sup> عايدة ديم ، تسوية بنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص ص 16.17.

<sup>5</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 317.

<sup>6</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 39.

لتعمير قائم على أسس علمية، تحقق التنسيق بين العمران والحفاظ على مختلف التوازنات بين مختلف المجالات، علما أن النزوح الريفي أدى لتريف المدن ونقل كامل مشاكل الريف إليها<sup>1</sup> ومن أهم العوامل الاقتصادية التي تسببت في انتشار التعمير غير القانوني نذكر ما يلي:

- تقسيم الأراضي الزراعية الخصبة ، وبيعها كأراضي للبناء نتيجة انخفاض العائد الزراعي مقارنة بالعائد المتحصل عليه جراء بيعها كأراضي للبناء لاسيما بالنسبة لصغار الفلاحين،
- تحويل نمط الإسكان من الإيجار إلى التملك، بسبب تراجع القطاعين العام والخاص عن توفير الوحدات السكنية لمحدودي الدخل رغبة في الربح السريع، الأمر الذي دفع بهؤلاء السكان للجوء إلى مناطق السكن العشوائي<sup>2</sup>،
- إن إتساع الأعمال التجارية وتنوعها ، وظهور الصناعة والمصانع داخل المناطق السكنية ، والضغط الهائل للسكان في المدن، تسبب في ارتفاع قيمة الأرض ، خاصة تلك المتواجدة داخل الكتلة العمرانية والتي تحتاجها الأنشطة الصناعية الجديدة من جهة، مع بقاء الأجور التي يتقاضها العمال البسطاء منخفضة من جهة أخرى ، مع ارتفاع كلفة البناء مما أدى إلى اختلال سوق العقارات، وأفضى إلى إقامة فئة العمال البسطاء بالمناطق السكنية المهملة مجبرين على العيش فيها<sup>3</sup>،
- تعتبر الجـدوى الاقتصادية ، وقلـة العائد المالي لـدى فئة الفلاحين والمزارعين في المناطـق الريفية، بالنسبة للذين يعتمدون على الزراعة فعدم تحقيقها لمتطلبات ورغبات السكان سبب رئيسي دفع بهم للبحث عن فرص عمل جديدة في المدينة ، لاسيما في ضواحيها حيث تتوفر لهم فيها السكن الرخيص، خاصة وأنها تقع بالقرب من مركز المدينة ، حيث فرصة الحصول على عمل أكبر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عابدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 17.

<sup>2</sup> أمير عبد الحميد محمد ظهير، المرجع السابق، ص 36.

<sup>3</sup> فوزي مشنان، المرجع السابق، ص 77.

<sup>4</sup> أمير عبد الحميد محمد ظهير، المرجع السابق، ص 36.



## المطلب الثالث: العوامل الأمنية

لقد كان للأحداث المأساوية التي شهدتها الجزائر خلال العشرية السوداء ، من سنة 1992 إلى غاية سنة 2002 دور مهم في تعزيز وتكثيف التعمير غير القانوني ، ذلك أن الدولة الجزائرية آنذاك كان همها بالدرجة الأولى العمل على توفير الأمن، وتترصد الأعمال الإرهابية التي أتت على الأخضر واليابس، خاصة الأرواح البشرية، والبنية التحتية أرجعتنا سنوات للوراء.<sup>1</sup>

كما أدت هذه العشرية إلى خلخلة عالم الريف وتفريغه من سكانه، حيث يعد أكبر حدث سياسي بعد الاستقلال ، والذي نتج عنه زحزحة سكان الأرياف وتوافدهم نحو المدن ، جراء التقتيل والتخويف والمضايقات التي سلطها عليهم الإرهابيون، مما خلف هجرة مكثفة من الريف نحو المدن في محاولة منهم للاحتماء بالمواقع والأماكن الأكثر حماية بالمدينة،<sup>2</sup> رغم اكتظاظها وصعوبة التأقلم فيها، وهو ما زاد من حدة الاكتظاظ ومن حدة التعمير غير القانوني ، والذي كان انتشاره لزاما بسبب انعدام السكن وغلاء المعيشة، فما كان من النازحين إلا الحصول على مكانا يلم شمل العائلة ولو كان بناء ذا تركيبة عشوائية يفتقد لأدنى معايير البناء والتعمير، حتى ولو كان قصديريا.<sup>3</sup>

كما يمكن إرجاع تزايد عدد السكنات غير القانونية وتزايد عدد السكان في المدن الصحراوية الجزائرية، خاصة مدينة تمنراست إلى الهجرة الدولية غير الشرعية نحوها ، لاسيما الدول المجاورة كالنيجر ومالي،<sup>4</sup> والتي عرفت تزييدا ملحوظا في السنوات الأخيرة بداية من سنة 2012 والتي وجدت الدولة الجزائرية نفسها في موقف حرج إزائهم، خاصة في ظل توافد حشود المهاجرين إلى الولايات الوسطى منها والشمالية، وامتهان التسول واحتلال بعض المرافق خاصة الشاغرة منها كمراكز للإيواء.

<sup>1</sup> إبراهيم غربي ، المرجع السابق، ص 20

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 39.

<sup>3</sup> عايدة ديم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 18.

<sup>4</sup> بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 57.

## المطلب الرابع: العوامل التشريعية

للهولة الأولى قد يبدو هذا العنوان غريباً، ويطرح تساؤلاً كيف يمكن إرجاع التعمير غير القانوني لأسباب وعوامل تشريعية؟ لكن المقصود من هذا المطلب هو البحث في مختلف النصوص القانونية التي جاءت لتنظيم العمران والعقار، لكن تخللتها ثغرات أدت ل تفشي التعمير غير القانوني أو على الأقل ساهمت في تفاقم هذا المشكل، أو عجزت عن الحد منه،<sup>1</sup> وهذا بسبب عدم قدرتها على التحكم الجدي في عمليات البناء ومكافحة المخالفات، لاسيما عدم جديتها في متابعة المخالفين ومعاقبتهم نتيجة الوضع الاجتماعي والاقتصادي الذي فتح مجالاً واسعاً لانتشار التعمير غير القانوني، وقد مر التشريع العقاري والعمراني بعدة مراحل امتدت المرحلة الأولى منذ الاستقلال إلى غاية سنة 1978 (الفرع الأول).

أما المرحلة الثانية فقد عرفت صدور العديد من النصوص القانونية بغية تنظيم العمران والعقار وامتدت من سنة 1978 إلى غاية سنة 1990 (الفرع الثاني). وفي ظل التوجه الجديد للدولة الجزائرية وتبنيها النظام الرأسمالي تم إصدار ترسانة من النصوص القانونية التي تهدف لتنظيم العمران والاستفادة من التجارب السابقة، وتفادي الثغرات القانونية التي عرفت النصوص القانونية في مراحل سابقة بداية من سنة 1990 إلى غاية نهاية سنة 2016 (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: المرحلة الأولى 1962-1978

أهم الجانب العمراني في هذه الفترة بسبب الاهتمام بمعالجة القضايا السياسية، الاجتماعية وخاصة الاقتصادية على حساب قضايا التهيئة العمرانية،<sup>2</sup> إذ يمكن اعتبار هذه المرحلة سياسية توازن جهوي أكثر منها سياسة تهيئة عمرانية، إذ بعد الاستقلال ورثت الجزائر تركة هائلة ساد كثير من معالمها الدمار والتخريب والتناقضات الجوهرية، حيث خرج حوالي 95% من المستوطنين ورجال الأعمال بعد تهريب الأموال وإخلاء الخزينة العمومية، وعجز معظم الوحدات الصناعية عن العمل،<sup>3</sup> وفي مواجهة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين كان لابد على الحكومة الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية للتحكم في أمور البلاد، ولهذا صدر الأمر 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يجيز العمل بالقوانين الفرنسية بكل مضمينها التقنية ووسائل عملها في جميع الميادين بما يتماشى

<sup>1</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 21.

<sup>2</sup> فؤاد بن غضبان، المدن المستدامة والمشروع الحضري، الطبعة الأولى، دار صفاء، الأردن، 2014، ص 370.

<sup>3</sup> ميدني شايب ذراع، المرجع السابق، ص 36.

مع مبادئ الدولة الجزائرية المستقلة، حيث أنه في مجال التعمير تم الاستمرار بالعمل بالمرسوم الصادر 1958/12/31 "مشروع قسنطينة" وفي عهد الاستقلال ص —در الأم —ر الم— وُرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة جراء الهجرة الجماعية للمعمرين الفرنسيين، إذ نظمت هذه الأملاك بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/18<sup>1</sup> كما تم في هذه الفترة خلق المناطق الصناعية (ZI) وذلك سنة 1965 حيث يتم تسييرها من طرف الصندوق الوطني للتهيئة القطرية (CADAT) تقوم بشراء الأراضي من أجل تهيئتها وتزويدها بمختلف الشبكات، ثم تعيد بيعها لغرض إنجاز المناطق الصناعية، وقد تم إدماج مساحة 10000 هكتار آنذاك في هذه العملية، حيث تعتبر المناطق الصناعية وسيلة تم استعمالها في تهيئة وتنظيم المجال العمراني، علما أنها تشكل جزءا مهما من النسيج العمراني وتعتبر المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي، ويشترط عادة في تكوين منطقة صناعية تواجد 5 وحدات صناعية على الأقل وقادرة على توفير 1000 منصب عمل فأكثر، ومساحة تقدر بـ 50 إلى 2000 هكتار حسب المناطق المنجزة، وتدمج هذه المناطق في المخططات العمرانية<sup>2</sup>، لكن من بين السلبيات المسجلة على هذه المناطق أن معظم الاستثمارات كانت حركا على مناطق معينة دون الأخرى مما خلق أزمة على مستوى المجال الوطني.

ومن بين أبرز القوانين التي صدرت في هذه الفترة نذكر:

**أولا: قانون الثورة الزراعية 71-73:**<sup>3</sup> في الفترة الأولى من الاستقلال جعلت الجزائر الأرض في صلب الاهتمام كون الأرض محور كل تنمية، وقد ظهر في البداية أسلوب التسيير الذاتي كطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون، حيث تولى هذه المهمة نفر من عمال المزارع وبشكل تلقائي، وأمام هذا الوضع لم تجد الدولة آنذاك بدا من الاعتراف المؤقت بهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم 62-02 المؤرخ في 1962/10/22 حيث منح أولئك العمال الحق في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية التي استولوا عليها عقب رحيل المعمرين، وحتى لا تستغل هذه العقارات في عملية المضاربة، أصدرت الدولة المرسوم 62-103 الذي منع بيع الأملاك الشاغرة، واعتبر جميع التعاملات العقارية المبرجة في هذا الشأن من تاريخ الاستقلال إلى يوم صدوره باطلة.

<sup>1</sup> ريفقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2010-2011، ص 24.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 25.

<sup>3</sup> أمر رقم 71-73 ماضي في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية - ميثاق الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97 مؤرخة في 30 نوفمبر 1971.

كما تم بمقتضى المرسوم 50-63 إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي (D.N. R.A) كهيئة وصاية على المزارع المسيرة ذاتيا.

إلا أن الازدواجية في تنظيم المزارع المسيرة ذاتيا بوجود مدير معين من طرف الوصاية ، إلى جانب أجهزة مزارع التسيير الذاتي ، كرس التبعية البيروقراطية لجهة الوصاية ، وأفقد أجهزة التسيير بالمزارع حرية المبادرة وسرعة إتخاذ القرار، هذا الأمر تسبب في فشل هذا النظام، حيث لوحظ انخفاض في مردودية المزارع المسيرة ذاتيا بشكل كبير، ما استدعى البحث عن حل بديل.

وهكذا على أنقاض نظام التسيير الذاتي تم سن قانون الثورة الزراعية، والذي جاء في مادته الأولى بشعار الأرض لمن يخدمها مع هدف تحديث الفلاحة وتحجيم دور البرجوازية المحلية.... في سبيل تحقيق الأهداف المنشودة من وراء هذا القانون ، تم خلق صندوق الثورة الزراعية بموجب الأمر 71-73 لتدمج في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية آليا.

مع العلم أن مبدأ الأرض لم ين يخدمها يرتبط مباشرة بالاستغلال الشخصي المباشر للعقار الفلاحي، وعلى هذا الأساس تكون الحياة غير كافية حسب هذا المبدأ للمحافظة على حق الملكية، بل لابد من ممارسة فعلية للانتفاع، فالإهمال المتعمد من المالك الأصلي للأرض أو التغيب عنها ينجر عنه سقوط حق الملكية، كما تسقط الملكية في حال تأميم الجزء الفائض عن قدرات المالك الأصلي وحاجاته.

ورغم أن دستور 1976<sup>1</sup> اعترف بالملكية الخاصة، فإن قانون الثورة الزراعية حاول تحجيمها، وأنشأت هيئات لامركزية لتذليل جميع الصعوبات التقنية والقانونية والسياسية في سبيل ذلك، وهي "المجالس البلدية الموسعة C.C.E" وذلك بمقتضى المادة 177 من الأمر 71-73 مع أن هذه المجالس غير منسجمة مع تدابير الأمر 67-24 المتعلق بالقانون البلدي<sup>2</sup> بل تتناقض معها، ولم يلتفت المشرع إلى هذه المسألة القانونية طوال فترة تنفيذ قانون الثورة الزراعية، مع أن الملاحظة الإيجابية المسجلة هي صدور المرسوم 73-32 الذي حوّل إرساء قواعد<sup>3</sup> متعلقّة بإثبات الملكيّة الخاصة،<sup>4</sup> واعترف بحجية السندات المحررة من الموظفين العموميين أو القضاة، بالإضافة للمحركات المسلمة من إدارة أملاك الدولة تنفيذا للتشريعات العقارية ، كما مدد نفس المرسوم صلاحية العقود

<sup>1</sup> أمر رقم 76-97 ماضي في 22 نوفمبر 1976 يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية عدد 94 مؤرخة في 24 نوفمبر 1976.

<sup>2</sup> أمر رقم 67-24 ماضي في 18 يناير 1967 يتضمن القانون البلدي، الجريدة الرسمية عدد 6 مؤرخة في 18 يناير 1967.

<sup>3</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 22.21.

<sup>4</sup> مرسوم رقم 73-32 ماضي في 05 يناير 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 20 فبراير 1973.

العرفية غير المسجلة ، وكذلك تلك المحررة من قضاء شرعيين وغير المسجلة بفهرس المحافظة العقارية ، إلا أنه في حالة نزاع حول العقار فلا تثبت الملكية إلا إذا كانت العقود المتعلقة بها مصحوبة بالإشهارات الخاصة في تاريخ لم يمض عليه أكثر من ثلاثة (03) أشهر من يوم الشروع في تطبيق الثورة الزراعية في تراب البلدية،<sup>1</sup> لكن بالمقابل حُيد قانون الثورة الزراعية عن غاياته وأهدافه ، الأمر الذي أفرز هيمنة القطاع الخاص على نصف المساحة الإجمالية للزراعة، حيث قام عدد كبير من الخواص ببيع صورية أو عرفية لتفادي التأمين، وحول بعضها من أراضي للزراعة إلى أراضي للبناء، فكانت بذلك البوادر الأولى لظهور بنايات غير قانونية.

الجدير بالذكر أن قانون الثورة الزراعية ساهم في جانب منه في تطهير الجانب العقاري ، عندما خص المجلس البلدي الموسع واللجنة التقنية للدائرة بمتابعة الوضعية القانونية للعقارات التي ليس لها سندات ملكية وإجراء تحقيق في ذلك، غير أن الجانب الأخر للثورة الزراعية يبدو سيئا ، حيث فشلت الثورة الزراعية في تحقيق أهدافها بدليل أن القطاع الخاص بقي مهيمنا على 59.9% من المساحة الكلية للزراعة حسب إحصائيات أجريت سنة 1978 ومن ناحية أخرى فإن المعايير الفضفاضة التي جاء بها قانون الثورة الزراعية لتحجيم الملكية الخاصة وربط ذلك بالقضاء على الإقطاع الذي لا يجد له محلا من الإعراب في الجزائر، كل هذا جعل القطاع الخاص يقاوم إجراءات التأمين بكافة السبل قانونية كانت أم غير قانونية، حيث اضطر الكثير من الخواص للقيام ببيع صورية لتفادي التأمين أو اللجوء إلى بيع عرفية نظرا لقلّة التعويض الممنوح في حالة التأمين، ومن هنا اكتسب عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية، منهم من استمر في فلاحتها ، ومنهم من حولها عن وجهتها أو أهملها حتى صارت بور، لبيعها مرة أخرى كأرض للبناء أو يسكنها بنفسه، وكانت هذه البدايات الأولى من الناحية القانونية لظهور بنايات خارج سلطة القانون.<sup>2</sup>

**ثانيا: قانون الاحتياطات العقارية:** أن الاحتياطات العقارية حسب نص المادة 05 من الأمر 26-74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، هي مجموع الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد الداخلة ضمن المحيط العمراني للبلدية ، وهذه الأخيرة عبارة عن حزام يحيط بالأراضي المتواجدة بضواحي المدينة والتجمعات السكانية ذات الأهمية العمرانية، ويعد هذا الحزام كفاصل قانوني وتقني بين الأراضي الحضرية والأراضي الفلاحية، هذه الأخيرة يجري عليها ارتفاع عدم

<sup>1</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 23.22.

<sup>2</sup> شهرزاد سي مرابط، "إشكالية البناء الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي الأغواط، العدد الرابع، جوان 2016، ص 306.

البناء إلا بشروط خاصة،<sup>1</sup> ويتم تحديد المحيط العمراني عن طريق مخطط عمراني من إعداد رئيس البلدية طبقاً لأحكام المادة 156 من قانون البلدية رقم 67-24.

كما سبق الذكر فقد أوجب الأمر 74-26 تحويل الأراضي الواقعة في المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات ع بر إتباع إجراءات أساسية، تتمثل في مسح العقارات التي تدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، وتخصيص مساحات ضمن الاحتياطات للتوسعات العمرانية الضرورية في المدى القريب والمتوسط، بالإضافة للمشاريع المرتقب إنجازها مستقبلاً في الأمد البعيد في آفاق 25 سنة آخذاً في الحسبان مدى توسع كل مدينة، وحجم السكان المرتقب في تلك الفترة، ثم تقوم مصلحة أملاك الدولة بتقدير مبلغ التعويض عن كل أرض قد تدمج ضمن الاحتياطات العقارية، بعد هذا يتوجب على المجلس الشعبي البلدي التداول بشأن العقارات التي تقرر إدماجها، وتحال المداولة على الوالي للمصادقة عليها باعتباره السلطة الوصية.

بعد كل هذه الإجراءات يصدر قرار الدمج ضمن الاحتياطات العقارية، ويحدد فيه التعويض المقدر، ثم يتم تسجيل القرار وشهره في مصلحة الشهر العقاري، بعد هذا تنتقل ملكية العقارات المدججة في الاحتياطات العقارية إلى البلدية التي توجد في نطاقها، ويكون لهذه الأخيرة أن تقوم ببيعها إلى مؤسسات عامة أو لصالح الخواص حسبما تقضيه مصالح التنمية في كل فترة، ولا يتم البيع في جميع الأحوال إلا بعد تهيئة الأرض وتجزئتها إلى قطع للبناء وتحديد أسعارها، كما أن كل عملية بيع يجب أن يتم بشأنها إجراء مداولات من طرف المجلس الشعبي البلدي.

من أهم الآثار القانونية التي رتبها القانون 74-26 تجريد حق التصرف بالأراضي التي تدمج ضمن الاحتياطات العقارية، حيث أنه بمجرد إتمام إجراءات الدمج، تغل يد مالكيها في نقل ملكيتها بأي كيفية كانت ماعدا طريق الإرث.

كما تنص المادة 06 من القانون 74-26 على أن الأراضي التي يملكها الأفراد، والتي تقع داخل المنطقة العمرانية، تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لمالكها فيما يخص البناء أما الم سراحة الزائدة فتدرج في الاحتياطات العقارية، ولا يكون لمالكها إلا أن يبيعها لصالح البلدية المعنية وفق سعر محدد من طرف مصالح أملاك الدولة، مما يعني أن العقود المخالفة لهذا الأمر تعتبر باطلة ولا ترتب إلا آثار شخصية بين المتعاقدين، لاسيما إذا علمنا أن المادة 168 من ذات القانون منعت التصرف في

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص41.

الأراضي الزراعية والقابلة للزراعة الداخلة في المحيط العمراني ، إلا في حال البيع لصالح البلدية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار.<sup>1</sup>

في سياق متصل فإن الأمر المتضمن لتكوين الاحتياطات العقارية كان يهدف لتحقيق عدة أهداف منها:

- **الهدف الأول:** أن جميع الأراضي مهما كانت طبيعتها القانونية والمتواجدة داخل المحيط العمراني للبلدية تتحول وتنتقل إلى المحفظة العقارية للبلدية، وهذا حسب المادة 02 من الأمر 74-26.

- **الهدف الثاني:** أن كل أراضي الخواص والواقعة داخل المحيط العمراني ، تخصص بالدرجة الأولى لسد حاجيات ملاكها وما تبقى من تلك الأراضي فإنه يخزر نقلها إلى الغير<sup>2</sup>، بل يجب دمجها ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية وفق المادة 06 من الأمر 74-26 خاصة أن المشرع يهدف إلى منع المضاربة في الأراضي المعدة للبناء ، وحماية المواطنين من جشع مالكيها وفق منظور إيديولوجي اشتراكي.

- **الهدف الثالث:** يتمثل في توفير الأراضي الحضرية اللازمة لاستقبال مشاريع استثمارات عمومية وتجزئات مخططة، بقصد تهيئتها ثم بيعها للمواطنين لغرض المساهمة في نمط البناء الذاتي.<sup>3</sup>

أما بخصوص السلبيات المسجلة على قانون الاحتياطات فنذكر منها:

- وقع قانون الاحتياطات العقارية في نفس الإشكال الذي وقع فيه قانون الثورة الزراعية، في جانب تحديد التعويض عن الأراضي وفق سعر رسمي تحدده مصا لح أملاك الدولة، مع العلم أن هذا التعويض بدا مجحفا لدى كثير من المواطنين مقارنة بسعر السوق<sup>4</sup>، كما أن غل يد المواطنين في بيع الأرض لغير البلدية واحتكار الجماعات المحلية لسوق العقار بشكل تام ، دفع بالأفراد وعلى رأسهم ملاك الأراضي المتواجدة داخل المحيط العمراني والمخصص للاحتياطات العقارية للبلدية إلى رد فعل، تمثل في التمرد على أحكام الأمر 74-26 عن طريق إبرام صفقات عقارية مشبوهة في سوق عقاري موازي "سوق سوداء" ، تقوم أساسا على التعامل بعقود عرفية كوسيلة غير شرعية لنقل الملكية بين الأفراد، وذلك بعد إنشاء تجزئات غير مخططة، وما ينجر عنها بالضرورة نشوء وانتشار التعمير غير القانوني داخل المحيط العمراني في شكل أحياء سكنية غير منتظمة أو

<sup>1</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 24.25.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 41.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 41.

<sup>4</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 25.

في شكل سكنات مبعثرة تؤدي في مجملها إلى الإخلال بالسير العادي والحسن لحركة البناء والتعمير النظاميين، وعرقلة وتوطين وتثبيت المشاريع التنموية المسطرة من قبل الجماعات المحلية داخل المحيط العمراني للبلدية،<sup>1</sup>

- حيث كان من المفترض أن يتم دمج الأراضي الزائدة عن الاحتياجات العائلية في الاحتياطات العقارية للبلدية وبيعها وفق الإجراءات القانونية، للمساهمة في تنظيم وتسوية وضعية الملكية العقارية، إلا أن الملاحظة المسجلة أن الكثير من البلديات لم تراعى في كثير من الحالات ما أوجبه القانون، فقامت ببيع أراضي المواطنين من أجل البناء قبل إدماجها في الاحتياطات العقارية للبلدية، دون تبليغ مالكيها أو تعويضهم كما باعت للمواطنين قطعاً أرضية للبناء دون أن تسلم لهم العقود الرسمية للملكية، ودون القيام بإجراءات التسجيل والشهر مما عرقل تطور البناء وأثر على حركة التهيئة والتعمير،

- قد غدى قانون الاحتياطات العقارية الأطماع، حيث كان رؤساء المجالس الشعبية البلدية هم المخولون بتحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات المدججة في الاحتياطات العقارية للبلدية إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 حيث استحدثت في مادته 73 ما يعرف بالوكالة العقارية، ومنحها الاختصاص لوحده لتسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية، وعليه لم يبق لرؤساء المجالس الشعبية البلدية سوى تحرير عقود التصرف في الملكية العقارية البلدية للأشخاص المعنوية لا غير،<sup>2</sup>

- كما أنه هذه المندوبيات التنفيذية ارتكبت أخطر حالات التعدي على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، على الرغم من أن البلدية ليس لها أي حق في التصرف في هذه الأراضي، كونها لا تملكها ولم يخول لها المشرع أي حق في التدخل في تسييرها، وقد تمثل هذا الاعتداء في الاستيلاء على جزء من أراضي المستثمرات الفلاحية، وتجزئتها ثم بيعها للخوادم للبناء عليها أو إنجاز بنايات عليها من طرف البلدية نفسها بدون وجه وخارج تطبيق أدوات التعمير أو فـي غيابها، حتى أنه في بعض الأحيان تم ذلك بتواطؤ من المستفيدين، الذين وقعوا لرئيس البلدية على تنازل غير شرعي مقابل الحصول على قطعة أرضية معدة للبناء، ولم تتدخل السلطات

<sup>1</sup>كمال تكواشت، المرجع السابق، ص41.

<sup>2</sup>إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص26.25.



المكلفة بحماية الأراضي الفلاحية في تلك الفترة رغم تعدد التعليمات التي تحث على المحافظة على الأراضي الفلاحية<sup>1</sup>.

ولهذا فإذ التصرفات التي تمت بالشكل السابق الذكر ومن وجهة الاجتهاد القضائي تعتبر بمثابة تصرف في ملك الغير، كون الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، هي ملك للدولة بحسب المادة 18 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وهكذا نلاحظ كيف فجر قانون الاحتياطات العقارية الفوضى في القطاع العقاري في الوقت الذي كان ينتظر منه أن ينظم التحكم أكثر في الوعاء العقاري، حيث ترتب عن ذلك استنزاف كبير في الأوعية العقارية الخاصة بالبناء، لاسيما في المحيط الحضري، و أمتد الاستنزاف إلى الأراضي الخصبة التي بدأ يغزوها الاسمنت المسلح<sup>2</sup>.

### ثالثا: نظام الشهر العقاري العيني:

يرتكز هذا النظام على شهر التصرفات الواردة على العقار أو العين نفسها، فالعقار هو محل التصرف<sup>3</sup>، ويتميز هذا النظام بكونه يعتمد على سجل خاص لدى المحافظة العقارية تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار وتدون فيه كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد مساحته ورقمه وحدوده، ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية، وتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه<sup>4</sup>، ويسمى هذا السجل في التشريع الجزائري بمجموعة البطاقات العقارية، ويمكن لمن أراد الاطلاع على العقار ومعرفة الحقوق والالتزامات والارتفاقات التي تثقله أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة الشهر العقاري<sup>5</sup>، مع العلم أن الجزائر عرفت أثناء فترة الاحتلال ازدواجية في نظام الشهر، واستمرت هذه الازدواجية بعـد الاستقلال، بحيث كان نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي مطبقا على الأراضي المحرة عقودها، إلى جانب النظام المستمد من الشريعة الإسلامية، والمستند على الأشهاد والكتابة العرفية والحيازة، لكن بدأت بوادر التغيير تظهر قصد تبني نظام الشهر العيني<sup>6</sup>، وتجسدت في السبعينات بصدور قانون التوثيق 1970 وقانون الثورة الزراعية 1971 والمرسوم المتعلق بإثبات الملكية الخاصة 1973 والقانون المدني 1975 وفي الأخير الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل

<sup>1</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 184 .

<sup>2</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 26.27.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 42.

<sup>4</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 27.

<sup>5</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 42.

<sup>6</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 43.

العقاري،<sup>1</sup> ثم صدر المرسوم التنفيذي 63-76 المطبق لهذا الأمر،<sup>2</sup> والذي عدل ثلاثة مرات سنة 1980 سنة 1988 ثم سنة 1993 إلى جانب المراسيم التنفيذية المتعلقة بالمسح، وفي إطار التعديلات التي عرفها التشريع الجزائري سنة 1990 تطبيقا لدستور 23 فيفري 1989 صدر قانون التوجيه العقاري للتأكد على الاتجاه الجديد لنظام الشهر في الجزائر.

تجدر الإشارة أن المشرع عند أخذه بنظام الشهر العيني غفل عن نقطة مهمة ، وهي أنه لا يمكن تطبيق هذا النظام إلا تدريجيا، بتقدم عمليات المسح لأن الارتباط بينهما وثيق ،<sup>3</sup> ولكن رغم عملية المسح والتي تم الشروع فيها سنة 1971 تاريخ تطبيق الثورة الزراعية إلى غاية سنة 1998 لم يسمح من مجموع 1541 بلدية سوى 761 ولم تسلم الدفاتر العقارية إلا في 334 بلدية، كما أنه بسبب الارتباط الوثيق بين نظام الشهر العقاري العيني والمسح العام للأراضي، أعيقت عملية السير العادي لعملية تطهير الملكية، وعدم الاستغلال الأمثل للعقارات.<sup>4</sup>

كما أن المشرع لم يحسم بعـض المسائل التي تشكك فـي تبني نظام الشهر العيني وتتسبب في بروز عدة تناقضات بين ما ورد في الأمر 74-75 وبعض أحكام القانون المدني المنقولة عن القانون المصري المتبني لنظام الشهر الشخصي، هذه التناقضات لم يحسمها القضاء ، مما يجعل تطهير الملكية في الجزائر وتحقيق الائتمان على المعاملات أمر مستبعد حاليا.<sup>5</sup>

في سياق ذي صلة القيد في السجل العقاري ، هو عبارة عن مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات المنصبة على العقارات ، سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة ، ناقلة أو مزيلة، فإن هذه الإجراءات والقواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض ، وتقسيمها إلى وحدات ملكية ، وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها.<sup>6</sup>

عند توقيح نظام الشهر العقاري العيني يمكن القول أن عملية المسح واجهتها صعوبات ، بالنظر إلى الهيكلة التي تبنتها الدولة لأجهزة المسح المحددة في الأمر 74-75 والمتمثلة في إنشاء لجان على مستوى البلديات، لكن بالنظر لعدم تمكن هذه اللجان من الوسائل اللازمة جعلت عملية المسح تتعثر ، إضافة

<sup>1</sup> أمر رقم 74-75 ماضي في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

<sup>2</sup> مرسوم رقم 63-76 ماضي في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.

<sup>3</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 43.

<sup>4</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 27.

<sup>5</sup> ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 43. 44.

<sup>6</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 42.

إلى ذلك عدم استقرار النظام الإداري للدولة الجزائرية فيما يخص الترقية الإدارية والتي مست البلديات والدوائر والولايات، إذ لإعادة الهيكلة الإدارية أثار سلبية، أدت إلى تفتت بعض المناطق المسوحة لبلدية واحدة لفائدة عدة بلديات.<sup>1</sup>

فالسيسة المتبعة في الشه — العقاري لم تسهل من عمليات التداول ونق — الملكية بين الأشخاص، بل أنها كبحت حركية ومرونة سوق العقار، ودفعت بالمواطنين للتعامل بالعقود العرفية المنصبة على العقارات والتي تعد باطلة<sup>2</sup>، بناء على نص المادة 15 من الأمر 74-75: "كل ح — ق للملكية، وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

كما تنص المادة 16 من الأمر 74-75 على أنه: "إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

هذا ما أكده القانون المدني في مادته 793 إذ تنص: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير ، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

إلا أنه بالرجوع إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نسجل ملاحظة جد مهمة ، وهي ربط الحصول على رخصة البناء أو الهدم أو التجزئة بملكية الأرض ، وهذا ما نصت عليه المادة 50 من القانون السالف الذكر: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض وبممارسة مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".

إذا كيف يمكننا الحث والتحدث عن البناء القانوني والنظامي والمخطط، وقاعدته تعاني من الفوضى العارمة والقصور القانوني؟ كيف نطالب الأشخاص بالالتزام بقواعد التهيئة والتعمير وركيزة البناء — الأرضية— تعاني من أزمة الانسداد بسبب عدم قدرة الدولة على توفير الدفات — العقارية لأصحابها، وأيضاً عجزها عن إعادة الموازنة بين الطلب والعرض في مادة السكن؟ هل يمكن تطبيق شعار "دعه يعمل دعه يمر" والذي يعد من أهم مبادئ النظام الليبرالي ، والذي اختارته الجزائر بديلاً للنظام

<sup>1</sup>كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 42.

<sup>2</sup>إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 28.

الموجه؟ إذا هناك تآزم وتضارب بين مساري قانون الشهر العقاري وقانون التهيئة والتعمير فهل هو تآزم حقيقي أم تآزم ظاهري فقط؟.

هذه الوضعية القانونية من أهم أسباب التي جعلت الأفراد ينحرفون عن سكة البناء القانوني المنظم، إلى سكة التعمير غير القانوني ، من خلال اقتناء وشراء قطع أرضية وتجزئات غير مخططة ، وغير شرعية لإشباع حاجياتهم في مجال السكن<sup>1</sup> في ظل تخلي الكثير من الهيئات عن دورها الرقابي ، وهذا ما ساهم في تآزم وضعية العمران في الجزائر، وبعدها صدر الأمر 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في مجال التهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

الجدير بالذكر أنه في المرحلة الأولى 62-78 ركزت الدولة اهتمامها على إعادة التوازن الجهوي، من خلال تطبيق نمط جديد من التنظيم الاقتصادي الموجه، حيث استعملت فيه وسائل التخطيط المركزي وأهم هذه المخططات ما سنذكره:

**- المخطط الاقتصادي الثلاثي الانتقالي 1967-1969:** تمت برمجة هذا المخطط من أجل

تكوين قاعدة جديدة للتنمية ، تنطلق من توجيه الاهتمام إلى المناطق الفقيرة في البلاد عبر مجموعة من المخططات الخاصة، التي تهتم بدرجة أولى بالتجهيزات والبنية القاعدية.

**- المخطط الرباعي الأول 1970-1973:** من بين أهم ما جاء به هذا المخطط ، مبدأ

اللامركزية في سياسة التهيئة العمرانية ، وأهتم بإعداد أشغال البرمجة الحضرية للمدن الكبرى ، وتم من خلال هذا المخطط إنشاء عدة مناطق صناعية.

**- المخطط الرباعي الثاني 1974-1977:** في هذا المخطط ب \_دأ بروز اهتمام الدولة

بالعمران، فظهرت سياسة إنتاج السكن المتعلق بالمجموعات الكبرى ، من خلال إنشاء المناطق السكنية الحضرية،<sup>3</sup> وبظهور المخططين الأخيرين تأكد حقيقة وبصورة أوضح الاهتمام بإعادة

التوازن الجهوي، وزيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى والبرامج الخاصة خصصت عمليات أخرى على المستوى المحلي: المخططات الولائية والمخططات البلدية للتنمية ومخططات

التجديد العمراني....

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص ص 42.43.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 54.

<sup>3</sup> ربيعة سنوسي، المرجع السابق، ص ص 25.26.

لا يمكن إنكار أن هذه الأعمال أعطت نتائج إيجابية مثل تقليص الفوارق في مي — دان الشغل، وبالتالي في المداخيل، وفي ميدان التربية وتنمية الهياكل الأساسية، والتجهيزات والكهرباء، وتطوير المدن الصغرى والمتوسطة.

غير أن هذه الأعمال كانت محدودة من حيث الزمن، فلم يكن لها تأثير ملموس على الخريطة الإقليمية وهذا ما ظهر من خلال نتائج الإحصاء العام لسنة 1977 الذي أكد على الفوارق بين الشريط الساحلي وباقي البلاد، والتي تزداد حدتها أكثر فأكثر بالإضافة إلى حركات النزوح اتجاه المدن مما خلف عمران فوضوي زاد المشاكل الحضرية تعقيدا.

هكذا صرنا نشهد تبديدا أكبر لأحسن الأراضي الزراعية ، التي استهلكت لفائدة العمران غير المراقب، وإيجاد مواقع للوحدات الاقتصادية التي خططها القطاع تخطيطا عموديا.

وعلى الرغم من الخطب والتصريحات المعبرة عن المقاصد والنيات ، فإن التخطيط الاقتصادي كانت له الغلبة على التكفل الفعلي بالتنظيم المحلي للتراب الوطني، حيث أن منطق نمط التنمية المنتهج يمنح الأولوية للصناعة الثقيلة ، وللنشاطات الاجتماعية المنبثقة من المحروقات كمحرك للتنمية<sup>1</sup> ، مع العلم أن سياسة التوازن الجهوي تجسد الاختيار الأساسي للثورة وتسعى إلى القضاء على البؤس ، وفي توفير حياة لائقة لكل مواطن دون أدنى تمييز إذ أنها تعبر عن التضامن الوطني،<sup>2</sup> حيث نصت المادة 22 من دستور 1976 على: " سياسة التوازن الجهوي اختيار أساسي، وهي ترمي إلى محو الفوارق الجهوية ، وبالدرجة الأولى إلى ترقية البلديات الأكثر حرمانا ، من أجل تأمين تنمية وطنية منسجمة" ، كما شهدت هذه المرحلة ظهور المخطط العمراني الموجه PUD.<sup>3</sup>

لكن للأسف كما ذكرنا سابقا جل الإصلاحات تركزت في المناطق الساحلية والتلية ، وبالتالي دعمت وبصورة غير مباشرة التوجه العمراني والاقتصادي الموروث عن الفترة الاستعمارية ، وزادت في حدة

<sup>1</sup> الجزائر غدا وضعية التراب الوطني استرجاع التراب الوطني، تقرير لوزارة التجهيز و التهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجزائرية، د. س. ط، ص 64

<sup>2</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 48.

<sup>3</sup> المخطط العمراني الموجه (PUD) هو أداة للتخطيط والتنظيم الحضري، يخصص للمدن الكبرى والمتوسطة يرسم الحدود العمرانية للمدينة، ويهدف إلى توضيح مجالات التوسع العمراني، ويحدد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع، كما أنه يعتبر أداة قانونية لتنظيم المجال على مستوى كل بلدية مدته الزمنية من 10 سنوات إلى 15 سنة، يصبح بمثابة قانون عمري بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية، إلا أن له عدة سلبيات كإجازه على مستوى المكاتب دون تحليل ميداني، بمعنى أن نتائجه لا تمد للواقع بصلة، كما أنه يركز في الدراسة على المركز العمراني الرئيسي، أما المراكز الثانوية فيتم التطرق لها بسطحية، كما أنه لم يتم إجراءات ردمية في التشريع الخاص بالمخطط العمراني الموجه، مما أدى إلى ارتكاب عدة مخالفات قللت إن لم نقل أفضت فاعلية هذه الأداة، ضف إلى ذلك يفترض أن يكون هناك انسجام بين المخطط العمراني الموجه والاحتياطات العقارية الناتجة عن الأمر 74-26 بحيث يتم استغلال المجال بعقلانية، إلا أن البلدية في الواقع تقوم باستنفاد العواء العقاري الذي يجوزتها دوما مراعاة للتوجهات المستقبلية لاستخدام الأرض المحددة من طرف المخطط العمراني الموجه، بالإضافة إلى التأخر الكبير في إجراءات إنجاز المخطط العمراني والمصادقة عليه مما يفقده فعاليته، لمزيد من التفصيل أنظر رقيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع و التطبيق، مذكرة ماجستير ف — ي الهندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2010-2011، ص 27 وما بعدها.

الفوارق بين المناطق الشمالية والجنوبية ، وعمقت الفجوة واستهلكت أراضي زراعية خصبة لتوقيع الأقطاب الصناعية، مثل سهل متيجة، وعنابة، ووهران... وقد فشلت هذه الأقطاب في لعب الدور المنوط بها، فعوض أن تحقق التنمية في محيطها تحولت إلى مناطق استقطاب وجذب للسكان ، خاصة النازحين من المناطق الداخلية،<sup>1</sup> لاسيما للعمل في المصانع التي خلقت العديد من مناصب الشغل ، وفق أجور مرتفعة مقارنة بالعمل الفلاحي في الريف ، دون أن تتوازي برامج التصنيع مع برامج السكن لإيواء العمال المستقطبين وعائلاتهم ، فتحتم عليهم تشييد الأحياء غير القانونية بجوار العمل المرتبط بالمصنع تفديدا لعملية التنقل اليومية والمكلفة والصعبة، في غياب قوانين عمرانية صارمة تحافظ على المجال الحضري؛ فعلى سبيل المثال سجلت ولاية عنابة في سنة 1970 لوحدها حوالي 38000 بناء قصديري بجوار مركب الحجر لوحده ،<sup>2</sup> مما عمق من تضخم المدن وانتشار البيوت القصديرية على ح — وواف المدن، والتي تحولت فيما بعد إلى بؤر للفقر والحرمان والتهميش، وه ذا ما يدل على عدم الأخذ بعين الاعتبار الاختلالات الموروثة من المستعمر بين المناطق الريفية والمناطق الحضرية ، هذا من جهة ومن جهة أخرى بين المناطق الشمالية و المناطق الداخلية، زيادة على عدم الاطلاع على طابع وحقيقة كل الأقاليم الجزائرية قبل مباشرة هذه الإصلاحات.<sup>3</sup>

## الفرع الثاني: المرحلة الثانية من 1978-1990

نتيجة السلبات السابقة ومع بداية الثمانينات زاد الوعي بالمخاطر التي أنتجتها الاختلالات الموجودة بين أرجاء الوطن ،<sup>4</sup> فتم في هذه المرحلة تجسيد سياسة تهيئة عمرانية أكثر تأكيدا وجلاء عن طريق سلسلة من الإجراءات، فظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية، وذلك بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية ،<sup>5</sup> كما تم إنشاء المركز الوطني للدراسات والبحث العمراني<sup>6</sup> وفقا للمرسوم رقم 80-276<sup>7</sup> عن طريق وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1979 قصد تأطير ووضع سياسات للتهيئة والتعمير من شأنها التغيير في الأوضاع المحلية السائدة آنذاك، وقد تزامن هذا مع المخطط الخماسي الأول 1980-1985 الذي كان يهدف إلى تنمية المناطق الداخلية للبلاد ، وكذا

<sup>1</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص55.

<sup>2</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 49.

<sup>3</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص ص 56.55.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 56.

<sup>5</sup> الجزائر غدا، المرجع السابق، ص 65.

<sup>6</sup> رفيقة سنوسي، المرجع السابق، ص30.

<sup>7</sup> مرسوم رقم 80-276 ماضي في 22 نوفمبر 1980 يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، الجريدة الرسمية عدد 48 مؤرخة في 25 نوفمبر 1980.

إعادة هيكلة القطاع الصناعي<sup>1</sup>، خاصة أنه لم يتم إكمال المشاريع المبرمجة في المخطط الثلاثي والمخططات الرباعية، بسبب قصر المدة<sup>2</sup> كما تأسست سنة 1981 الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية التي كلفت على الخصوص بإعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية،<sup>3</sup> وتم تعديل قانوني الولاية والبلدية سنة 1981 بموجب الأمر رقم 09-81<sup>4</sup> لتضمن تعديلات وتتميمات لصلاحيات الجماعات المحلية، وتزويدها بأدوات خاصة للتهيئة متمثلة في كل من المخطط الولائي للتهيئة (PAW) والمخطط البلدي للتهيئة (PAC) وهذا من أجل تخطيط النمو على مستوى كل الوحدات الإدارية، وضبط عمليات التهيئة على المستوى المحلي للولاية والبلدية.

خاصة أن التجربة التي مرت بها الجزائر في المرحلة السابقة (عشرية التخطيط السوسيو اقتصادي) شهدت غياب نظرة شاملة في التخطيط، ولم يتم فيها التحكم في ظاهرة التحضر، بل نتجت عدة عمليات تعمير عشوائية غير قانونية غير مراقبة، وتم التأكيد على ضرورة التفكير في إيجاد تخطيط لا ينحصر على المستوى المحلي، بل يبدأ من الأعلى انطلاقاً من المستوى الوطني ثم الإقليمي ثم المستويات الأقل إلى غاية الوصول للمستوى الحضري، إذ أدركت الدولة أهمية الترابط العضوي بين التخطيط العمراني والتخطيط الإقليمي<sup>5</sup>.

لكن هذه المخططات عجزت عن علاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير، والتوسع العمراني الضخم، والبناء غير القانوني واللامسؤول فتدخل المشرع الجزائري، وأصدر القانون 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، والذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له، والملاحظ أن هذا القانون جاء لظروف ملحة، وهي تنظيم مسألة جزئية في مجال التعمير والتحكم نسبياً في الوعاء العقاري<sup>6</sup>.

كما صدر المرسوم رقم 304-82 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء<sup>7</sup>، وصدر أيضاً القانون 03-83 المتعلق بحماية البيئة<sup>8</sup>، والذي فرض

<sup>1</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 56.57.

<sup>2</sup> رقيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 30.

<sup>3</sup> الجزائر غدا، المرجع السابق، ص 65.

<sup>4</sup> قانون رقم 09-81 ماضي في 04 يوليو 1981 يتضمن القانون البلدي، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 07 يوليو 1981.

<sup>5</sup> رقيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 30.

<sup>6</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 57.58.

<sup>7</sup> مرسوم رقم 304-82 ماضي في 09 أكتوبر 1982 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 02-82 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة

الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 41 مؤرخة في 12 أكتوبر 1982.

<sup>8</sup> قانون رقم 03-83 ماضي في 05 فبراير 1983 يتعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية عدد 6 مؤرخة في 08 فبراير 1983.

فرض الحصول على رخص البناء من أجل التشييد على الأراضي الفلاحية، مع ضرورة أخذ رأي وزير الفلاحة والري قبل تسليمها.<sup>1</sup>

جدير بالذكر أن القانون 02-82 حمل في طياته ثغرة قانونية هــ يـ في حقيقتها سلبية من سلبياته، حيث كان هذا الأخير يعتبر سكوت الإدارة عن البت في تسليم رخصة البناء خلال أجل 60 يوما المحددة قانونا يعتبر بمثابة قبول ضمني بمنح الرخصة.

وعليه فإذ الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة، وهذا ما قلل من أهمية الحصول على الرخصة من الناحية الواقعية، وخلف عزوف المواطنين عن طلبها، بما لهذه الرخصة من أهمية في مراقبة مدى الانسجام مع النسق العمراني، في إطار المخطط الوطني للتهيئة والتعمير، وعلى الوجه الجمالي للمناطق الحضرية على العموم، حيث كانت الرخصة ولا تزال وسيلة هامة تمكن الإدارة المختصة بمنحها من بسط رقابة للتأكد من مدى الالتزام بقواعد التعمير،<sup>2</sup> هذا من جهة ومن جهة يطرح تساؤل حول ملف رخصة البناء ، والذي بشأنه سكتت الإدارة هل هو مستوفى لجميع الشروط القانونية؟ وهل البناء المزمع تشييده لا يشكل خطرا على الجيران وعلى البيئة؟ ورجوعا إلى هذه الأسباب كان لا بد من إلزام الإدارة بالرد الصريح على طلبات الأفراد سواء بالقبول أو بالرفض.

صدر بعدها الأمر 01-85 والذي يحد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، هذا الأمر لم يبلغ القانون 02-82 وإنما مواد منه فقط هي المواد 4، 6، 1/13، 14، 2/18، 38 فقرة أخيرة، والمواد من 42-45 وقد أثار تطبيق هذا القانون صعوبات كثيرة، من أجل تسوية البنايات غير الشرعية، والتي انتشرت بصورة جد ملحوظة في تلك الفترة، إذ كان لا بد من إيجاد الوسائل والسبل الملائمة لإيجاد حل لهذه المسألة،<sup>3</sup> فصدر المرسوم رقم 85-211 المحدد لكيفيات تسليم تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء، والمرسوم رقم 212/85 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها في إطار تسوية البناءات الفوضوية،<sup>4</sup> لتليه التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في

<sup>1</sup> عايدة مصطفاوي، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البلدة، السنة الجامعية 2012-2013، ص 43.

<sup>2</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 30.

<sup>3</sup> عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 43.

<sup>4</sup> مرسوم رقم 85-212 ماضي في 13 أوت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 14 أوت 1985.



في 13/08/1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، ليظهر إتجاه المشرع الجزائري لتنظيم قطاع البناء بشكل أكثر شمولاً مما كان عليه في القانون رقم 82-02.<sup>1</sup>

بعدها صدر القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية،<sup>2</sup> كأول تشريع إطار يحكم تهيئة الإقليم في الجزائر، يصبو إلى الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال التوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية، والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية،<sup>3</sup> كما أنه يوضح أدوات التهيئة العمرانية على المستويين الوطني أو الجهوي، ويحدد اتساقها وتناسقها، إذ جاء بأداتين جديدتين هما المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)، والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT)<sup>4</sup> وقد كلفت الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية التي أسست سنة 1981 بإعداد هذين المخططين<sup>5</sup>، لكن ولسوء الحظ فقد ولد هذا النص ميتا بسبب الأزمة الاقتصادية التي أصابت البلاد آنذاك،<sup>6</sup> كما أنه لم يُتبع بالنصوص الأساسية التطبيقية، وهكذا لم يتم تحديد إطار الإعداد وكيفيات اعتماد المخطط الوطني والمخططات الجهوية للتهيئة العمرانية ولا الأدوات المحلية الخاصة، طبقا لما ينص عليه القانون.

على العموم فلقد تطبق أحكام القرارات في إطار سياسة التهيئة العمرانية كان محدودا جدا، وهذا لعدة أسباب:

- السياق التأسيسي من جهة، وإجراءات التخطيط المطبوعة بثقل القرار المركزي والتي أحالت ضرورات التهيئة العمرانية إلى درجة ثانية من جهة أخرى.
- عدم استقرار مهمة التهيئة العمرانية وعمليات ربطها المتعاقبة بعدة سلطات وزارية (وزارة التخطيط، وزارة الإسكان....).
- كما أن منهج التخطيط كان يعطي الأولوية للنظرة القطاعية، دون أن يولي اهتماما بواجب التناسق إزاء التوجهات المحلية.

<sup>1</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 58، 59.

<sup>2</sup> قانون رقم 87-03 ماضي في 27 يناير 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 5 مؤرخة في 28 يناير 1987.

<sup>3</sup> عيسى بن دوح، المرجع السابق، ص 49.

<sup>4</sup> المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) يكون على المستوى الوطني تؤسسه السلطة المركزية، وهو يعكس المنظر المستقبلي لشغل التراب الوطني بالنظر إلى إستراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على الأمد الطويل (20 سنة إلى غاية 2000) حيث انه يشكل إطار استدلاي لتوزيع الاستثمارات التنموية، والنشاطات والسكان والثروات حسب ما يتطلبه تحقيق التوازن بين المناطق الساحلية والداخلية ويحدد التوجيهات الأساسية للتنظيم والتنمية.

أما المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT يكون على المستوى الجهوي بين الولايات، حوالي 09 ولايات، تؤسسه السلطة المركزية بالتشاور مع الندوة الاقتصادية والاجتماعية للجهة، وهو أداة إستراتيجية تتبع التوجيهات والمبادئ المقررة في المخطط الوطني للتهيئة العمرانية وبين الصورة المستقبلية لإقليم الجهة، ويهدف إلى القضاء التدريجي على الاختلالات والفوارق الجهوية، ويشجع التنمية والتكامل بين الجهات، لمزيد من التفصيل أنظر: ربيعة سنوسي، المرجع السابق، ص 31 وما بعدها.

<sup>5</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 59.

<sup>6</sup> عيسى بن دوح، المرجع السابق، ص 49.

- تفضيل التنمية القطاعية على حساب الجانب الجمالي يؤدي إلى التضحية بالنظرة طويلة الأمد لتحقيق النتائج ذات الأمد القصير<sup>1</sup> (مجرد مشاريع نقطية) وإهمال المدى البعيد (النظرة المستدامة والتشريع الحقيقي الذي يتحكم في التخطيط المستقبلي).<sup>2</sup>

- إضفاء الطابع الاجتماعي وشبه المجاني على الموارد الطبيعية (الماء-الأرض) قد أسهما كثيرا في تدميرها باستبعادها من الحقل الاقتصادي.

- غياب المناقشة العامة والتشاور قد ساهما أكثر في تهميش الصبغات والخصوصيات المحلية<sup>3</sup>.

أما الفترة التي تلت إصدار القانون 03-87 فقد تزامنت مع الأزمة الاقتصادية، وكذا أحداث أكتوبر 1988 مما أثر سلبا على سياسة الدولة،<sup>4</sup> حيث التخلي عن كل إستراتيجية، فتعرضت التهيئة العمرانية كغيرها من السياسات الأخرى التي انتهجتها الدولة الجزائرية (الأمنية والاقتصادية والمالية والديبلوماسية) لصدمة أزمة الدولة وتحملت عواقبها.

وفي ظل أزمة مالية ليس لها مثيل في تاريخ الاستقلال تسبب فيها انخفاض أسعار البترول، وزاد من حركتها تقلبات سعر الدولار، انسحبت الدولة وتخلت عن كل عمليات التهيئة العمرانية.

ثم إن المواضيع الخاصة بالاقتصاد الحر الجديد، قد قضت نهائيا على سياسة التهيئة العمرانية، وكانت نذيرا بزوال الوظائف المهيكلة للسلطة والجماعات المحلية.

إن أيام شهر أكتوبر والأحداث التي أعقبتها قد جلبت الانتباه إلى مدى تفكك الأقاليم، وكشفت عن خطورة وضعية الضواحي التي أصبحت فريسة للتهميش وانعدام الأمن وتفشي البطالة في وسط أفرادها، والأخطر من ذلك أن مناطق شاسعة ريفية وجبلية كانت لا تزال تواجه متطلبات العيش والنزوح، تبين بوضوح مدى حدود نموذج التنمية القطاعية المعمول به إلى ذلك العهد، وضخامة التصدعات الإقليمية المترتبة عن حالات الفشل هذه، لاسيما تفاقمها الناتج عن انسحاب الدولة من الميدان وعن عدم تنظيم الاقتصاد وضبط وتيرته.

إن ضخامة المخاطر المتراكمة بفعل هذه الوضعية دعت الدولة أكثر من أي وقت مضى إلى التعجيل بتحديد سياسة جريئة للتهيئة العمرانية،<sup>5</sup> تحد من النتائج السلبية التي خلفتها الفترة السابقة من

<sup>1</sup> الجزائر غدا، المرجع السابق، ص 65.

<sup>2</sup> رفيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 32.

<sup>3</sup> الجزائر غدا، المرجع السابق، ص 65.

<sup>4</sup> رفيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 32.

<sup>5</sup> الجزائر غدا، المرجع السابق، ص 66.

انحطاط في السياسة الترابية، خاصة وأن الجزائر تبنت نظاما اقتصاديا جديدا، كُرس في دستور 1989  
يقر بحق الملكية الفردية، ويسهر على حمايتها.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: المرحلة الثالثة 1990-2016

شهدت الجزائر في هذه المرحلة تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية عميقة، خاصة أنه في المرحلة السابقة التي عرفت بها البلاد لم تحظى عملية التهيئة العمرانية بالأهمية اللازمة، وأصبح قانون التهيئة العمرانية الصادر سنة 1987 والذي لم يتبع بالنصوص التطبيقية وقوانين التنظيم العقاري لا يشكل أية مرجعية في التخطيط، فاستمر التعمير غير القانوني، وارتفعت درجة التهميش والفقر في الأقاليم الداخلية، وحتى في المدن نفسها، وتدهور مستوى المعيشة، وقلت الاستثمارات الموجهة للتنمية،<sup>2</sup> ولكن بالمقابل سنت الدولة عدة قوانين تنظم المجال العمراني حسب الفترة التي صدر فيها النص القانوني، وهذا ما سنتناوله من خلال النقاط التالية:

**أولا- الفترة الأولى 1990-2004:** شكل تطور نشاط البناء ضرورة ملحة لإعادة النظر في القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير، لاسيما رخصة البناء، وهذا ما أدى إلى صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي ألغى بدوره القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء والقانون 85-01 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد وقايتها وحمايتها. حيث يعد القانون 90-29 مصدر وخلاصة التشريعات العمرانية في الجزائر، باعتباره يحدد الشروط التأسيسية لمخططات التعمير<sup>3</sup> والرخص والشهادات العمرانية، ولا تزال أحكامه سارية لغاية كتابة هذه الأسطر.

يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية، والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.<sup>4</sup>

وحدد الأحكام القانونية والتنظيمية وكل ما يتعلق بالنشاط العمراني من حيث:

<sup>1</sup> رفيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 32.

<sup>2</sup> سعاد هواري، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية، 2015، ص 12.

<sup>3</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 61.

<sup>4</sup> المادة 01 القانون 90-29.

- التعريف بأدوات التعمير والوظائف المسندة لها، وإجراءات إعدادها، والمصادقة عليها والجهات الإدارية المعنية بالاستشارة، وكذلك الأهداف التي تسعى لتحقيقها،  
- تحديد المناطق المحمية والتعريف بها وقواعد وإجراءات حمايتها، كالساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والغابات،  
- تحديد الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة، ووضع المخالفات، والعقوبات المقررة لها، واختصاصات الجهات القضائية في ذلك،

- النص على مختلف الشهادات والرخص الإدارية، وطرق تسليمها، وكذا الطعن فيها.<sup>1</sup>

أما بخصوص السلبات المسجلة على القانون 90-29 والتي يمكن أن تكون ساهمت في تفشي التعمير غير القانوني أو على الأقل لم تساعد في الحد منه، قد نسجل ملاحظتين:

**الملاحظة الأولى:** تتعلق بجانب الجزاء الرادع أو العقوبات، فهي في نظرنا لا تشكل ردعا للمخالفين خاصة طيلة 26 سنة أي منذ سنة 1990 إلى غاية نهاية سنة 2016 لم نشهد تعديلات لبعض المواد المتعلقة بالعقوبات والجزاءات، لدرجة أن بعض الغرامات المالية أصبحت قيمتها جد تافهة بسبب تغير قيمة الدينار الجزائري والتضخم الحاد الذي تعرفه الجزائر، مما شجع بعض المخالفين على التماادي في مواصلة التعمير غير القانوني،<sup>2</sup> ويبقى عزاؤنا الوحيد هو منح المشرع للقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالهدم أو الغرامة، حسب درجة خطورة المخالفة.

**الملاحظة الثانية:** لم يحدد المشرع في نص المادة 64 من القانون 90-29 نوع أداة التهيئة والتعمير التي إذا كانت في طور الإعداد يمكن إصدار قرار بتأجيل البت في طلب رخصة البناء أو التجزئة، والتي يفترض أن تكون مخطط شغل الأراضي الذي بمخالفة الأشغال له يكون الرفض وجوبا، أما بغياب المخطط التوجيهي فهو جوازي، كما لم يضع معيار لتحديد مدة إنجاز الأشغال ما يفتح المجال أمام تعسف الإدارة في استعمال سلطتها التقديرية، كما لم ينص صراحة على عدم أخذه بالرخصة الضمنية للبناء في حالة سكوت الإدارة وعدم إصدار قرار بالرفض أو القبول أو التأجيل.<sup>3</sup>

بصدور القانون 90-29 توالى إصدار المراسيم التنفيذية للتفصيل في أحكامه، وتوضيح كل ما يتعلق بالرخص والشهادات العمرانية، وكذا تحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ليصدر المرسوم

<sup>1</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص ص 61.62.

<sup>2</sup> المادة 77 القانون 90-29.

<sup>3</sup> عايدة ديم، تسوية البنائات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 302.

التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء،<sup>1</sup> حيث يضبط هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء، أو مشاريع البناء تطبيقاً لأحكام القانون 90-29 بمعنى أن المرسوم التنفيذي 91-175 يحدد القواعد والالتزامات المفروضة في حالة الرغبة في تشييد بناية كحد أدنى من الضوابط في حالة غياب أدوات التعمير - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي - والتي على أساسها تمنح الجهة المختصة رخصة البناء أو ترفض منحها،<sup>2</sup> حيث أن المرسوم السابق الذكر يضع عدة اشتراطات تتعلق بـ:

- موقع البناء والطرق المؤدية إليه،
- موقع البناءات وحجمها،
- كثافة البناءات في الأرض،
- مظهر البناءات،
- إجراءات عامة تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني.

ما يعاب على المرسوم التنفيذي رقم 91-175 أنه المرسوم الوحيد الذي لم يعدل منذ سنة إصداره سنة 1991 من مجموع المراسيم التطبيقية المنظمة للقانون 90-29 كما أنه لم يتناول تعريف وضبط مفاهيم مصطلحات التعمير والتهيئة والبناء، ولم يعد يستجيب لمقتضيات التطور الحديث في التخطيط العمراني، في إطار سياسة المدينة الجديدة<sup>3</sup> والتنمية العمرانية المستدامة،<sup>4</sup> خاصة في ظل الحركية المتسارعة التي تعرفها سوق البناء في الجزائر، لاسيما نوعية مواد البناء المتوفرة والمخططات المعمارية وتغيير حاجات المجتمع والنمو الديمغرافي المتزايد.

بعدها صدر المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك،<sup>5</sup> إذ يتعلق هذا المرسوم بتحضير الرخص والشهادات المذكورة آنفاً وتسليمها إلى المتقدمين بطلبها.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-175 ماضي في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.

<sup>2</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي 91-175.

<sup>3</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص ص 63.64.

<sup>4</sup> التنمية العمرانية المستدامة هي إدارة عملية التنمية العمرانية بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الأجيال القادمة، التعريف مأخوذ من متن المادة رقم 02 من قانون البناء المصري رقم 2008-119 الصادر بتاريخ 04-06-2008.

<sup>5</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-176 ماضي في 28 مايو 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.

الجدير بالذكر أن هذه الوثائق \_الرخص والشهادات\_ لا تعني الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.<sup>1</sup>

مع أن مصطلح " بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا" مصطلح فضفاض وغير محدد على سبيل الدقة، خطورته تكمن في أنه أعفى - الاستثناء- بعض الهيئات من الحصول على الرخص والشهادات العمرانية، وهي بطبيعة الحال مسألة في غير صالح العمران خاصة أمام جلب المستثمرين ومنحهم كل التسهيلات، مما قد يؤدي بالحكومة إلى التضحية بالنسيج العمراني، لاسيما أن جل الاستثمارات صارت تشيد على الأراضي الفلاحية الخصبية والخصبة جدا.<sup>2</sup>

بعدها تناول المشرع الرخص والشهادات العمرانية بموجب المرسوم السابق الذكر، نظم هذه المرة المخططات العمرانية بموجب المرسوم التنفيذي 91-177<sup>3</sup> المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317<sup>4</sup> ومتمم بالمرسوم التنفيذي 12-148.<sup>5</sup>

كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ليحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها،<sup>6</sup> معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318.<sup>7</sup>

ويعد المرسومين المذكورين سابقا أهم التشريعات التي تحدد إستراتيجية الدولة الجزائرية في تحديد وإنتاج الأراضي القابلة للتعمير.

<sup>1</sup> المادة 01 المرسوم التنفيذي 91-176.

<sup>2</sup> عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 165.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-177 ماضي في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 05-317 ماضي في 10 سبتمبر 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 62 مؤرخة في 11 سبتمبر 2005.

<sup>5</sup> مرسوم تنفيذي رقم 12-148 ماضي في 28 مارس 2012 يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 19 مؤرخة في 01 أبريل 2012.

<sup>6</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-178 ماضي في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.

<sup>7</sup> مرسوم تنفيذي رقم 05-318 ماضي في 10 سبتمبر 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 62 مؤرخة في 11 سبتمبر 2005.

صدر المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل بالقانون رقم 04-06<sup>1</sup> وهذا المرسوم ألغى المواد 76 من القانون 90-29 المتعلقة بمنع الشروع في أشغال البناء دون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، وكذا المادة 78 من القانون 90-29 التي تناولت صلاحية الجهات القضائية المختصة، إما مطابقة المواقع والمنشآت مع رخصة البناء أو هدم المنشآت وإعادة تخصيص الأراضي، بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل، وتم إلغاء هذه المواد من القانون 90-29 بموجب المادة 54 من المرسوم التشريعي 94-07<sup>2</sup> كما ألزم كل شخص يرغب في الحصول على رخصة للبناء باللجوء إلى مهندس معماري لإنجاز مشروع البناء، طبقاً للمادة 55 من قانون التهيئة والتعمير، ونص على إلزام السلطات المؤهلة لتسليم<sup>3</sup> رخصة البناء برقابة الأعمال المعمارية، وفرض احترام احترام قواعد الهندسة المعمارية والتعمير، تحت طائلة الجزاءات المخصصة لكل نوع من المخالفات، التي يضبطها الأعوان المؤهلون لمعاينة واكتشاف مخالفات التعمير.<sup>4</sup>

صدر المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة والتعمير،<sup>5</sup> والذي ألغى بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>6</sup> وذلك لبسط رقابة بعدية على البناءات المخالفة لأحكام التهيئة والتعمير في إطار القضاء على التعمير غير القانوني.

أصدرت الجزائر هذه الترسنة القانونية في محاولة منها لتنظيم عملية البناء والتشييد، وضبط إجراءات الرقابة القبلية من خلال المخططات العمرانية ورخص البناء، ورقابة البعدية من خلال محاضر المخالفات وشهادة المطابقة، لكن لسوء الحظ صدرت هذه القوانين في فترة التسعينات، التي عانت فيها الجزائر من وضع أمني سيئ أثر سلباً على تفعيل هذه القوانين على أرض الواقع، مما عمق من فوضى

<sup>1</sup> قانون رقم 04-06 ماضي في 14 غشت 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 51 مؤرخة في 15 غشت 2004.

<sup>2</sup> ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008، ص 06.

<sup>3</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 58.

<sup>4</sup> نفس المرجع، ص 58.

<sup>5</sup> مرسوم تنفيذي رقم 95-318 ماضي في 14 أكتوبر 1995 يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 61 مؤرخة في 18 أكتوبر 1995.

<sup>6</sup> مرسوم تنفيذي رقم 06-55 ماضي في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 6 مؤرخة في 05 فبراير 2006.

السكنات والبنائات غير القانونية وغير المطابقة لرخصة البناء، وزاد التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية.

رغم الحلول القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري بموجب القوانين المذكورة آنفا للقضاء على التعمير غير القانوني والتقليل منه على الأقل، إلا أن زلزال 21 ماي 2003 قد أظهر محدودية تلك الوسائل وعجزها عن مواجهة الظاهرة، خاصة أن هذا الزلزال أفرز نتائج جد خطيرة مست أرواح وممتلكات المواطنين، ناهيك عن الصعوبات التي واجهت الإدارة والقضاء على حد سواء في تحديد المسؤول عن الخسائر البشرية والمادية، بعد ما ثبت أن أغلبها كان نتاج عيوب التشييد، باعتبار أن البنائات المنهارة لم تكن تستجيب للمواصفات المطلوبة في مقاومة الزلزال نظرا لوقوع هذه البنائات في مناطق زلزالية نشطة<sup>1</sup> مما جعل المشرع يتدخل من جديد ليعدل أحكام القانون 90-29 بموجب القانون 04-05 وتعديل المرسوم 94-07 بمقتضى المرسوم 04-06 بغية فرض قواعد قانونية ذات فعالية أكبر، ومعالجة مواطن النقص في القوانين الصادرة قبل هذه الفترة.<sup>2</sup>

**الفترة الثانية 2004-2016:** خلفت الأزمة الأمنية التي مرت بها الجزائر سنوات التسعينات تأثيرات كارثية على جميع الأصعدة، خاصة في مجال البناء والتعمير، ما جعل الدولة غير متحكمة في هذا الجانب بالتالي نتج عنه كثرة البنائات غير القانونية، وللحد من هذه التأثيرات السلبية أصدرت حلول ترقية لمطابقة البنائات، وكانت غير ردعية في الحد من البناء غير القانوني المخالف لأحكام التهيئة والتعمير.<sup>3</sup> لكن بعد استقرار الأوضاع الاقتصادية والأمنية أعادت الدولة تدخلها في المجال العمراني، من خلال وضع برامج تنموية وتوسيع دائرة التخطيط وتعدد الفاعلين والمتدخلين، عاملة على تدارك التأخر المسجل سابقا، واستدامة النتائج المحققة من المشاريع المنجزة، وتكييف أدوات التعمير مع الاتجاهات الجديدة عن طريق مراجعتها أو تحديثها.<sup>4</sup>

تدخل المشرع لتعديل أحكام قانون التهيئة والتعمير، فأصدر القانون 04-05 الذي يعدل ويتم القانون 90-29، حيث احتوى هذا القانون على 15 مادة، عدلت 05 مواد منه، وتمت مادة واحدة فقط، بينما أدرجت 07 مواد كاملة، بدءا من المادة 76 إلى المادة 76 مكرر 05 وشمل هذا التعديل عدة نقاط منها :

<sup>1</sup> عابدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 48.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 66.

<sup>3</sup> نفس المرجع، ص 66.67.

<sup>4</sup> سعاد هواربي، المرجع السابق، ص 13.



- عدم البناء على القطع الأرضية التي تكون معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية،

- اشتراط إعداد كل مشروع للبناء لرخصة من طرف مهندس مدني ومهندس معماري معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع، واشتراط الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية للهياكل وكذا الأشغال الثانوية،<sup>1</sup>

- أزم كلا من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والأعوان المؤهلين زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والاطلاع على وثائقها في أي وقت،<sup>2</sup>

- إضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية، ومفتشي التعمير، وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية الذين حولهم المرسوم التشريعي 94-07 صفة الضبطية القضائية للبحث ومعاينة مخالفات التعمير، فقد أضاف التعديل أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، إذ منحهم صفة الضبطية القضائية ونص صراحة على أنه يمكن للأعوان المذكورين في المادة 76 مكرر الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم،<sup>3</sup>

ركز القانون 04-05 على تدعيم الرقابة البعدية، من أجل تفادي سياسة الأمر الواقع، وهي في مجملها إجراءات جريئة وإيجابية، ويبقى تفعيلها في الميدان باعتباره المحك الحقيقي لنجاح أي إجراء جديد،<sup>4</sup>

- النص على كيفية معاينة المخالفات، وما يجب أن يتضمنه بالتدقيق محضر المعاينة، وتوقيعه من طرف العون المؤهل والمخالف، كما نص أيضا على أن المحضر صحيح إلى أن يثبت العكس، وقد نصت المادة 76 مكرر 03 على أنه يترتب على المخالفة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه،

- أنجاز أي بناء دون رخصة يهدم دون اللجوء إلى القضاء، حتى أن رفع دعوى قضائية ليس له أثر موقوف لعملية الهدم، إذ أن قرار الهدم يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عن الوالي، والمخالف هو من يتحمل مصاريف عملية الهدم ويحصلها رئيس البلدية بكل الطرق القانونية.

<sup>1</sup> عابدة مصطفىاوي، المرجع السابق، ص 48.

<sup>2</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 59.

<sup>3</sup> عابدة مصطفىاوي، المرجع السابق، ص 48.

<sup>4</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 67.

كما أن التعديل ميز بين الإجراءات المتبعة في حالة البناء دون رخصة، وحال عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء،<sup>1</sup> إذ نصت المادة 76 مكرر 05 على أن العون المخول قانونا يحزر محضر معاينة مخالفة عدم المطابقة، ويرسله إلى الجهة القضائية الجزائية، كما ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

في هذه المرحلة تم تعديل جل القوانين والمراسيم السابقة، وفيما يلي نذكر مجمل التعديلات المستحدثة في هذه الفترة:

- المرسوم التنفيذي رقم 05-317 الذي عدل وتمم المرسوم التنفيذي 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
- المرسوم التنفيذي رقم 05-318 الذي عدل وتمم المرسوم التنفيذي 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-03 الذي عدل وتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.<sup>2</sup>
- القانون 04-06 الذي عدل المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري حيث ألغى المواد 50 إلى 54 منه وهي المواد الواردة في الباب الخامس المتعلق بمخالفة قواعد الهندسة المعمارية والتعمير وعقوبتها، ويعود إلغاء هذه المواد إلى سببين:

- كون هذه المواد لم تتضمن كل المخالفات المتعلقة بالتعمير، فعلى سبيل المثال حصرت المادة 50 من المرسوم سابق الذكر مخالفات التعمير في ثلاثة أصناف فقط، تشييد بناية دون رخصة بناء وتشييد بناية لا تطابق الرخصة، وأخيرا عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.
- كون العقوبات المقررة للجرائم المذكورة أعلاه لم تعد تتناسب مع حجم الأخطار المترتبة عن جرائ القيام وارتكاب المخالفة.

<sup>1</sup> عابدة مصطفىاوي، المرجع السابق، ص 49.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 06-03 ممضي في 07 يناير 2006 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 1 مؤرخة في 08 يناير 2006.

لكن ما يؤخذ على المشرع الجزائري، أنه لم ينص على مخالفات وعقوبات بديلة لا في القانون رقم 05-04 ولا في القانون 04-06 مما ترك فراغا خطيرا في هذا المجال.

- القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، حيث ألغى المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

فقد حصر المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحاضر التي تحرر بشأن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير في ثلاث أصناف فقط: محضر أشغال بدون رخصة، محضر أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء، محضر أشغال بدون رخصة هدم.

- المرسوم التنفيذي رقم 07-206 يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي، وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ، وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها.<sup>1</sup>

أما في مجال الرقابة البعدية عن طريق عملية تحقيق المطابقة، فقد حدد المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 08-15 قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، على ضوء الواقع الذي فرض تواجد العديد من البناءات غير المطابقة للمواصفات القانونية للتعمير، لعدم استخراج رخص البناء أو تشييد بنايات مخالفة لمقتضيات رخصة البناء، حيث حاول إيجاد حلول لحقيقة البناءات غير القانونية الواسعة الانتشار، لكن سياسة الأمر الواقع فرضت منح شهادات مطابقة بنايات ليست لها رخص بناء ولا حتى مطابقة لمواصفات التهيئة والتعمير، في ظل نظام شهر العيني باستخراج الدفتر العقاري الذي على أساسه تمنح شهادة المطابقة دون مراجعة لحقيقة مدى مطابقة البناية لأحكام قانون التعمير،<sup>2</sup> لاسيما القانون 90-29 الذي أظهر محدوديته وعدم قدرته على التكفل بمقتضيات عملية البناء التي تستوجب الإحاطة الكاملة بكل الأدوات، كما أن هذا القانون يفتقد إلى الآليات والتدابير التي تجعل من إنهاء البناء شرطا ضروريا قبل الشغل والاستغلال.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 07-206 ماضي في 30 يونيو 2007 يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 01 يوليو 2007.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص ص 69. 70.

الجدير بالذكر أن القانون 08-15 قد احتوى على 95 مادة موزعة على أربعة فصول، وبخلاف ما هو متعارف عليه بأن المشرع لا يعطي تعاريف في القوانين، إلا أنه خصص القسم الأول من الفصل الأول الذي عنونه بـ: " أحكام عامة" لجملة من التعاريف وأدرج في القسم الثاني " مبادئ عامة" بينما خصص الفصل الثاني لتحقيق مطابقة البناءات وقسمه إلى ثلاثة أقسام، القسم الأول بعنوان تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، بينما أدرج القسم الثاني تحت عنوان كفاءات تحقيق مطابقة البناءات، وأدرج في القسم الثالث كفاءات استئناف إتمام أشغال الإنجاز، ثم تطرق في الفصل الثالث للأحكام الجزائية، وقسم هذا الفصل إلى قسمين، القسم الأول أدرج ضمنه معاينة المخالفات ليحدد مختلف العقوبات في القسم الثاني، كما صدرت عدة مراسيم تنفيذية تطبيقاً لهذا القانون:

- المرسوم التنفيذي رقم 08-388 يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها،<sup>1</sup> والتي تتكفل بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمارة والبناء وحماية الإطار المبني.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمارة والبناء ويحدد مهامها وعملها،<sup>2</sup> حيث تنشأ هذه المفتشيات طبقاً للتوزيع الإقليمي.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.<sup>3</sup>
- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.<sup>4</sup>
- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 يحدد شروط وكفاءات تعيين فرق المتابعة، والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.<sup>5</sup>

لكن بالمقابل تطبيق القانون 08-15 ومراسيمه التطبيقية طرح عديد الثغرات والسلبيات هي كالتالي:  
- حصر المشرع تحقيق المطابقة بكل ما تضمنه من إجراءات وأحكام وشروط وقرارات في مجرد وثيقة إدارية تهدف لتسوية بناية غير قانونية بمعناها الضيق، كما حصر الإطار القانوني لتحديد عدم

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 08-388 ماضي في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 69 مؤرخة في 07 ديسمبر 2008.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 08-389 ماضي في 27 نوفمبر 2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمارة والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 69 مؤرخة في 07 ديسمبر 2008.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 09-154 ماضي في 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 06 مايو 2009.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 09-155 ماضي في 02 مايو 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكفاءات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 06 مايو 2009.

<sup>5</sup> مرسوم تنفيذي رقم 09-156 ماضي في 02 مايو 2009 يحدد شروط وكفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 06 مايو 2009.

قانونية البناية المنجزة في مخطط شغل الأراضي، وقواعد التعمير متجاهلا باقي الأحكام والقرارات القانونية التي تنظم عملية البناء، خاصة عند غياب هذا المخطط وخضوعها للمخطط التوجيهي والتعمير، وحتى في حالة وجوده وجب خضوعها لقرارات التعمير،

- لم يثير المشرع مسألة عدم اكتمال النصاب في مداوات لجنة الطعن، وما يترتب عنه من إجراءات خاصة إذا تكرر الأمر أكثر من مرة،<sup>1</sup>

- نصت التعليلة 13-561 على أن غياب معلومات حول تاريخ إنجاز البناية محل تحقيق المطابقة لا يسمح برفض الطلب، بل يتم اعتماد تصريح صاحب البناية لمعالجته، وفي ذلك خرق لأحكام المادة 14 من القانون رقم 08-15 التي فرضت شرطا زمنيا بأن تكون هذه البنائات قد أنجزت قبل صدور هذا القانون، وهو ما تم لمسه في الواقع إذ تمت مطابقة بنائات حديثة أنشئت بعد صدور هذا القانون مخالفة لقواعد وأحكام التعمير عمدا وطمعا في التسوية، وبذلك يظهر فشل المشرع في القضاء على البناء غير القانوني نتيجة لعدم الجدوية في دراسة الملفات في بعض الحالات، وتجاوز العديد من الخروقات رغم جسامتها في سبيل السرعة لتطبيق القانون وتحقيق مطابقة أكبر عدد ممكن منها خلال الأجال القانونية لسريانه، والتي بدأت جد متأخرة بعد صدوره نتيجة عدم فهم المسؤولين سبل تطبيقه، كون إجراءاته غامضة ومعقدة، مع صعوبة تطبيقها في ظل عدم توفر الوسائل والتكوين اللازم، زد على ذلك عدم وعي الأفراد بثقافة التسوية وامتيازاتها، زيادة على المحسوبة، التي ظلت دائما أساس جميع المشاكل في الإدارة الجزائرية، مع وجود عدد ضخم من الملفات المطروحة، والتي يتوجب تحقيق مطابقتها بل انتهاء آجال تطبيقه،

- حصرت التعليلة الوزارية 09-1000 البنائات القابلة لتحقيق المطابقة في تلك المنجزة قبل صدور القانون 08-15 أي قبل 20/07/2008 وفي ذلك إجحاف في حق صاحب كل بناية شرع في إنجازها قبل هذا التاريخ وانتهت الأشغال بها بعده، وتحققت فيها شروط المطابقة، إذ تخرج من دائرة هذا الإجراء الذي وسع المشرع من نطاق تطبيقه ليشمل كافة البنائات المقامة قبل صدوره، بدليل أنه حدد إجراءات خاصة لما لم يتم الانتهاء منها من خلال توقيف الأشغال ومنح رخصة إتمام الإنجاز إلى غير ذلك من الإجراءات،<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عايدة ديرم، تسوية البنائات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 286.

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق، ص 289.290.

- لم يحدد المشرع ما يترتب عن تخلف إجراء المعاينة وعن عدم الالتزام بالآجال المقررة لذلك، برغم نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-154 على إلزاميتها،

- النص على قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي شخصيا، أو الأعوان المؤهلين بالمعاينة التحقق من انطلاق الأشغال بعد إعلام حائز رخصة إتمام الإنجاز، أو فجأة خلال المدة المحددة برخصة فتح الورشة،<sup>1</sup> وهو أمر مستبعد واقعا، لاسيما إذا علمنا أن الأعوان في حد ذاتهم يتهاونون في القيام بهذا الإجراء، ويعتمدون في ذلك على مصلحة المصريح باستكمال الإجراءات، وسعيه لتسوية وضعية بنائه في أقرب وقت من جهة، واحتجاجهم بكثرة الملفات من جهة ثانية،

- تم في حالات عديدة تحقيق مطابقة البناءات، ولكن تختلف فيها المساحة الحقيقية للعقار عن تلك المدرجة بشهادة المطابقة، إذ يتم تحقيق مطابقة بناية اعتمادا على المساحة المذكورة في الدفتر العقاري، وتمنح شهادة المطابقة بشأنه، إلا أنه بعد الاتصال بمهندس خبير من أجل إعداد جدول وصفي لتقسيمه، يصطدم المالك باختلاف المساحة الحقيقية عن ما هو وارد بالدفتر العقاري وشهادة المطابقة بسبب خطأ في القياس سواء بالزيادة أو النقصان، وهذا يطرح العديد من التساؤلات فهل هذا يعني أن الأعوان لم يقوموا بعملهم كما ينبغي؟ ولم يقوموا بقياس المساحة للتأكد من تطابق الوثائق المرفقة بالتصريح مع الواقع، واتبعوا في ذلك ما حدده أعوان المسح الذين أخطأوا بدورهم في القياس، أم أنهم أصلا لم يقوموا بالمعاينة بسبب العدد الضخم للملفات؟ وما مصير شهادة المطابقة التي صدرت بمساحة خاطئة ومخالفة للواقع؟ وكيف سيتم إيداع الجدول الوصفي للتقسيم؟ وهل الحل الوحيد هو اللجوء إلى القضاء خاصة في ظل رفض الجهة الإدارية مصدره هذه الشهادة لطلب تعديلها بسبب المحاضر المحررة؟<sup>2</sup>

- حدد المشرع حالات وطرق تسوية البناءات المقامة على الأملاك العمومية الخاصة والعامّة، متناسيا المباني المقامة على أملاك خاصة، والتي تم التعامل فيها ونقل ملكيتها بطريقة مخالفة للقانون الخاص خاصة أن معظم الحالات تتعلق بمثل هذا الشأن، علما أن العديد منها تم بعد صدور القانون رقم 08-15 إذ كانت محل عقود نقل الملكية موثقة دون إعلام الموثقين بوضعيتها الحقيقية، بل يتم التأكيد على حالتها المضمنة بأصل الملكية، والتي غالبا ما تكون قطعة أرضية، فكيف يتم تحقيق المطابقة لصالح المالك الجديد رغم أن تصريحه سيكون

<sup>1</sup> المادة 58 القانون 08-15.

<sup>2</sup> عايدة دريم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 290.

- كاذبا، خاصة بعد مقارنته مع عقد الملكية والتأكد من تاريخ المعاملة، وفي نفس الوقت كيف يكون ذلك للمالك الأصلي \_القديم\_ رغم أن العقار انتقلت ملكيته لغيره؟،
- ما مصير البناءات التي سلمت بشأها شهادة المطابقة قبل صدور القانون رقم 08-15 دون أن يتم تشطيب واجهاتها، خاصة أن القانون رقم 08-15 أكد على ضرورة احترام المظهر الجمالي وتوفير الانسجام العمراني، وما مصير العقارات التي تم شغلها واستغلالها قبل صدوره، رغم عدم استخراج هذه الشهادة أصلا والتي يشترطها القانون من أجل ممارسة هذا الحق؟<sup>1</sup>
- كما نصت المادة رقم 77 التي تعتبر المادة الوحيدة التي تمثل الركن الشرعي لكل جرائم العمران في ظل القانون 90-29 على العقوبة المقررة لمخالفات التعمير بصفة عامة، ما يطرح تساؤلا حول الدور الفعلي للقانون 08-15 الهادف لتسوية البناءات غير المطابقة، والقضاء على استمرار المخالفات، والذي بانتهاء فترة تطبيقه المحدودة تتم العودة للعمل بأحكام القانون 90-29 والتجريم المؤطر بموجب المادة 77 منه، خاصة أنها تضمنت عقوبة غير جدية بسبب بساطتها، ما يدفع لإمكانية الاستهتار والاستهانة بها،
- شدد المشرع عقوبة جريمة تشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة لتشمل الحبس، إلا أنه في نفس الوقت خفف من العقوبة المقررة لإنشاء بناية على تجزئة غير مرخصة، رغم اشتغالها على جريمتين معا \_ إقامة تجزئة وبناية غير مرخصتين \_ كون طلب رخصة البناء يجب أن يرفق طلبه أصلا برخصة التجزئة،<sup>2</sup>
- لم يضيف المشرع الجزائري على جريمة أو تجريم عدم إتمام بناية في الأجل المحدد برخصة البناء صفة الأبدية، بل أضفى عليه أثرا مؤقتا ينتهي بانتهاء آجال تطبيق القانون 90-29<sup>3</sup> حيث استثنى القانون 08-15 مجموعة محددة فقط من المواد من الإلغاء، وكان من الأجدد النص على ديمومة هذا لتجريم، وإلا فإن آثار ونتائج تطبيق هذا القانون، ستضمحل وتزول بمجرد انتهاء آجال تطبيقه، وبذلك فلا فائدة ترجى من كل هذه الإجراءات طالما وجدت ثغرة لإعادة الحال إلى ما كانت عليه،
- المصاريف التي تنجر عن إجراء تحقيق المطابقة، تتجاوز في بعض الأحيان ما أقره المشرع من غرامات تفرض نتيجة تخلف هذا الإجراء، خاصة وأنه ذكرنا سابقا أن حجم الغرامات المفروضة

<sup>1</sup> عايدة دريم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص ص 290.291.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 292.

<sup>3</sup> المادة 94 القانون 08-15.

لا يتناسب مع حجم المخالفات والتعديلات، مما سبب عزوف العديد من المخالفين عن القيام بإجراءات المطابقة خوفا من الأعباء المالية الضخمة،<sup>1</sup>

- حصر القانون 08-15 مكان ارتكاب جريمة وضع مواد البناء أو الفضلات في الطريق لا غير<sup>2</sup> وأغفل أماكن لا تقل عنها أهمية بل ربما تزيد عن ذلك، كالمساحات العمومية ومساحات اللعب والمساحات الخضراء التي خصصها المشرع بقانون مستقل وهو القانون 07-06<sup>3</sup> حظيت من خلاله بالحماية وتجريم المساس بها، خاصة أن المشرع خلال هذه الفترة التشريعية العمرانية تمسك بشدة بالناحية الجمالية للمحيط الحضري، لكن الواقع يخبرنا غير ذلك، إذ أن معظم المساحات الخضراء أصبحت مجمعا كبيرا للقاذورات بما فيها المترتبة عن أشغال البناء والتشييد،<sup>4</sup>
- من الناحية التقنية والعملية وبالنظر للعدد الهائل للبنىات المخالفة، هل يمكن خلال الآجال المقررة، إتمام إنجاز كل البنىات وتحقيق مطابقتها في الآجال؟ خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار مدى إمكانية توفير اليد العاملة لكل الورشات بالموازاة مع البنىات غير القانونية، وكذا مدى توفير مواد البناء والتمويل الكافي لتنفيذ كل ذلك، إضافة للمهندسين المختصين في المجال،<sup>5</sup>
- نقص في تطبيق أحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-154 نجد أن الأعوان في غالب الأحيان لا يلتزمون باحترام الآجال المقررة للمعاينة، نظرا لعدم توفر العدد الكافي من الأعوان لتغطيه كافة المواقع من جهة، ومن جهة أخرى عدم توفر الوسائل الضرورية، لاسيما وسائل النقل مما يدفعهم للتنقل بسياراتهم الخاصة، بالإضافة للتعداد الهائل من الملفات المودعة كون غالبية المباني وأشغال التعمير بالجزائر غير قانونية، وبذلك فإن عملية معابنتها ودراستها في الآجال وبالمعطيات المطلوبة يجعل الأمر جد صعب إن لم نقل أنه مستحيل، وهو ما فتح المجال أمام المحسوبة والرشوة في بعض الأحيان لتسريع الإجراءات وتذليل العقبات،
- النقص الملحوظ في جانب الإطار البشري لتقصي المخالفات، وتطبيق أحكام القانون 08-15 بالإضافة لنقص التأطير والتكوين في هذا الجانب، إذ كان الأولى بالمشرع الحث على تكوينهم قبل الشروع في تطبيق أحكام القانون 08-15،

<sup>1</sup> عايدة دريم، تسوية البنىات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 292.

<sup>2</sup> المادة 91 القانون 08-15.

<sup>3</sup> قانون رقم 07-06 ماضي في 13 مايو 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتمييزها، الجريدة الرسمية عدد 31 مؤرخة في 13 مايو 2007.

<sup>4</sup> عايدة دريم، تسوية البنىات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 293.

<sup>5</sup> نفس المرجع، ص 295.



- كما أن المشرع لم يفكر بمجدية في الإمكانيات المتوفرة والواجب توفيرها، من أجل بلوغ الأهداف المرجوة في الآجال القانونية المقررة، كما لم يفكر في كيفية توفيق الجهات المختصة بين دراسة الملفات المودعة طبقاً للقانون 08-15 من أجل تحقيق المطابقة، وبين الملفات التي تودع في إطار القانون رقم 90-29 لاسيما بالنظر للكم الهائل للملفات والمخالفات بسائر القطر الوطني، - بالإضافة للغموض الذي تكتسبه الإجراءات المتعلقة بتحقيق المطابقة وتنفيذ أحكام القانون 08-15 وعدم فهم العديد من المصالح المختصة لها، إضافة لصعوبة تطبيقها في العديد من الحالات، لاسيما أن الكثير من الملفات جد معقدة، زد على ذلك الكم المعبر للمخالفات وتعدد أنواعها، ووجود صعوبات في استخراج قرارات التعمير في هذا الإطار بالنسبة للتجهيزات العمومية المنجزة من طرف الإدارات المعنية والمتعاملين العموميين، وكذا برامج السكن المتعدد الوجهات، أدى إلى فشل تطبيق هذا القانون والتأخر في تسوية البناءات المخالفة وتحقيق مطابقتها خلال الآجال المحددة له، مع وجود العديد من الإشكالات في ذلك،<sup>1</sup> لكن من بين إيجابيات هذا القانون أن عزم الجهات المسؤولة على تسوية الوضعية القانونية للأحياء، ساهم في ارتفاع سعر العقار داخل هذه الأحياء مما شجع السكان على العمل على تحسينها بإدخال مواد البناء الحديثة، والتقرب من مكاتب الدراسات لإعادة تخطيط مساكنهم.<sup>2</sup>

بالعودة للتعديلات المستحدثة والنصوص القانونية التي صدرت بعد القانون 08-15 نذكر:

- المرسوم التنفيذي رقم 09-276 يتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها، وكذا كفاءات مسكها،<sup>3</sup>
- المرسوم التنفيذي رقم 09-344 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير،<sup>4</sup>
- المرسوم التنفيذي رقم 11-76 يحدد شروط وكفاءات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده،<sup>5</sup>

<sup>1</sup> إعادة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 294.

<sup>2</sup> يحي مدور، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية وال عمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012 المرجع السابق، ص 171.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 09-276 ماضي في 30 غشت 2009 يتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفاءات مسكها، الجريدة الرسمية عدد 50 مؤرخة في 02 سبتمبر 2009.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 09-344 ماضي في 22 أكتوبر 2009 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية عدد 61 مؤرخة في 25 أكتوبر 2009.

<sup>5</sup> مرسوم تنفيذي رقم 11-76 ماضي في 16 فبراير 2011 يحدد شروط وكفاءات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 20 فبراير 2011.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-94 يحدد شروط وكيفيات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة والموافقة عليه،<sup>1</sup>
- القانون رقم 13-08 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 يعدل القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها،<sup>2</sup>
- المرسوم التنفيذي رقم 14-27 يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب،<sup>3</sup>
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2014/03/31، يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات،<sup>4</sup>
- المرسوم التنفيذي رقم 14-68 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 11-76 المحدد لشروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده،
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي بدوره ألغى المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، إذ أن المرسوم التنفيذي 15-19 جاء بعدد الإجراءات الجديدة من بينها الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية، وبسط من إجراءات تسليم الرخص والشهادات وقصر في آجال تسليم أغلبها، بغية حث المواطنين على الالتزام بمقتضيات قانون العمران، كما أنه فصل في مسألة سكوت الإدارة، وعدم ردها على طلبات المواطنين في الآجال المحددة.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18<sup>1</sup> المتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 12-94 ماضي في 01 مارس 2012 يحدد شروط وكيفيات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة والموافقة عليه، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 07 مارس 2012.

<sup>2</sup> قانون رقم 13-08 ماضي في 30 ديسمبر 2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية عدد 68 مؤرخة في 31 ديسمبر 2013.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 14-27 ماضي في 01 فبراير 2014 يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية عدد 6 مؤرخة في 12 فبراير 2014.

<sup>4</sup> قرار ماضي في 31 مارس 2014 يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 27 يوليو 2014.

<sup>5</sup> مرسوم تنفيذي رقم 14-68 ماضي في 09 فبراير 2014 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1432 الموافق 16 فبراير سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، الجريدة الرسمية عدد 8 مؤرخة في 18 فبراير 2014.

الجدير بالذكر أن كثرة النصوص القانونية شكلت نقطة سلبية أمام القائمين على عملية التعمير، نظرا لتشعبها وتداخلها وكثرة التعديلات المدرجة، مما يصعب عملية الإحاطة والإلمام بمضامينها وأحكامها، خاصة في ظل التناقض في المواد وعلى مستوى النص القانوني الواحد، فما بالك بعدة قوانين مختلفة، كما أن التناقض موجود في المادة الواحدة في ظل اللغة العربية وبين مثلتها في اللغة الفرنسية، مما يجعلنا نطرح تساؤلا جد مهم، أي النصين يطبق النص العربي أم الفرنسي؟ خاصة ما إذا علمنا أن جل وأغلب المصالح التقنية تعتمد اللغة الفرنسية في التعامل ودراسة أدوات التعمير.

### المطلب الخامس: العوامل العمرانية والتخطيطية

تسببت العديد من العوامل العمرانية في تفشي التعمير غير القانوني واستفحاله خاصة في ظل غياب سوق عقارية قادرة على امتصاص أزمة السكن في الجزائر ( الفرع الأول ).  
كما أن العوامل التخطيطية عمقت من أزمة التعمير غير القانوني في الوقت الذي كان من المفترض أن تحد وتكبح من نطاقه ( الفرع الثاني ).

### الفرع الأول: العوامل العمرانية

توجد عديد العوامل العمرانية التي أسهمت في تعقيد معضلة البناء غير القانوني كأزمة العقار وأزمة السكن بالإضافة إلى الأسباب الخاصة بالتجزئات والأسباب خاصة بالعمارات.  
أولا: أزمة العقار : لا يخفى على أحد أهمية العقار في كافة النواحي الاقتصادية والاجتماعية... فالرصيد العقاري يمكنه أن يسهل أو يعقد كل المبادرات في كل القطاعات،<sup>2</sup> حيث كانت البلدية هي الهيئة الإدارية العمومية المؤهلة قانونا بإنشاء وتهيئة الأراضي ذات المساحة الكبيرة وتجزئتها في شكل قطع أرضية وبيعها لطالبيها<sup>3</sup>، حسب نص المادة 11 من الأمر 74-26: "إن للبلديات الحق في تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء والقيام ببيعها...." لكن في ظل تبني الجزائر للنظام الرأسمالي وتخليها عن النظام الاقتصادي الموجه طبقا لأحكام دستور 1989 صدر القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، والذي جاء بمفاهيم جديدة تتعلق بكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية والمتعاملين العموميين والخواص وكذا المواطنين في الميدان العقاري، خاصة وأنه ألغى الاحتكار الذي كان ممنوحا لصالح البلديات، فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري<sup>4</sup> والذي خصها به الأمر 74-26 إذ نصت

<sup>1</sup> قرار وزاري مشترك ممضي في 18 نوفمبر 2015 يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ربيع الأول عام 1413 الموافق 13 سبتمبر سنة 1992 والمتعلق بحقوق

البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 3 مؤرخة في 17 يناير 2016.

<sup>2</sup> شهرزاد عوايد، المرجع السابق، ص 318.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 43.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 43.

المادة 86 من القانون 90-25 على ما يلي: "...وتحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة والكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الأرضية السالفة الذكر وبيعها....  
تحول ملكية القطع الأرضية العادية التي أقتنيت بمقتضى الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 إلى هيئات عمومية محلية مختصة تتولى تسييرها....".

تم توكيل الوكالات العقارية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405<sup>1</sup> مهمة تسيير، وتنظيم واقتناء الأملاك العقارية الحضرية، وبيعها للغير بدلا من البلدية، إلا أن هذه الوكالات شهدت فشلا ذريعا على المستوى الوطني، بسبب سوء تسيير إدارة الممتلكات العقارية، وترتب عنها نزاعات طرحت على جداول الجهات القضائية المختصة، وأغلب هذه الوكالات تعاني من إفلاس مالي، ومن ديون ضخمة أجبرتها في نهاية المطاف على الانسحاب من السوق العقارية بعد طرد عمالها وموظفيها بسبب عدم قدرتها على تسديد أجورهم وتسديد مستحقات الدولة فيما يخص الضرائب والرسوم وغيرها من التكاليف والمصاريف الضرورية للسير العادي للوكالة، وانجر عن هذه الوضعية أزمة كبيرة في العقار، واختل التوازن بين العرض والطلب في مادة الأراضي الحضرية الصالحة للبناء.<sup>2</sup>

الحديث بالذكر أن القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، مكن الأفراد من إمكانية الشراء والبيع بكل حرية في الأراضي الداخلة في المحيط العمراني، سواء في القطاعات المعمرة أو في القطاعات القابلة للتعمير، شريطة احترام أحكام القانون المدني وقانون التوجيه العقاري، بالإضافة إلى احترام أحكام أدوات التهيئة والتعمير، غير أن نتائج هذه الأخيرة في كثير من الأحيان لا تتماشى مع رغبات ومصالح ملاك الأراضي المتواجدة في المحيط العمراني، كأن تكون أراضي أحد الخواص المتواجدة في المحيط العمراني والمخصصة حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية لإنجاز مرافق عمومية أو مشروع ذات منفعة عمومية، مما يدفع هذا الشخص إلى تجزئة أراضيه بطريقة ارتجالية وبدون تخطيط، وبيعها للأفراد بطريقة فوضوية وغير قانونية وبعقود عرفية، مخالفا بذلك أحكام قانون الشهر العقاري، مخافة الاستيلاء عليها من قبل الإدارة في إطار ممارسة حقها في نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة أو حقها في الشفعة<sup>3</sup>، حسب نص المادة 71 من القانون 90-25: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 90-405 ماضي في 22 ديسمبر 1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56 مؤرخة في 26 ديسمبر 1990.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 43.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 43.

بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية وتطبيق حق الشفعة المذكور، مصالح وهيئات عمومية معينة....".

تجدر الإشارة إلى أن أراضي الخواص المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية، قد تم استرجاعها وتسليمها إلى أصحابها بعدما تم إلغاء القانون السابق الذكر، وتسوية وضعية الملاك الذين تتوفر فيهم شروط محددة طبقا لما جاء في المواد 75،76،77 من القانون 90-25 غير أن التجربة السابقة للتأميم على ما يبدو قد بقيت عالقة في أذهان وذكريات ملاك الأراضي المؤممة، مما جعلهم يحتززون ولا يثقون كثيرا في القوانين وبالأخص في المخططات ونتائجها، مما جعلهم يندفعون للتخلص من ممتلكاتهم العقارية إلى الغير ولو بطريقة غير قانونية، وذلك عن طريق إنشاء تجزئات غير مخططة وغير معتمدة وبيعها للغير، هذا الأخير الذي - المواطن - يجد نفسه في كثير من الأحيان مع غياب العقار النظامي، يخاطر ويتعامل في العقار غير النظامي، هذا كله لإشباع رغبة جامحة بداخله وهي بناء سكن فردي، ولو كان غير قانوني، ليشعر بذاتيته واستقلالته، حتى ولو كان يملك شقة في سكن جماعي.<sup>1</sup>

في سياق ذي صلة سعر العقار بدوره عامل جد مهم في قيام وتوسع التعمير غير القانوني على مستوى المدينة، إذ نجد سعره مرتفع في مركز المدينة، كون الاستعمالات التجارية تنافس الاستعمالات السكنية، نظرا لسهولة الوصول إليها، وينخفض السعر نحو الأطراف للسبب نفسه حيث المناطق المفضلة للتعمير غير القانوني، كما أنه يرتفع في الشوارع الرئيسية ويقل في الشوارع الثانوية، ثم ينخفض داخل المناطق المعمورة والبعيدة عن الشوارع الرئيسية، كما أن سعر العقار يرتفع في الأنوية المختلفة بالمدينة بسبب تفوق واستعمالات الأرض في هذه الأنوية وأهميتها الاقتصادية.

لذا فإن ذوي الدخل المحدود لا يستطيعون تحمل تكاليف العقار النظامي، ويكتفون بشراء مساحة محدودة من الأرض لبناء سكناتهم غير القانونية منذ بداياتها.<sup>2</sup>

**ثانيا: أزمة السكن:** يعتبر السكن الحاجة الاجتماعية الأكثر حساسية للفرد بعد المأكل والملبس، كما أنها الأكثر تأثيرا على حياته، والتي يؤدي عدم إشباعها إلى ظهور عدة مشاكل في جميع الميادين ومنها تشييد المساكن غير القانونية على شكل تجمعات وأحياء كبيرة،<sup>3</sup> حيث تعاني معظم دول العالم الثالث من هذه الأزمة وتوليها الحكومات جل اهتمامها، لإيجاد الحلول الكفيلة لعلاجها وتجنب المشاكل الناجمة

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 44.43.

<sup>2</sup> يحي مدور، المرجع السابق، ص 168.

<sup>3</sup> فاطمة بن الدين، "أثر قوانين التعمير على البناء غير الشرعي في الجزائر"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الثالث، جامعة ابن خلدون تيارت، 2014، ص 71.

عنها، وذلك بخلق التوازن بين زيادة عدد السكان ومتطلباتهم من السكن، لكن الملاحظة المسجلة أن معظم الدول النامية لم تتمكن من تحقيق جزء من هذا التوازن بسبب نقص الإمكانيات المادية من جهة ورداءة المشاريع التنموية من جهة أخرى.<sup>1</sup>

تجدر الإشارة إلى أن أزمة السكن في الجزائر حادة، قديمة ومتراكمة منذ سنوات السبعينات، مردها العجز عن التوفيق بين مقارنة عرض السكنات المقبولة، وطلب الفئات محدودة الدخل، التي تمثل غالبية السكان، وقد تناسبت هذه الأزمة دوماً بشكل طردي في حدتها مع انتشار البناءات غير القانونية، رغم السياسة السكنية المتبعة التي فشلت في تطويقها أو الحد منها ويعود ذلك إلى عدة عوامل:<sup>2</sup>

- **قدم الحظيرة العقارية المنجزة قبل سنة 1962** والمقدرة بـ 1.948.000 سكن، إلى جانب التزايد المستمر في العجز في مجال السكن، المقدر سنة 1994 بـ 1.200.000 سكن.<sup>3</sup>
- **الحاجة الناتجة عن معدل النمو السنوي للمدينة:** يعتبر معدل النمو الديمغرافي، والذي هو عبارة عن الفرق بين عدد الولادات وعدد الوفيات أحد العناصر الأساسية لقياس معدل التزايد السكاني بالمدينة، وبالتالي معرفة عدد الوحدات السكانية اللازمة لسد حاجيات هؤلاء السكان.
- **الحاجة الناتجة عن البناءات الفوضوية:** إذا كان معدل النمو السنوي والأسر الحديثة التكوين تعد من العناصر الأساسية للطلب، باعتبارها من نتاج الحركة الطبيعية للسكن، فإن هناك عنصر آخر لا يقل أهمية عنها وهو عنصر السكنات غير القانونية، سواء الصلبة منها أو القصدية، وهذا العنصر يعد دخيلاً على المدينة والنسيج العمراني، لذا يطلق عليه تسمية السكن غير المدمج، والبناءات غير القانونية الفوضوية تشكل نسبة معتبرة من مجموع المساكن على مستوى المدن، إذ نجد عدد هائل من الأسر والعائلات التي تعيش في هذا النوع من السكنات، مع أنها سكنات غير لائقة وجد تعيسة، خاصة في فصل الشتاء لذا من المنطق التفكير في توفير السكن اللائق لهذه الفئة الاجتماعية من السكان، والتي حرمت لظروف تاريخية أملت بها طبيعة الحال السياسة الاستعمارية والظروف الخاصة والاستثنائية التي مرت بها البلاد.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> فوزي مشنان، المرجع السابق، ص 76.

<sup>2</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 53.

<sup>3</sup> تقرير محضر جلسة الانتخاب للدورة الرابعة للمجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، ج ر عدد 21، مؤرخة بتاريخ 09 أفريل 1997، ص 17.

<sup>4</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 49.

قد عرفت أزمة السكن مرحلتين أساسيتين، مرحلة ما قبل سنة 1993 ومرحلة ما بعد سنة 1993:

أ/ ملف السكن والإسكان قبل سنة 1993: تميزت هذه الفترة باحتكار القطاع العمومي للسكن، وغياب المنافسة والمهارات (الدولة تنتج وتوزع)، كما أنه لم يحظ باهتمام الدولة خلال فترة السبعينيات والثمانينات، حيث اعتبرته قطاعا غير استراتيجي،<sup>1</sup> حيث كان التركيز منصبا أساسا على الاستثمار الإنتاجي من خلال خلق قاعدة صناعية قوية تضمن تحقيق تنمية مستقلة تخلص البلاد من التبعية الأجنبية، كما أن معظم المخططات كانت عقيمة من حيث انجازها للمشاريع السكنية، فمثلا في المخطط الرباعي الثاني (1974/1977) قدرت نسبة الإنتاج من المساكن بـ 12.43% وهي نسبة ضعيفة بالمقارنة مع احتياجات السكن،<sup>2</sup> حيث كان الهدف مرتبط بالاختيارات الإنمائية الكبرى التي تعتبر الصناعة مفتاح التنمية الشاملة، وذلك بتوفير وسائل الإنتاج الفلاحي وعصرنة الزراعة، والقضاء على البطالة غير أن هذه الصناعة لم توضع في مواقع مناسبة لتحد من النزوح الريفي، والهجرة من المدن الداخلية للمدن الساحلية، مما نتج عنها اختلال في التوازن العددي للسكان بين الأرياف والمدن من جهة والمدن الداخلية والمدن الساحلية من جهة أخرى، حيث أصبحت هذه الأخيرة مناطق جذب العمال بفضل التركيز الصناعي الذي يقدم أجور معتبرة، وفي الوقت ذاته عرف القطاع الزراعي نقصا في العمالة بشكل محسوس، وقد أدى عدم التوازن خلال هذه الفترة إلى خلق مشاكل اجتماعية هامة، وفي مقدمتها مشكلة السكن.<sup>3</sup>

كما أن مؤسسات الإنجاز المسندة إليها مشاريع البناء تميزت بعدم الحرفية،<sup>4</sup> إذ لم تحترم لا مدة الانجاز ولا المعايير الصحية والسكنية في سكنات أنجزت على شكل بنايات جاهزة ضيقة، وأتماط هندسية موحدة في كل المناطق لا تراعي متطلبات العائلة الجزائرية،<sup>5</sup> حيث كانت تقوم بالإنتاج السكني شركات تابعة للدولة ومقاولات تابعة للخوادم، غير أن مقاولات القطاع الخاص كانت مساهمتها محدودة بالنسبة للمشاريع السكنية الكبرى واقتصرها على إنجازات صغيرة، خاصة بالبنائات الذاتية وبيع بعض المشاريع الصغيرة التابعة للدولة، علما أن الشركات العمومية تتفرع إلى نوعين:

<sup>1</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 53.

<sup>2</sup> فوزي مشنان، المرجع السابق، ص 76.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 50.

<sup>4</sup> فاطمة بن الدين، المرجع السابق، ص 71.

<sup>5</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 53. 54.

● **شركات الإنتاج والإنجاز:** وهي شركات تقوم بالإنتاج والإنجاز السكني في آن واحد، وهذه الشركات تقوم بدور حساس في مجال السكن، حيث تقوم بجمع مواد البناء الأولية لتقوم بتصنيعها داخل مصانع خاصة بها، ثم تنقلها في شكل قطع لتركيبها مباشرة، غير أن هذه الشركات تتخبط في العديد من المشاكل في مقدمتها مشكل الديون، وعجزها بذلك عن تسديد التكاليف اللازمة للمشروع، فيما يتعلق بشراء مواد البناء وتسديد أجور العمال، وغيرها من المستحقات الخاصة بالتكاليف الثابتة والمتغيرة للشركة.

● **شركات الإنجاز:** هي نوع من الشركات العمومية المتخصصة في عمليات الإنجاز فقط، بالإضافة إلى المقاولات التابعة للقطاع الخاص، وهذا النوع من الشركات يقتصر عملها على إنجاز المشاريع السكنية الصغيرة، وبناء المدارس الابتدائية والملحقات البسيطة<sup>1</sup>.

كما أن سياسة التوزيع هي الأخرى عرفت عدة سلبيات، بسبب المعالجة الموحدة لطلبات السكن دون تفريق بين مختلف الشرائح الاجتماعية، وتشجيع أعوان الدولة المسؤولين عن عملية التوزيع على المضاربة، الأمر الذي ولد لدى الشرائح الشعبية المعوزة شعورا بالإقصاء المتعمد، وضرورة التوجه نحو البناء غير القانوني، ولم يشكل فتح الباب أمام بعض المتدخلين بموجب القانون 86-07<sup>2</sup> المتعلق بالترقية العقارية تغييرا يذكر، بسبب الوضع العام الذي لا يحفز على الاستثمار فقد اقتصر الإنجازات المسجلة على تحقيق نتائج ضعيفة منذ انطلاقتها قدرت بـ 72000 وحدة سكنية فقط.

**ب/ ملف السكن والإسكان بعد سنة 1993:** تميزت هذه المرحلة بتحرير سوق الأراضي في ظل القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، والسوق السكني في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>3</sup>، والذي أعلنت بموجبه الدولة عن تبني سياسة جديدة في ميدان السكن تمتاز بالمظاهر التالية:<sup>4</sup>

- انفتاح النشاط العقاري على جميع المتدخلين العموميين والخواص، وتشجيع نشاط الترقية العقارية عن طريق منح المرفقين الامتيازات المالية والعقارية،

- التفريق في معالجة طلبات مختلف الشرائح الاجتماعية، إذ يخصص السكن العمومي الإيجاري للطبقة الفقيرة، في حين يخصص السكن المدعم للطبقة المتوسطة،

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 50.

<sup>2</sup> قانون رقم 86-07 ماضي في 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 05 مارس 1986.

<sup>3</sup> مرسوم تشريعي رقم 93-03 ماضي في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 03 مارس 1993.

<sup>4</sup> فاطمة بن الدين، المرجع السابق، ص 72.



- تأطير التمويل السكني الذي يسمح للعائلات باقتناء سكن، عن طريق إنشاء مؤسسات مكلفة بتمويل وتسيير وتنفيذ التدخلات العمومية في مجال السكن، وهي الصندوق الوطني للسكن، الحساب الوطني للسكن، صندوق الضمانة والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، شركة إعادة التمويل الرهنى، شركة ضمان القرض العقاري.

ورغم المناخ الجديد إلا أن العجز بقي مسجلا ومتراكما<sup>1</sup> بسبب عدة عراقيل منها:

- سوء البرمجة والتنسيق، إذ تتزاحم مجموعة من المشاريع السكنية ضمن رقعة جغرافية، محددة للعديد من الشركات والمقاولات المكلفة بالإيجاز، والتي لا تتفق عادة وبشكل مسبق حول العديد من القضايا المشتركة بينها كشق الطرقات والشبكات التقنية والمرافق الضرورية، وقد ينتج عن ذلك مجموعة من المشاكل بالحفر والردم في أوقات مختلفة، ومنها ما هو مرتبط بالجوانب التقنية كالتنسيق بين مكاتب الدراسات والشركات، المقاولات المنفذة والجهات الممولة وتنعكس هذه الوضعية عن عدم احترام تواريخ الانطلاق في الإيجاز، وبالتالي يسجل تأخير الانتهاء من الأشغال وتسليم المشاريع السكنية المنجزة إلى أصحابها في الوقت المناسب.<sup>2</sup>
- نقص المعلومات العقارية وعدم تطهير سندات الملكية العقارية الفضاء والمبينة، فقد شكل غياب عقود الملكية لدى العديد من الخواص، أو عدم مسايرتها للوضع الحالي عرقلة حقيقية لممارسة أشغال البناء أو الولوج إلى سوق العقارات المبينة وغير المبينة، كما تعذر عليهم نتيجة ذلك تمويل مشروع البناء الذي يبقى بدوره عملية مكلفة، ولا يخفى أيضا التأخر الكبير للبلديات في جرد العقارات وإعداد الفهرس العقاري البلدي<sup>3</sup> إذ تنص المادة 38 من القانون 90-25 على أنه: "يجب على البلدية أن تقوم بمجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على ترابها، بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية، يشتمل الجرد على تعيين الأملاك والتعريف بملاكها أو حائزها و/أو شاغليها...." بغية معرفة كل الشاغلين وتصفية الوضعية بتسليم شهادة الحيازة تبعا لذلك.

وكذلك الحال بالنسبة لبرنامج المسح العقاري الذي انطلق فعليا سنة 1979 على أن يتم في أجل 15 سنة، لكن بد انقضاء أكثر من 18 سنة على انطلاقه لم يتم مسح إلا مساحة 59% من القطر الوطني، وانعكس هذا التأخر على تكوين قاعدة معلوماتية عن البطاقة العقارية الكامنة

<sup>1</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 54.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 50.

<sup>3</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 55.

في الوطن وخصائصها الاستثمارية، وعليه تركز ضغط طلب المرقيين العقاريين المتضمن الحصول على الأراضي من أجل البناء أمام الدولة للاستفادة من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار قوانين الاستثمار.

● إشكالية ندرة الأساس العقاري الصالح للبناء كما حددته أدوات التعمير، فالسكن والأرض الحضرية متلازمتان ووجهان لنفس العملة، إذ أدى النمو المتسارع الذي عرفته المدن الجزائرية إلى تشبع نسيجها الحضري ونفاذ احتياطاتها العقارية دون أن تتم مراجعة أدوات التعمير إلا عند بحث البرنامج السياسي المتعلق بالإنتاج الكمي للسكنات.<sup>1</sup>

كما أن العجز الناتج عن الاختلال بين العرض والطلب، يحتاج إلى كم هائل من السكنات، مما يؤكد تأزم المشكلة، إذ أن نسبة العجز عالية جدا، وبالتالي يجب التفكير في حلول بديلة تضمن توفير كمية أكبر من المساكن في أقرب الآجال، لأن الهوة بين العرض والطلب تزداد بمرور الأيام.<sup>2</sup>

● غياب سوق إيجارية سكنية، وعزوف الملاك عن طرح سكناتهم الشاغرة في السوق، فمن جهة الدولة فإن الجزء الأكبر من المساكن المنجزة بأموال عمومية والمؤجرة بأسعار رمزية قد تم التنازل عنها بأثمان رمزية لم تغط قيمتها الحقيقية ولم تسمح بتعويض المسكن المفقود، في حين تأثر المؤجرون بإفراط الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني في تقييد حرية التعاقد وإيجار المحال السكنية، ولم يؤثر تعديل المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والقانون 07-05 المعدل للقانون المدني،<sup>3</sup> إذ ساد عملية التأجير في الجزائر الفوضى والعزوف عن الاستثمار فيها، إذ قدرت أكثر من مليون ونصف مليون وحدة سكنية شاغرة، ويتوقع لاشتراط شهادة المطابقة قبل أي شغل لكامل المساكن المنجزة بأثر رجعي عن نشر القانون 08-15 أن يزيد في حدة هذه الأزمة.<sup>4</sup>

إن الحلول الجزئية في مجال السكن أثبتت عدم جدواها على الإطلاق، إذ يجب رفع سقف حجم برامج السكن إلى أعلى مستوى ممكن، وعدم الاكتفاء بلغة أرقام المائة والألف، كما يجب أيضا تجنيد

<sup>1</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 55.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 50.

<sup>3</sup> قانون رقم 07-05 ماضي في 13 مايو 2007 يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 31 مؤرخة في 13 مايو 2007.

<sup>4</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 55.

طاقات جديدة بالاعتماد على الشريك الأجنبي صاحب الكفاءة والقدرة بغية تحسين نوعية الأشغال وفترة الإنجاز.<sup>1</sup>

**ثالثا: أسباب خاصة بالتجزئات:** في الدول المتقدمة خاصة الرأسمالية يلعب القطاع الخاص دورا مهما في حل أزمة السكن إلى جانب القطاع العام، وهذا ما تسعى الجزائر لتحقيقه بعد انتهاجها للنظام الرأسمالي الحر وإعطائها فرصة للقطاع الخاص للمساهمة في مشاريع التنمية، وبالأخص في قطاعي الأشغال العمومية والبناء.

فبعد تهيئة التجزئة إداريا وتقنيا، وإعداد دفتر الشروط والمخططات التقنية المصادق عليها، يتم بيع القطع الأرضية للأفراد بغية إنجاز وتحقيق رغباتهم في البناء.

ويظهر دور القطاع الخاص في الإنجاز السكني من خلال رخصة البناء المسلمة من قبل الجهات الإدارية المختصة، غير أنه كثيرا ما لا تحترم رخصة البناء لعدة أسباب نذكر منها:

**أ/ أسباب تتعلق بطالب رخصة البناء:** وتتلخص في عدم الدارية الكافية لطالب رخصة البناء بأحكام الرخصة المسلمة، بسبب نقص الإعلام والإشهار اللازمين بالمسائل المتعلقة ب:<sup>2</sup>

- القواعد القانونية التي تحكم رخصة البناء بوجه عام وبأحكام المادة 52 من القانون 90-29

والتي تنص على أنه: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان

استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو

الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج...".

- الإجراءات والخطوات الواجب إتباعها انطلاقا من تحضير ملف طلب رخصة البناء إلى غاية

استلامها، والآثار المترتبة على قرار رخصة البناء، وكيفية المحافظة على العلاقة بين الإدارة

وصاحب رخصة البناء، وتطويرها من خلال تسهيل عملية الرقابة الإدارية وطلب المساعدة

الإدارية والتقنية في حال التعرض إلى مشاكل أو صعوبات تقنية ميدانية أو إدارية قانونية، وكيفية

الحصول على شهادة المطابقة، والتي تعد الوثيقة التي تعطي الشرعية للبناء بعد إتمام إنجازها.<sup>3</sup>

مع العلم أن كل هذه الإجراءات والخطوات جاءت محددة في المواد من 41 إلى 62 من المرسوم

التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص50.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص44.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص44.

- الآجال القانونية المحددة في قرار رخصة البناء، والتي يجب تجديدها في حالة عدم الانتهاء من الأشغال، وإلا عدت هذه الأشغال غير قانونية، وتعرض بذلك إلى إمكانية الهدم والإزالة،<sup>1</sup> إذ تنص المادة 57 من المرسوم المذكور أعلاه على ما يلي: "تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع".

إذ يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء في هذه الحالة إجباريا لكل مشروع أو استكمال للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد في قرار رخصة البناء الأول، ويتوج الطلب الجديد بالحصول على رخصة البناء، دون الحاجة إلى إجراء دراسة جديدة، ولكن بشرط ألا تتطور إجراءات التهيئة وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، كما يشترط لمنح الرخصة الجديدة أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.<sup>2</sup>

- إجراءات التظلم الإداري والتقاضي، في حالة الرفض المتكرر لرخصة البناء أو في حالة منحها ولكن بشروط أو بتحفظات تعجيزية، وهذا على مستوى إدارة البلدية أو أي مصلحة تقنية أخرى معنية بملف رخصة البناء، والتي يعتبرها المعني في أغلب الأحيان نوع من أنواع التحكم والتعسف الإداري.<sup>3</sup>

#### ب/ أسباب تتعلق بالمخططات الهندسية: تتمثل الأسباب التقنية والهندسية في:

- أخطاء في التصاميم المتكررة، مما يؤدي ذلك إلى رفض طلب رخصة البناء من طرف الإدارة المعنية، وضياع الوقت وارتفاع الأسعار وتلف مواد البناء، إذ أن صلاحية استعمال مادة الاسمنت هي 60 يوما فقط، مع زيادة حاجة وأزمة المعني لرخصة البناء لتجسيد مشروعه الخاص بالبناء سواء كان جديدا أو توسعة بنائه القديم بالتمديد الأفقي أو العمودي.

- طبيعة التصاميم المسوقة إلى المستهلك، والتي هي عبارة عن مخططات هندسية مستمدة من حضارات أجنبية، وذلك عن طريق النقل المباشر وغير المباشر، إذ لا تلقى هذه المخططات قبولا لدى ذوي الشأن.

- الأدوات والأجهزة الموظفة في المخططات والمتعلقة بالأشغال الثانوية، سواء تلك المتعلقة بالمصعد أو الإنارة أو أجهزة التدفئة، فهي تعد في واقع الحال كأجهزة خيالية، نظرا لعدم توافرها لا في

<sup>1</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 32.

<sup>2</sup> المادة 57 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 32.

الأسواق المحلية ولا في الأسواق الوطنية، فهي مجرد تصميمات، إن لم نقل صوراً أو رسومات لا ترقى لمستوى المخططات، إذ أن هذه الأخيرة يجب أن تطبق في الميدان وإلا فقدت محتواها ومضمونها.

- عدم مقدرة المهندس المصمم على نقل طموح ورغبات طالب رخصة البناء، فيما يخص البناء من حيث النمط والشكل والجمال... وبعبارة أخرى فإن أحلام وأمال وتصورات طالب رخصة البناء تبقى كامنة بداخله، ولا تتبلور في شكل مخطط هندسي قابل للتجسيد على أرض الواقع، إذ في كثير من الأحيان ما يستغل البناء البسيط هذا الوضع، بتشويه رغبات صاحب المشروع من خلال النقل السيئ لهذه الرغبات بالبناء الفوضوي غير المؤسس على معطيات عملية أو قواعد فنية.

- ضعف قدرة المهندس على إقناع طالب رخصة البناء بتصاميمه الهندسية وبعدها الجمالي وجوانبها الوظيفية والعملية، فيقدم له المخططات الهندسية كوثيقة شكلية يطلبها القانون في ملف طلب رخصة البناء لا أكثر ولا أقل، أما البناء على أرض الواقع فذلك شيء آخر.<sup>1</sup>

**ج/ أسباب تتعلق بالقدرة المالية:** إن تشييد البناء كمشروع يتطلب أموال تنفق في سبيل اقتناء مواد البناء، وفي سبيل الحصول على المخططات، غير أنه يمكن أن يحدث خلل في القدرة المالية لصاحب البناء ويدفعه للوقوع في مربع مخالفة القانون تبعاً للأسباب التالية:

- أزمة مواد البناء مع ارتفاع أسعارها، وندرتها الناتجة بالأخص عن ظاهرة المضاربة في الاسمنت والحديد والحصى والرمل، مما يدفع بالكثير إلى التريث والانتظار لحين تدني الأسعار، بغية اقتناء مواد البناء، وذلك بطبيعة الحال يؤدي إلى سقوط آجال رخص البناء وإلغائها بالتبعية.

- تكلفة الحصول على المخططات الهندسية والإشراف التقني الهندسي على عمليات الإنجاز، التي تعد مكلفة في نظر كثير من طالبي رخصة البناء، مما يدفعهم إلى التهرب من الخضوع للقواعد الآمرة لرخصة البناء.<sup>2</sup>

**هـ/ أسباب تتعلق بالتنفيذ:** مهمة تشييد البناء قد تمتد إلى مقال حربي في بعض المشاريع السكنية المهمة أو الراقية، كما قد تسند إلى البناء البسيط في بعض المشاريع الأخرى البسيطة، سواء تلك المتعلقة

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 45.

<sup>2</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 33.

بالبناء أو التمديد، إلا أنه قد تنجر عنها مخالفات تؤدي إلى الوقوع في دائرة التعمير غير القانوني وهذا راجع لعدة أسباب منها:

## 1 - البناء البسيط **le maçon** : يتميز هذا الشخص في أغلب الأحيان بالجرأة الكاملة دون

أي احترافية، ولا تكوين ولا تمهين، لا يحتكم لأحكام قانون العمران بقدر ما يخضع للعادات السائدة، فهو لا يحترم قرار رخصة البناء ولا المخططات التقنية المرافقة له، إذ هو على الأغلب لا يقوى على فهمها، وفك شفراتها ورموزها بسبب تعليمه المحدود، ويعتمد على الخبرة والتجربة فقط ما يجعل منتوجه وفق مبدأ الحتمية يصب في دائرة البناء غير القانوني<sup>1</sup>.

## 2 - المقاول الحرفي **L'entrepreneur artisan** : يسعى بعض المقاولين وأصحاب

شبه المشاريع الترقية العقارية للكسب السريع على حساب صحة وسلامة وأمن المبنى، وذلك من خلال الغش في مواد البناء، وعدم احترام المواصفات التقنية لعمليات البناء، بالشروع في إنجاز البناء مهما كانت طبيعته ونمط استعماله دون الحصول المسبق على رخصة البناء.<sup>2</sup>

و/ أسباب ذات بعد اجتماعي : قد تتولد أسباب ذات بعد اجتماعي ترغم صاحب أو أصحاب القطعة الأرضية على التصرف عشوائيا دون سبق تخطيط، ومن أمثلة ذلك تقسيم القطعة الأرضية إلى قطعتين فأكثر، منتهكا بذلك أحكام دفتر شروط التجزئة المعتمدة، كإضافة طوابق أو بناء مساحة غير مخصصة للبناء، حيث يؤدي هذا التصرف إلى المساس بأحكام رخصة البناء من حيث العلو، ومن حيث معامل شغل الأراضي، ومن أهم الأسباب الدافعة لذلك نذكر:

- بغية قسمة أموال تركة المتوفى بناء على طلب الورثة،
- تفتت العائلة الكبيرة إلى عائلات صغيرة،
- محاولة خلق شقة لأحد الأبناء بغية الزواج والاستقرار.

رابعا: أسباب خاصة بالعمارات: يعتبر كثير من المواطنين وبخاصة الوافدين من الأرياف أن السكن في شقة بعمارة بوجه عام ما هو إلا تخفيف وحل جزئي لأزمة السكن، كون السكن الحقيقي هو الذي يوفر للأسرة الراحة، حيث أن بعض هذه المساكن لا تستجيب لشروط الرفاهية الاجتماعية، كما هو الحال بالنسبة للمساكن المسبقة الصنع بحكم استحبابها المحدودة من حيث الكم والنوع.

<sup>1</sup>كمال تكواشت، المرجع السابق، ص45.

<sup>2</sup>إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص34.

يقصد بالاستجابة هنا مدى قدرة المساكن على تلبية رغبات السكان، من حيث حاجتهم الفعلية أو بتعبير أكثر وضوح مدى اطمئنان السكان لهذه المساكن من حيث أحجامها وأنواعها.<sup>1</sup>

- **الاستجابة الكمية:** وهي الاستجابة التي تم فيها تناسب أحجام المساكن مع أحجام

الأسرة، غير أن واقع شقق العمارات لا يحقق هذه الاستجابة لسببين هما:

● **السبب الأول:** له علاقة وطيدة بالتوزيع العشوائي للمساكن، الذي لا يجعل من حجم الأسرة

مقياساً يوزع بموجب السكن، حيث أن العديد من الأسر ذات عدد الأفراد الكبير قد يكون من نصيبها مساكن ذات أحجام صغيرة.

● **السبب الثاني:** مرتبط بأحجام المساكن، والتي تدور بين غرفتين إلى ثلاث غرف، ما يعني إخراج

الأسرة من أزمة سكنية لها مبرراتها، وإدخالها في أزمة سكنية مكبوتة.<sup>2</sup>

- **الاستجابة النوعية:** تؤدي الاستجابة النوعية دوراً هاماً في مدى رضا السكان، وراحتهم

بالمسكن أو الشقة والاستقرار بها.

غير أن تخلف الاستجابة النوعية والكمية المطلوبة، تدفع بمالك الشقة إلى ارتكاب جرم البناء غير

القانوني، والمتجسد في التغيير في البناية بالهدم والبناء، مما يؤثر سلباً على تجانس ونظامية العمارة

وسلامتها، كما أن هذين العملتين-الهدم والبناء- تحتاجان كلاهما لرخص إدارية قبل الشروع فيهما.

الجدير بالذكر أنه تم التنازل عن أملاك الدولة والمتعلقة بالعمارات لفائدة سكانها بمقتضى القانون

رقم 81-01 إلا أنه وبسبب النقائص المسجلة في تصميم هذه العمارات، والتي لا تتماشى إجمالاً مع

الثقافة والذهنية المحلية، أدى بقا طني هذه السكنات إلى التعبير عن عدم استجابتهم النوعية والكمية لهذا

النوع من السكنات، بالهدم وإعادة البناء والتي أدت في مجملها إلى عدم الانسجام والتناسق في واجهات

العمارات، مما أضر بالمنظر الجمالي للحبي، والذي يعتبر من النظام العام العمراني.<sup>3</sup>

كما أن عدم استجابة السكان لهندسة العمارات، وبالأخص أصحاب الطوابق الأرضية، تم

الإفصاح عنه عن طريق الاستحواذ على المساحات المجاورة لهم لإنجاز مرآب لسياراتهم، وكذا إنجاز

فناءات وحدائق خاصة تابعة لشقتهم بالعمارة، مع العلم أن أغلب المساحات المستحوذ عليها تكون أما

مساحات للعب الأطفال، أو مساحات خضراء يشترك فيها سكان مجموعة من العمارات.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 46.

<sup>2</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 35.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 46.

<sup>4</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 35.

الجدير بالذكر أن الجزائر ومنذ سنة 1975 قد أخذت بسياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة "Z.H.U.N" وتمكنت من إنجاز حوالي مليون سكن جماعي إلى غاية سنة 1990 على النمط العمودي \_ عمارات \_ تتوزع عبر مختلف المدن الكبرى، والمتوسطة والصغرى، إلا أنه بالرغم من نجاح هذه السياسة في توفير السكن الجماعي، وحل جزء مهم من أزمة السكن، فإنها لم تسلم من الانتقادات حول نقائصها، خاصة إخفاقها في توفير جميع الهياكل والتجهيزات الضرورية لسكانها، ما جعلها عبارة عن مرآة للسكان فقط، مما أدى بالكثير من السكان إلى تحويل مساكنهم، وبالأخص تلك المتواجدة في الطابق الأرضي والطابق الأول إلى محلات تجارية وخدمية، بمعنى إجراء تغيير من الوظيفة السكنية إلى وظائف أخرى، وهذا بغرض إحداث توازن وظيفي بهذه الأحياء، والتي يتجاوز بعضها 1000 سكن، والتغيير الوظيفي هذا له إيجابياته أيضا بالرغم من أنها تعد كأشغال وبنيات غير قانونية، إذ أنها تقلل من الاعتماد الكلي على الخدمات والتجهيزات المتواجدة في مراكز المدن، والتخفيف من عبء التنقل والترحال اليومي للسكان، وخلق حركة تجارية على مستوى الأحياء.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: العوامل التخطيطية

من بين العوامل التخطيطية التي ساهمت في تأزم وضعية العمران في الجزائر نذكر سوء التخطيط، وكذا فشل المخططات المعتمدة لاسيما تلك المستحدثة قبل سنة 1990. **أولا: سوء التخطيط:** سعى المشرع الجزائري في سبيل القضاء على البنيات الهشة، وكذا حل أزمة السكن إلى إنشاء مدن جديدة حدد شروط وكيفيات وضع مخططها عن طريق المرسوم التنفيذي 76/11 المحدد لشروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-68 ونص من خلال المادة 03 منه على أن مخطط تهيئة المدينة الجديدة يحدد العراقيل وتدابير الوقاية من الأخطار الكبرى، في حين نجد أنه وبجدة عدم توافر الأوعية العقارية، فإن العديد من المدن الجديدة حددت الأوعية العقارية لمشاريع إنشائها في أماكن معرضة فعلا لهذه الأخطار، كإقامتها بجانب الأودية القديمة، وأراضي فلاحية لا تتحمل سعة المشروع وثقله، وهو ما يهدد فعلا سلامة الأشخاص والممتلكات بالوقوع فيما لا يحمد عقباه، كما حدث في "باب الوادي". كما أنه في العديد من الحالات ونتيجة تعاقب المسؤولين على نفس المشروع أو حتى في حالة إعداده تختلف الآراء والتدابير، هذا إن لم يظهر الخلاف أصلا في نفس العهدة بين المصالح

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 47.46.



المعنية،<sup>1</sup> حيث أن سوء التخطيط كان من الأسباب الرئيسية التي سرعت من ظاهرة التحضر، وتشعب المدن بالسكان.

أ/ ظاهرة تشعب المدن الكبرى: خلفت التحولات الاقتصادية التي شهدتها البلاد عوامل جذب قوية في الأقاليم العمرانية والمدن الكبرى في الشمال، تمثلت في المصانع و ورشات الأشغال الكبرى من جهة ومن جهة أخرى ساهمت في بروز عوامل طرد في القرى والأرياف والمناطق النائية التي أصبحت تعاني من ركود في مجال التنمية، الأمر الذي أدى إلى تحريك ظاهرة الهجرة الريفية نحو المدن ما خلف اختلال التوازن بين التزايد السريع لعدد السكان في المدن، وجمود حظيرة السكن الحضري، هذا ما سبب تواجد ظاهرة الأحياء القصدية مع استمرار نموها، وانتشارها بشكل سريع حول المدن الكبرى وفق معدل نمو يقدر بحوالي 10% سنويا بينما معدل النمو الحضري للمدن فيقدر بحوالي 5% في أحسن الأحوال وعلى أكبر تقدير.

ب/ ظاهرة تشعب المدن المتوسطة والصغرى: لم تسلم المدن المتوسطة والصغيرة هي الأخرى من التشعب، نتيجة لارتفاع نسبة الزيادة الطبيعية والهجرة والنزوح الريفي، وأصبحت تنمو بمعدل حضري يتراوح بين 04 و 05% ما جعل هذه المدن تتوسع بطريقة فوضوية على حساب الأراضي الفلاحية، لتغطية احتياجاتها في السكن، والخدمات، والتجهيزات، والمرافق العمومية. وبالتالي وبسبب ظاهرة التحضر وتشعب أغلب المدن الكبرى والمتوسطة وحتى الصغرى منها في بعض الأحيان، أصبحت محاطة بأحياء قصدية في شكل أحزمة يؤس تقام فوق أراضي هي ملك للدولة، وغالبا ما تكون هذه الأراضي غير صالحة للبناء معرضة لمختلف الأخطار<sup>2</sup> الطبيعية والتكنولوجية، بطريقة فوضوية وسريعة، عجزت المصالح الإدارية والجماعات المحلية عن إيقافها والتحكم فيها، كما أن ظاهرة التحضر التي تشهدها مختلف المدن أدت إلى تسريع وتيرة البناء غير القانوني الصلب المخطط وغير المخطط، وهذا بغرض إشباع حاجة السكان في مادة السكن والبناء ولو بطريقة مخالفة للقانون.<sup>3</sup>

في سياق ذي صلة أدت المباني الحديثة بالجزائر ذات الطراز الموروث عن الاستعمار، والبعيدة كل البعد عن ارثنا الحضاري وتراثنا المعماري والمتماشية مع التطور الحضري والنسيج العمراني المتراص خاصة بالمدينة، والذي يتميز بالأبنية المتلاصقة، والجدران المشتركة والأزقة الضيقة، إلى الابتعاد عن النسيج

<sup>1</sup> عائدة ديم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص21.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص47.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص47.

التراثي، الذي يمتاز بانفصال البنايات واتساعها مما يعرضها لأشعة الشمس نهاراً، وللبرودة ليلاً مع استعمال المواد الطبيعية في إنشائها ما يتماشى مع الظروف المناخية، إلا أن اللجوء إلى هذا النوع من البنايات دون دراسة أو ترخيص هدد سلامة الأرواح والممتلكات، ويزيد من سلبيات الطراز الحديث للمباني كعدم توفر التهوية اللازمة، وعدم وصول أشعة الشمس لكافة الأركان، وهو ما يؤدي لكثرة الأمراض المرتبطة بالمناخ والظروف الطبيعية، إضافة إلى تعدد الأشكال والمظاهر الخارجية التي تظهر بشكل فسيفسائي، دون انسجام مع عدم تماشيها مع ضرورة الإقامة، ما أدى إلى إتخاذ إجراء جديد وهو نشر العمارة الجاهزة، دون مراعاة الظروف الجوية والمميزات المناخية والاجتماعية والثقافية.

الجدير بالذكر أن أزمة السكن أرغمت الدولة على إيجاد حل بأسرع وقت، من خلال إشراك العديد من الجهات في عملية التعمير، سواء الوطنية أو أجنبية خلف اختلافاً في أنماط البناء الحضري، ما أبعده عن الأصالة المرتبطة بمجتمعنا، خاصة بسبب دخول النمط الأجنبي، الذي عكس نقاء العمارة الجزائرية، كما أن التسريع في التوسع العمراني أدى لعدم التروي في التخطيط ما أنشأ عمراناً غير متوازن، انتشر بضواحي المدن وعلى الأراضي الفلاحية ما سبب ضرورة مدها بالطرق والشبكات اللازمة، التي استنزفت أموالاً باهظة من ميزانية الدولة، في حين بقيت العديد منها دون إنجاز ما وسع في الأزمة الحضرية.

كما لا يخفى أن المواد المستعملة في البناء عوامل تزيد من قوة البناء وصلابته إذا ما تم استعمالها بطريقة مدروسة، إلا أنها يمكن أن تؤدي مفعولاً عكسياً إذا استعملت خلاف ذلك، سواء بالتقليل من الكميات الواجبة أو بالزيادة منها مما يؤدي إلى هشاشة البناء، أو عدم تركيبها كما ينبغي مما قد يؤدي إلى سقوط البناء، وهو ما أدى بالعديد من المختصين للدعوة إلى المزوجة بين النسيج التراثي والحديث، للوصول إلى بنايات صلبة وطبيعية في نفس الوقت تقاوم العوامل المناخية ولا تضر بصحة الإنسان<sup>1</sup>، لا سيما أن المشرع الجزائري يشجع على التعمير الذي يحافظ على أصالة التراث العمراني الجزائري، لكن للأسف هذا التراث لا يبرز إلا في بعض المدن الجنوبية القليلة، التي بقيت محافظة على ارتها خاصة أنه أثبت فاعلية كبيرة في الحد من درجات الحرارة المرتفعة في ساعات النهار.

### ثانياً: فشل مخططات التعمير المعتمدة قبل سنة 1990

لم تعرف قوانين التعمير للفترة الممتدة من سنة 1974 إلى غاية سنة 1990، أسلوب التخطيط العمراني وتقنين استعمال الأرض، حيث اقتصر دور مخطط التعمير الدائم (P.U.D) بالنسبة للبلديات

<sup>1</sup> عايدة ديم، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص22.

ومخطط التعمير المؤقت (P.U.P) للبلديات الأقل أهمية والأفقر على تحديد مجال تطبيق الأمر 26-74 المتعلقة بالاحتياطات العقارية، وترسيخ السياسة العقارية المتبعة في تلك الفترة، دون أن تكون لها قوة الإلزامية، أو الدراسة التقنية الكافية، وعليه نشأت العديد من المدن والتجمعات الحضرية بشكل عشوائي على شكل مراقد على الأراضي الفلاحية غير المهيأة وفي مجاري الوديان، وأخرى معرضة للفيضانات أو بجوار المناطق الصناعية الخطرة،<sup>1</sup> كما أن هذه المخططات فشلت من جهتين من حيث الوجود ومن حيث الفعالية:

أ/ فشل المخططات من حيث الوجود: ويتم ذلك من خلال مدى الوجود النظري والوجود الميداني لهذه المخططات.

1 **الوجود النظري:** اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال مخطط التعمير الموجه " PUD"<sup>2</sup> حيث تم العمل به سابقا في الفترة الاستعمارية بفرنسا عام 1958 عن طريق المرسوم رقم 58-1463 المؤرخ في 1958/12/31، أما في الجزائر فقد تم إنشاؤها عن طريق الأمر 73-29 المتعلق بتأسيس المخطط العمراني الموجه، ثم تم صدور المنشور الوزاري رقم 2174/PU/1181 المؤرخ في 1974/10/16 الذي يؤسس رسميا المخطط العمراني الموجه ويحدد إجراءات إعدادة والمصادقة عليه، وإلى جانب مخطط التعمير الموجه، استحدث المخطط العمراني المؤقت " PUP" الذي هو مخطط عمراني يخصص للتجمعات التي لم تحظ بالاستفادة من مخطط عمراني موجه PUD ويتم خلق هذا المخطط عن طريق البلدي، حيث يختص بالمراكز الحضرية الصغيرة، وله نفس أبعاد وأهداف المخطط العمراني الموجه، والفرق بينهما يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة للمخطط العمراني المؤقت، كما أنه تتم المصادقة عليه على المستوى المحلي، ولا يحتاج إلى مصادقة وزارية.<sup>3</sup>

استمر العمل بهذين المخططين إلى غاية سنة 1990 ويسجل على هذين المخططين عدة ملاحظات كعيوب أهمها:

- عدم وجود ترابط بين مخططات التعمير (PUD) و (PUP) والقوانين المنظمة لرخصة التجزئة و رخصة البناء سواء تعلق الحال بـ:

- الأمر 75-76 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض.
- القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض للبناء.

<sup>1</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 59.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 47.

<sup>3</sup> رفيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 28.

• الأمر رقم 85-01 المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

وهذا بعكس المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير وشغل الأراضي لسنة 1990 والتي جعل منها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير كأحد الآليات المرتبطة عضويا بآليات أخرى هي مجموع الرخص والشهادات العمرانية والمشكلة في مجموعها آليات الوقاية من التوسع العمراني الفوضوي وغير القانوني،<sup>1</sup> وقد ذكر القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي في المواد من 10 إلى غاية 38 منه وأفرد لهما مرسومين مؤرخين بتاريخ 28 ماي 1991 يحملان رقم 91-177 محدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، كما ذكر القانون 90-29 أيضا رخصة البناء في المواد من 52 إلى 56 منه، ورخصة التجزئة في المواد من 57 إلى 59 منه، وخصص لهما مرسوم تنفيذي رقم 15-19 محدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

## 2 الوجود الميداني: تم استبعاد تطبيق محتويات المخططات (PUD) و (PUP) على أرض

الميدان، وظل الاستمرار في العمل بفكرة محاضر اختيار الأرضية لتعيين أماكن تثبيت وتوطين برامج ومشاريع التنمية، مما يعني ذلك توسعة عمرانية فوضوية بمعنى الكلمة، حيث يتم اختيار وتعيين الأراضي دون أي مرجعية علمية سليمة، حيث تخضع هذه الاختيارات فقط لإملاءات آنية وظيفية وسياسية، يغلب فيها عادة القرار الإداري على القرار والرأي التقني.<sup>2</sup>

فإضافة لمحاولة التنسيق من طرف الدولة، فالمخطط العمراني الموجه نظريا يعتبر مجرد أداة للتوزيع المجالي لمكونات المدينة، أما في الواقع فإن البرامج الحقيقية للتنمية، ومختلف الاستثمارات تسيير من طرف المخططات المزودة بغلاف مالي.

كما أنه يوجد تأخر كبير في الإجراءات المتعلقة بإنجاز المخطط العمراني الموجه والمصادقة عليه، مع بقاء المحيط العمراني في ديناميكية مستمرة، مما أدى إلى ضرورة مراجعتها قبل الآجال المحددة لها، واستعمال المجال الخارج عن المحيط العمراني المحدد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 48.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 48.

<sup>3</sup> ربيعة سنوسي، المرجع السابق، ص 28.

ب/ فشل المخططات من حيث الفعالية: يظهر ذلك من خلال أحادية البعد وقصر المدى واللاتشاور.

1 - أحادية البعد: تتميز هذه المخططات باقتصارها على بعد واحد وهو توسعة المدينة بالنسبة للأراضي المجاورة لها، دون الأخذ بعين الاعتبار بُعد التجديد، فالتخطيط حتى يكون فعالاً يجب أن يكون شاملاً<sup>1</sup> وهذا ما نفتقده في المخطط العمراني الموجه، إذ يركز على دراسة المجال الخاص بالمركز العمراني الرئيسي، أما المراكز الثانوية فيتم التطرق لها بسطحية، وفيما يخص المناطق المبعثرة فإنها مهمة أصلاً مما يجعل المجال العمراني كوحدة متقطعة لا يتم دراسة علاقة العناصر فيها ببعضها ببعض،<sup>2</sup> إذ يجب على المخطط العمراني أن ينطلق من وسط المدينة إلى حوافها، أو بمعنى آخر يجب القيام بمسح شامل لكافة المساكن الموجودة بالمدينة، من أجل معرفة ما هو صالح منها وما هو غير صالح في ضوء معايير عمرانية محددة، مع إعطاء مخطط تفصيلي فيما يتعلق بتحديد المساكن القديمة قلباً وقالباً، فمخططات التهيئة والتعمير وشغل الأراضي لسنة 1990 تأخذ ببعدي التجديد والتوسع في آن واحد وليس التوسع فقط كما هو الحال بالنسبة للمخطط العمراني الموجه والمخطط العمراني المؤقت، اللذين أثبتا أنهما عاجزين عن المحافظة على المدينة من بلاء التقدم.<sup>3</sup>

2 - قصر المدى: إن مخططات (PUD) و (PUP) لا تراعي جوانب التناسق والانسجام في المدينة، فهي قصيرة البعد والنظر في المجال اللذان يعملان فيه، إذ يقتصر على حيز المحيط العمراني للمدينة،<sup>4</sup> دون الأخذ بعين الاعتبار المستوى الإقليمي، والولائي والوطني،<sup>5</sup> إذ تتناول المدينة داخل إطارها الطبيعي والبيئي، ولا ينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى، الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي، ولا يراعي جوانب الانسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة، وبعبارة أخرى فإن مخططات (PUD) و (PUP) قصيرة البعد والنظر في المجال اللذان يعملان فيه، إذ يقتصر على حيز المحيط العمراني للمدينة، وهو مجال ضيق، غير أن التوسعة العمرانية المنتظمة وغير العشوائية تتطلب مجال واسع يأخذ ببعد إقليم كامل البلدية، أو بالأحرى يأخذ بإقليم كامل الوطن مروراً بإقليم الولاية والأقاليم الجهوية.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 48.

<sup>2</sup> رفيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 28.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 48.

<sup>4</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 29.

<sup>5</sup> رفيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 28.

حتى تكون هناك مجموعة من المخططات ذات مقاييس تدريجية هرمية الترابط، تتكامل فيما بينها مكونة الحالة المدنية للتوسع العمراني الإقليمي النظامي، وهذا ما تم تداركه في المخططات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29.

3 - **اللاتشاور:** إن مخططات (PUD) و(PUP) جاءت مواكبة ومتزامنة في التطبيق مع قانون الاحتياطات العقارية، والذي يعطي كامل الصلاحية للبلدية للاستحواذ على جميع الأراضي المتواجدة داخل المحيط العمراني، مهما كانت طبيعتها وإدماجها ضمن محفظتها العقارية، والتصرف فيها وفق الوجهة التي تراها مناسبة، وفي هذا الإطار فإن إعداد هذين المخططين لا يستدعي بالضرورة استدعاء الجمعيات وملاك الأراضي المتواجدة داخل المحيط العمراني، وممثلي المجتمع المدني لغرض التشاور وإثراء محتوى المخططات، وبمعنى آخر فإن مفهوم المخططات (PUD) و(PUP) كآليات تجاوزتها الأحداث، وأصبحت لا تتلائم مع معطيات التوجه السياسي الحالي للبلاد القائم على الديمقراطية والتشاور.<sup>1</sup>

الجدير بالذكر أنه في معظم الأحيان كان يتم إتباع نفس المنهجية في إنجاز الدراسات الخاصة بالمخطط العمراني الموجه، وذلك بسبب هيمنة نفس مكتب الدراسات عليها، دون إجراء مسابقة لاختيار المنهجية والمحتوى الأفضل.<sup>2</sup>

بالعودة إلى العوامل التخطيطية التي ساهمت في تفشي ظاهرة التعمير غير القانوني، فإن عدم تطبيق القوانين التي تحدد الكثافة السكانية والبنائية للمدينة وتنظيم استعمالات الأراضي للأنشطة المختلفة، السكنية والصناعية والخدمية والزراعية، وتحديد ارتفاعات المباني ومناطق الامتداد العمراني السليم للمدينة بدرجة كافية، خلف عدم اكتراث السكان بهذه القوانين، وظهور الامتدادات العمرانية العشوائية غير المخططة، كما أن الارتفاع الشديد للكثافة السكانية في المناطق المشيدة إلى جانب بعض المناطق السكنية الحكومية محملة على قدرات البنية الأساسية الموجودة من قبل، ترتب عليه عبئا إضافيا أدى إلى ظهور تداعيات في هذه البنية، مثل ضعف التغذية بالمياه، والانقطاع المستمر للكهرباء، وهذا مما ساعد على تدهور البنية العمرانية لهذه المناطق،<sup>3</sup> كما أن سوء التهيئة العمرانية المنجزة وعدم مراعاة المقاييس

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 49.

<sup>2</sup> ربيعة سنوسي، المرجع السابق، ص 28.

<sup>3</sup> أمير عبد الحميد محمد ظهير، المرجع السابق، ص 36.

العصرية للمدن كإنجاز المرافق الضرورية مثل شبكات الصرف الصحي والمساحات الخضراء، مع غياب سياسة تنمية متوازنة بين الريف والمدينة عمق من أزمة التعمير غير القانوني.<sup>1</sup>

### المطلب السادس: العوامل الإدارية

المقصود بالعوامل الإدارية كظروف مساعدة على تفشي ظاهرة التعمير غير القانوني التراخي الإداري الذي يعد من الأسباب الرئيسية التي سمحت ولو بطريقة غير مباشرة بالتكاثر الرهيب للبناء غير القانوني بشكل سرطاني، لاسيما الأكوخ القصدية والبناء الفوضوي غير المخطط<sup>2</sup> بسبب اختلال الرقابة الإدارية ( الفرع الأول ).

كما أن التصدي الإداري يعاني هو الآخر من نقص الفاعلية بسبب ديناميكية الظاهرة والإمكانات الضخمة التي يحتاجها جهاز المراقبة، إذ تبقى حاجة ضرورية لضمان إلزامية تطبيق القانون وتوقيع الجزاء على المخالفين ( الفرع الثاني ).

### الفرع الأول: الرقابة الإدارية للبناء

تجدر الإشارة أن مهمة الرقابة أسندت بصفة أصلية إلى البلدية، التي تكلف بها قبل البناء وأثناءه، وبعده، عن طريق تسليم رخص وشهادات التعمير وممارسة حق الزيارة والاطلاع فهي ملزمة ب:-  
- ضرورة التزود بأدوات التعمير، وفرض احترام تخصيصات الأراضي، وقواعد استعمالها والسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والأنظمة المعمول بها،  
- حماية الطابع الجمالي والمعماري وانتهاج أنماط سكنية متجانسة في التجمعات السكنية، والحفاظ على المواقع الطبيعية والآثار،  
- حماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء بمناسبة إقامة مختلف المشاريع عبر البلدية.<sup>3</sup>

لكن لا زالت الجزائر تعاني من نقص كبير في مجال التحكم ومراقبة البناء للأسباب سابقا، والتي تتبلور في مدى وجود أجهزة المراقبة وفي مدى فعاليتها على أرض الميدان.

**أولا: الرقابة الإدارية من حيث الوجود:** بالإضافة إلى ما جاء في نص المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، وممارسة مهنة المهندس المعماري، والذي حدد قائمة الأعوان المؤهلون لمعاينة البناءات الفوضوية، وسع القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في قائمة ونطاق جهاز الموظفين المحلفين ومتابعة ومراقبة

<sup>1</sup> عايدة ديم، تسوية البناء غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 23.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 51.50.

<sup>3</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 61.

الأشغال على أرض الميدان، إذ لم يجعلها مقتصرة على ضبط الشرطة القضائية وأعوانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، وبعض موظفي مديرية البناء والتعمير فحسب، بل مددها إلى بعض موظفي إدارة البلدية.

فالرقابة الإدارية إذن موجودة ومجسدة في جهاز كبير يتضمن أصناف عديدة من الموظفين المنتمين إلى هيئات إدارية مختلفة،<sup>1</sup> لكن من يجسد مهام الرقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً عن البلدية، والمسؤول على تنفيذ القوانين، والحفاظ على النظام والأمن العموميين بها، لاسيما قوانين التعمير والبناء.<sup>2</sup>

**ثانياً: الرقابة الإدارية من حيث الفعالية:** بالرغم من الوجود القانوني لجهاز الرقابة الإدارية، إلا أنه يفتقر إلى الكثير من الوسائل المادية والإدارية المحفزة على المثابرة وعلى العطاء أكثر، فهناك عوامل أخرى ذات بعد اجتماعي واقتصادي وسياسي تقلل من مدى فعالية هذا الجهاز، وهذه العوامل تتمثل في:

- أزمة السكن الحادة التي تمر بها الجزائر،
- النزوح الريفي المتنامي نحو المدن،
- كثرة الأراضي التابعة لأملاك الدولة المتواجدة داخل المحيط العمراني أو في محيطها، والتي يسهل الاعتداء عليها من طرف المتجاوزين وبالأخص منها غير القابلة للبناء،
- انعدام الوعي المعماري لدى البعض،
- استغلال المعارضة السياسية للمخالفين في مجال البناء غير القانوني، من أجل الفوز بأصواتهم في الانتخابات مقابل الدفاع عن بنائهم غير القانونية ضد مصالح المجتمع،
- عدم التنسيق بين مصالح إدارة البلدية المكلفة بالعمران والتصدي للبناء غير القانوني من جهة أولى، ومصالح إدارة البلدية المكلفة بمنح الرخص والشهادات من جهة ثانية، ومصالح الإدارات الأخرى التابعة لشركة سونلغاز ولشركة توزيع المياه الشروب من جهة ثالثة، حيث أنه في كثير من الأحيان تتم الموافقة على منح الرخصة الإدارية اللازمة لعملية إيصال الكهرباء والغاز إلى بنايات غير قانونية،<sup>3</sup> وفي ذلك مخالفة صريحة لأحكام المادة 61 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي تنص على أنه: "لا توصل فروع البنايات من مختلف الخدمات، إلا باستظهار رخصة البناء، ومحضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 51.

<sup>2</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 61.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 51.



للبلدية" والجدير بالذكر أن اشتراط محضر إثبات مطابقة البناية نص عليه المرسوم التنفيذي 15-19 على عكس المرسوم التنفيذي 91-176(الملغى) والذي كانت المادة 52 منه تنص على أنه: "لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات، إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة" وفي رأينا فإن اشتراط رخصة البناء، بالإضافة لمحضر إثبات المطابقة سيكون له الأثر الايجابي في القضاء أو على الأقل الحد من التعمير غير القانوني، إذ سيكون الباني ملزما باحترام مقتضيات قانون العمران، وإلا فإنه سيحرم من التزود من الكهرباء والغاز والماء والهاتف... مما سيصعب بكل تأكيد إمكانية العيش بهذه البنايات، لكن بالمقابل فإن جل الشركات التي تقدم مثل هذه الخدمات ولغاية كتابة هذه الأسطر، لم تشرع بعد في تطبيق مقتضيات المادة 61 من المرسوم التنفيذي 15-19 إذ تكتفي بإيصال البنايات بالخدمات بالرخصة الإدارية المسلمة من طرف البلدية والتي تثبت موقع البناية،

- كما أن تقاعس الإدارة عن أداء مهامها وتهاونها في دراسة الملفات، يتسبب في لجوء الأفراد خاصة إذا كانت وضعيتهم الاجتماعية تتطلب السرعة في منح رخصة البناء، إلى الشروع في أشغال البناء، دون انتظار إصدار رخصة البناء من طرف الإدارة المختصة رغم أهميتها والزاميتها.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: التصدي الإداري

يتميز التصدي الإداري لظاهرة التعمير غير القانوني هو الآخر بالتراخي ونقص الفاعلية من الناحية العملية، وهذا نتيجة لنفس العوامل السابقة الذكر، خاصة تلك المتعلقة بالجوانب الاجتماعية، حيث أن هناك تقاعسا في تطبيق أحكام قانون التهيئة والتعمير، فيما يخص عمليات الهدم والإزالة لكل آثار ومظاهر البناء غير القانوني المادية، إذ أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم قانونا بعد استلام محضر معاينة المخالفة المحرر من قبل العون المؤهل، أن يباشر كافة الإجراءات الإدارية، والميدانية اللازمة باستصدار قرار الهدم وتجهيزه ميدانيا بالهدم والإزالة،<sup>2</sup> وهذا طبقا لمادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 إذ تنص على أنه: " عندما ينجز البناء بدون رخصة ، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ( 72 ) ساعة.

<sup>1</sup> عايدة دريم، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 299.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 51.

في هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل (08) أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة".

واحتياطا وفي حالة تراخي رئيس المجلس الشعبي البلدي، ولعدم تفويت فرصة هدم البنايات غير القانونية المنشأة حديثا، فالمشرع ألزم الوالي المختص إقليميا بتحمل المسؤولية وإتمام هذه المهمة الوطنية،<sup>1</sup> وهذا ما يستشف من المادة 76 مكرر 4 إذ تنص: "عند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما. تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم، ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية. إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية".

من هنا نلاحظ أن المشرع الجزائري منح الإدارة المحلية مُكنة قانونية جد مهمة وخطيرة في نفس الوقت، ألا وهي إمكانية هدم البنايات المخالفة دون الالتزام باللجوء إلى السلطة القضائية، خاصة أن الاعتراض أمام الجهات القضائية المختصة ليس له أثر موقف لعملية الهدم. لكن على أرض الواقع نجد تجاهلا كبيرا لهذه المادة وحتى وإن أصدرت قرارات الهدم فهي تبقى حبيسة الأدراج ولا تنفذ مطلقا.

الواقع أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف على هذا النحو بسبب تشعب اختصاصاته البلدية من جهة، وبسبب الخوف من أعمال الشغب والإخلال بالنظام العام الذي يطبع عملية الهدم، أو العمل على تحقيق مصالح انتخابية ضيقة، كما أن السلطات المحلية تصطدم بعدم توافر البلدية على المساكن اللازمة من أجل إعادة إسكان العائلات بعد عملية الإخلاء القسري،<sup>2</sup> علما أن كثير من العائلات كانت مجبرة على تشييد بنايات غير قانونية، نظرا لعدم توفر البناء النظامي، أو لعدم قدرتهم المالية على شراء مساكن لائقة، خاصة في المدن الكبرى التي تشهد ارتفاعا جنونيا لأسعار كراء المحلات السكنية. كما أن الوالي يرى بأن اختصاصه احتياطي في عملية الهدم بالتبعية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي لم يلتزم بواجبه دون أن تترتب عليه أي مسؤولية في مواجهته، رغم أنه يتصرف كممثل لدولة في هذه الحالة وتحت سلطة الوالي ووزير الداخلية، ولقد اعتبر القضاء الإداري الفرنسي في هذا

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 51.

<sup>2</sup> عيسى بن دوح، المرجع السابق، ص 62.

الصدد بأن عدم تدخل الإدارة لفرض قواعد العمران لا يشكل مسلكا خاطئا، وأسس قضائه على أن الامتناع يندرج ضمن السلطة التقديرية للإدارة.

وقد ترتب عن هذه الوضعية آثار غريبة في الجزائر، مست بمبدأ المساواة أمام قانون التعمير، فقد أصبح الشخص المخالف للالتزامات رخصة البناء يخضع للدعوى العمومية مباشرة، بغرض توقيع العقاب وإلزامه بمطابقة البناء أو هدمه، في مقابل نجد من قام بالبناء بدون رخصة لا تتخذ السلطة الإدارية أي إجراء أمام القضاء الذي يبقى عاجزا عن القيام بأي إجراء لردعه.<sup>1</sup>

فالتراخي المسجل على مستوى كافة المدن الصغيرة والمتوسطة والكبيرة وكذا العاصمة، هو تراخي شامل وعام، فيما يخص عمليات التصدي الإداري لظاهرة التعمير غير القانوني، ويترتب عنه تشجيع وتخفيف أكبر على تفاقم الظاهرة، وانتشارها بشكل فطري سواء ما تعلق بالبناء المخالف الصلب أو البناء القصديري.<sup>2</sup>

أما بالنسبة للطرق الاحتياالية التي ينشئ وينتشر بها التعمير غير القانوني فهي كثيرة ومتعددة، أهمها تلك الصورة التي يتم فيها البناء خفية عن أعين الإدارة والشرطة والدرك، من خلال الشروع في أعمال البناء في أوقات نهاية ساعات العمل، ونهاية الأسبوع وفي أيام العطل المدفوعة الأجر من الأعياد الوطنية والدينية، وبالأخص في فترات أو مناسبات تحضير الانتخابات بصفة عامة، والانتخابات المحلية بصفة خاصة كحدث مهم في حياة إدارة المجالس المنتخبة، هذا من الناحية الواقعية العملية غير أنه من الناحية القانونية(النظرية) فإن المشرع نص على أن الرقابة الإدارية تبقى مستمرة في كل أوقات اليوم أثناء أوقات العمل وخارجها في كل أيام الأسبوع(24 ساعة على 24 ساعة و07 أيام على 07 أيام، فعيون الإدارة لا تنام).

لكن بين ما يجب أن يكون وما هو كائن هناك فرق تمثل في نقص العتاد والحوافز الإدارية للأعوان المؤهلين، ولكن رغم ذلك فإن الجهاز الإداري للرقابة على أشغال البناء يبذل جهودا لا يمكن نكرانها في بعض المناطق لتعقب آثار وجرائم البناء غير القانوني بنوعيه الصلب والقصديري، غير أن هذا الأخير يتميز بسرعة الانتشار والنشوء، إذ أنه وبمجرد توقف بعض الأحياء القصديرية عن النمو جراء المراقبة الإدارية المشددة عليها أو استهلاك جميع الأراضي التي بداخل الحي، تظهر بنايات سرية أخرى في جهات متطرفة من المدينة، غالبا ما تكون خارج حدود المحيط العمراني، أين تنعدم الرقابة الإدارية على

<sup>1</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 62.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 52.

ال عمران، أو في نقاط تماس الحدود الإدارية للبلديات في جهات هامشية يصعب مراقبة نشأة الخلية الأولى منها لتنتشر بسرعة فيما بعد كالفطر.<sup>1</sup>

بالإضافة إلى أنه في كثير من الأحيان نجد الكثير من أعوان الرقابة المؤهلين هم بدورهم يشيدون بنايات تكون مخالفة لمقتضيات قانون التعمير، مما يجعلهم يشعرون بالتعاطف مع بقية المخالفين خاصة من يشيد بيوتا قصديرية.

كما أن الأمر يصل ببعض المسؤولين في الإدارة إلى المصادقة على طلبات لا تستجيب للشروط والقوانين العمرانية، ومنح تراخيص غير شرعية على سبيل المحاباة، أو تحت وطأة بعض الضغوطات التي يمكن أن يمارسها المستفيد من الترخيص العمراني لحمل الجهة الإدارية على منحه الترخيص غير القانوني المخالف لأحكام وقوانين العمران.

إضافة إلى أن غالبية الأحكام المنظمة لميدان التعمير تتميز بقواعدها الإجرائية، وذات الطابع التقني والتي يصعب على بعض أعوان الإدارة غير المؤهلين فهمها في كثير من الأحيان، وهو ما يتسبب في بعض الحالات في تأويل قواعد وأحكام الضبط العمراني بشكل خاطئ، ويجعل الإدارة تحرق القانون وتمنح تراخيص غير شرعية، أو تمتنع عن منح تراخيص في حالات ألزمها القانون بمنحها.<sup>2</sup> زد على ذلك أن هناك تعقد وثنقل في إجراءات الرقابة، والتي غالبا ما تأتي متأخرة بالنظر إلى الحركة المتسارعة لارتكاب المخالفات، ولاسيما فيما يخص ظهور وتكاثر السكن القصديري. بالإضافة لعدم تجريم بعض المؤسسات التي تستأنف الأشغال الموقوفة، وتبيع العقارات التي تفتقر إلى شروط السلامة.

من بين سلبيات النظام الرقابي الحالي، إسناد مهمة الرقابة والضبط لجهات متعددة، خاصة فيما يتعلق بتحديد المسؤوليات،<sup>3</sup> كما أن هذا التعدد يبعث فيهم روح الاتكال واللامبالاة وعدم الجدية في تأدية المهام والواجبات،<sup>4</sup> فقد تطول مدة التفكير في اتخاذ القرار المناسب بما ينفي كل إمكانية لاحتواء المخالفة العمرانية، وتجنب الخطأ المحتمل، مما يجعل تدخلها فيما بعد بلا جدوى ومتنافيا مع طبيعة النشاط الضبطي في ميدان التعمير، والذي تكمن خصوصيته في أنه وقائي بالأساس والغاية منه تفادي وقوع الإخلال بالنظام العام، وعدم إتاحة الفرصة لوقوع الضرر، وتكون النتيجة في الغالب اللجوء إلى

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 52.

<sup>2</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 313.

<sup>3</sup> يحي مدور، المرجع السابق، ص 170.

<sup>4</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 314.

إجراءات ضبطية تكون شدتها أكثر وطأة على الحريات الفردية،<sup>1</sup> بالمقابل كثيرا ما يصعب تطبيق الإجراءات القانونية على أرض الواقع والتعرف على المخالفين، الذين غالبا ما يغيبون أثناء عملية المراقبة.<sup>2</sup>

أما بالنسبة للموارد فإن الجماعات المحلية تشكو ضعف الموارد المالية، كما تشكو افتقارها للموارد البشرية والإطارات الفنية، فبحكم أن مادة التهيئة العمرانية هي مادة معقدة وتقنية، تستلزم وجود هياكل فنية على مستوى عال من الكفاءة لتحقيق النجاعة اللازمة، والمحافظة على الثروة العقارية، مع العلم أن النقص في الموارد البشرية والإطارات الفنية يجعل البلدية تأخذ قرارات غير صائبة وهو ما يؤثر على الدراسات التي تقوم بها البلدية، والتي تتصف بعدم الدقة ولا تحقق النتائج المرجوة وهو ما يكرس تبعيتها للإدارة المركزية.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 315.

<sup>2</sup> يحي مدور، المرجع السابق، ص 170.

<sup>3</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 316.

## المبحث الثاني: آثار التعمير غير القانوني:

توسع نطاق التعمير غير القانوني بشكل كبير إذ لم يعد يتضمن الأحياء القصدية فقط بل امتد إلى كل مظاهر مخالفة النصوص بما تشكله هذه المخالفات من آثار خطيرة أتت بأثرها على العمران وعلى البيئة (المطلب الأول).

إن تأثيرات التعمير غير القانوني لم تنحصر على العمران والبيئة فقط بل شملت وأثرت على القواعد المتعلقة بالأمن والسلامة وعلى إلزاميتها (المطلب الثاني).

وامتدت تأثيراته إلى الجانب الاقتصادي لاسيما في مجال الأراضي الزراعية التي تشهد تناقصا يوميا في مساحتها بفعل البناء عليها (المطلب الثالث).

أما بالنسبة للآثار الثقافية فهي عديدة كما أنها ساهمت في زوال الحدود الفاصلة بين الريف والمدينة وما صاحبه من صعوبة في التكيف (المطلب الرابع).

شملت تأثيرات التعمير غير القانوني الجانب الاجتماعي وتركيبه المجتمع، لاسيما في مناطق التماس بين الريف والمدينة (المطلب الخامس).

### المطلب الأول: الآثار العمرانية والبيئية:

يعتبر تشوه المباني والنسيج العمراني من بين الظواهر العمرانية التي أصبحت تميز مدننا،<sup>1</sup> فإذا كانت العمارة هي المرآة التي تعكس جميع جوانب الحياة المختلفة لعصر من العصور فما الذي يمكننا أن نقوله عن واجهة بناء غير قانوني من أبنية هذه العمارة؟ حيث أن لكل بناء مهما كان حجمه مظهر تشاهده العين وتدركه الأحاسيس وتتفاعل معه في الهيئة الحضرية من خلال الإحساس بالوحدة والمكان وبالتجربة الإنسانية عبر مفاهيم عدة كالتجانس والتكامل والتنظيم الحسي البصري.<sup>2</sup>

لكن حركات البناء غير المنظمة وغير القانونية بكل أنواعها الصلبة والقصدية لا تعير للمصلحة العامة العمرانية أي اهتمام، وذلك بتغليب المصلحة الخاصة من جهة وفقدانها عوامل ومقومات الذوق والحس الحضري للمدينة من جهة أخرى (الفرع الأول).

يترتب عنها ضرر مادي معتبر للنسيج العمراني، وتلوث صناعي وصحي بفعل المنشآت المشيدة في مناطق التعمير غير القانوني دون تراخيص ولا رقابة إدارية (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> رضا سلاطينة، الأحياء المتخلفة والنمو العمراني، مذكّرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2005-2006 ص 84.

<sup>2</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 67.

## الفرع الأول : المساس بالجمال الطبيعي والهندسي

إن البناء غير القانوني والعشوائي والقائم على المصلحة الخاصة، يترتب عنه بالضرورة فوضى عمرانية وأسمنتة المدينة CIMENTAGE DE LA VILLE بالتعدي على المساحات الخضراء.<sup>1</sup>

**أولاً: فوضى هندسية:** بدأت معظم المدن الجزائرية تفتقد ملامحها وتراثها العمراني الذي يميزها، وذلك نتيجة ظهور وانتشار البناءات غير القانونية، التي تخلو من ذوق هندسي سليم، إذ أصبحت تكتسح المساحات والأراضي الزراعية بشكل رهيب، مما يفقد المدينة عدة مشاريع تنموية من ناحية، ويقضي على استقطاب السياح من ناحية أخرى، إذ أن التعمير غير القانوني يفتقد لجماليات الهندسة المعمارية والتجانس والانسجام مع المحيط، مما شوه وجه المدينة وعرقل مسار التنمية المستدامة، وعلى هذا النحو أصبح للنظام العام البيئي غاية مرجوة تتجسد في جمال الرونق والذي يقصد به المظهر الفني والجمالي للشارع والذي يستمتع المارة برؤيته.<sup>2</sup>

لكن التعمير غير القانوني شوه وجه المدينة، إذ هو في الحقيقة عبارة عن مكعبات أسمنتية متطاولة في السماء والتي تسمى جوازا "فيلات" رغم أن هندستها لا تمت بصلة لشيء مثل هذا، فهي تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية والتجانس والانسجام مع المحيط والتناغم معه، فهي خليط هندسي دون روح ودون هوية، يؤدي النظر ويجرح العين، فهي تتكون عادة من أربعة أو خمسة طوابق ولا يظهر إذا كانت فيلات أو عمارات،<sup>3</sup> المهم بالنسبة للقائمين على إنجازها هو:

- أن يعلو بها دون إعاقة النظر إلى الهندسة المعمارية والهندسة المدنية، وكذا علو البناءات المجاورة ففي حالة وقوع زلزال يعصف بالمنطقة، فحتمًا هذا النوع من البناءات ستقع كلها، وهذا بسبب أنها أنجزت دون الأخذ بعين الاعتبار القواعد المضادة للزلازل، وكذا درجة مقاومة الأرضية المشيدة عليها، وعدد الطوابق التي يمكن أن تحتملها،

- استغلال الطابق الأرضي للبناءة في تكديس مختلف السلع من كل الأنواع، جزء منها يحتل الرصيف والجزء المتبقي يحتل قسم من الطريق.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 52.

<sup>2</sup>شهرزاد سي مرابط، المرجع السابق، ص 308.

<sup>3</sup>كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 53.

<sup>4</sup>المرجع نفسه، ص 53.

فالقائم بالبناء غير القانوني لا يعير اهتماما للذوق العام وذوبان البناية في المجال المشترك مع المحيط، ويكفيه الاهتمام بالأجزاء الداخلية فقط، لتتكون بذلك أشكال معمارية يسودها عدم الوحدة والنظام.<sup>1</sup>

هذا ما يجعل من مظهر البناية مخالفا تماما لأحكام المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، والتي تنص على أنه: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها بأحكام خاصة إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها، تمس بموقعها وحجمها ومظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية. يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر...".

يقصد بالوحدة التماسك ما بين البنايات، اتحاد النمط المكون للمشهد الحضري بفعل تحقيق مبدأ التكرار، في حين يعرف النظام من خلال كل العلاقات المتشكلة في ما بين البنايات لترتيب تجمع حضري (حي) والتأثير في الإطار الحضري الأوسع (المدينة)، لكن البنايات غير القانونية غير موحدة تبعا للرجبة الجامحة لصاحب البناء في الابتداع على حساب الوسط دون رقيب، كما أنها غير منظمة بفعل التكديس واستغلال كل فراغات الخصوصية والترفيه<sup>2</sup> والتمادي في تعليه البنايات، ما يدفع لطرح التساؤل التالي: لماذا هؤلاء الأشخاص يشيدون أربعة طوابق فما فوق دون إتمامها وتحويلها إلى محلات في حين أن الأشغال مازالت جارية فيها؟ مما يجعل من المدن الجزائرية عبارة عن ورشة كبيرة يغيب فيها المهندسون والتقنيون، والوحيد الذي يعمل في هذه الورشة المفتوحة والدائمة هو البناء البسيط، الذي يضع طوبا فوق طوب، وكأن أصحاب هذه البنايات يبحثون عن شيء في السماء، وليس مهما في ذلك مقاييس الجمال، على الرغم من أن المشرع الجزائري ينص على الجانب الجمالي في البناء<sup>3</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري: "تعد نوعية البنايات وإدماجها في المحيط، واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات المنفعة العامة".

<sup>1</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 67.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 68.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 53.



لغرض التصدي لظاهرة عدم إتمام الأشغال، والتي تجعل من النسيج العمراني للمدن الجزائرية في شكل أطلال،<sup>1</sup> والحد من التدهور الشديد والتشوه الذي شاب المظهر بسبب هذه البنايات<sup>2</sup>، فإن وزارة البناء والسكن قامت بأعداد مشروع يتعلق بتوفير الإطار القانوني، الذي يلزم الخواص المماثلين بضرورة استكمال بناياتهم وبالأخص الواجهات الخارجية، على الرغم من إقامتهم في مساكنهم وشغلها لمدة طويلة، وقد تجسد هذا المشروع باستصدار قانون يحمل رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وطبقا لذلك فإن الدولة خصصت مبلغا لإعادة تأهيل هذا المجال وذلك برصد ميزانية قيمتها 189 مليار دينار جزائري، من أجل إنجاز برنامج تحسين الواجهة الحضرية الخاصة بـ 7210 موقع على المستوى الوطني، حيث أن هذه العملية ستشمل مليوني سكن حضري، أي ثلث الحظيرة الوطنية للسكن.<sup>3</sup>

لكن بالمقابل فإن آجال تطبيق القانون 08-15 انتهت يوم 03 أوت 2016 ومنه نطرح التساؤل التالي، ما مصير البنايات التي ستشيد بعد هذا التاريخ؟ وهل ستلتزم بمقتضيات قانون العمران؟ لاسيما أن جل أصحاب رخص البناء لا يتوفرون على القيمة المالية التي تمكنهم من إتمام بناياتهم في الأجل المحدد في رخصة البناء، إذ أنه بالنظر للمرحلة السابقة لتطبيق القانون 08-15 كانت مشاريع البناء تمتد لسنوات إن لم نقل لعقود طويلة، إذ كما ذكرنا سابقا فإن التركيز كان ينحصر على الأجزاء الداخلية للعمارة من أجل استغلالها والسكن فيها، أما الواجهة الخارجية فإنها أحر ما ينجز. علما أنه بعد ثلاث أشهر من انتهاء آجال تطبيق القانون المذكور أعلاه صدرت عن الوزير الأول تعليمة بتاريخ 06 نوفمبر 2016 تعلق تطبيق العقوبات المنصوص بعد انتهاء آجال قانون مطابقة البنايات، ومنح المواطنين أجلا غير مسمى لإكمال ومطابقة بناياتهم، وإعفاء الموثقين من طلب شهادة المطابقة لإبرام عقود الإيجار، والأکید أن هذه التعليمة تدخل في سياسة شراء السلم الاجتماعي وهي بطبيعة الحال لن تصب في مصلحة العمران الجزائري، مما يبقي ظاهرة ورشات البناء المفتوحة مستمرة ومؤثرة على النسق الجمالي للتجمعات الحضرية.

**ثانيا: التعدي على المساحات الخضراء:** تلعب المساحات دورا مهما في حياة سكان المدن، نظرا للاجبايات المتعددة التي تقدمها هذه الفضاءات فهي:

- تشجع على الاندماج الاجتماعي بين سكان الأحياء وتقوي ارتباطهم بمدنيتهم،

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 53.

<sup>2</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 68.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 53.

- توفر الراحة والهدوء النفسي لزائرها،
- تخفف من حدة التلوث بمختلف أنواعه بتنقية الهواء، والتخفيف من الضجيج وتلطيف الجو،
- تعطي بعدا جماليا للمدينة،
- تعمل على حماية المناطق الحساسة.

من هذا المنطلق فإن المحافظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها من أهم الأهداف الأساسية لسياسة المدينة، قصد تحقيق التنمية المستدامة بصفتها إطارا متكاملًا متعدد الأبعاد والقطاعات والأطراف.<sup>1</sup>

خاصة أن إمكانية تخصيص مساحات خضراء في المدينة اليوم أصبح أكثر صعوبة، نظرا لتشبع المدينة، وقيمة العقار الحضري وسلبية السلطات المحلية في التعامل مع هذا الجانب، خصوصا مع استفاد الاحتياطات العقارية، واعتبار هذه المساحات على قلتها، على أنها ليست أولوية مقارنة بالوظائف الحضرية الأخرى، وهو ما يعكس بعض الممارسات المتعلقة بتبليط هذه المساحات في حالات أو تغيير واقتطاع أجزاء منها لغايات متعددة في حالات أخرى.<sup>2</sup>

كما أن التعدي على المساحات الخضراء يكون عن طريق الاستحواذ عليها بطرق مختلفة، وبنائها فوضويا بالاسمنت المسلح، وما ينجر عن ذلك من إخلال بالوظيفة الجمالية والبيئية للمحيط المبني وغير المبني للنسيج العمراني للمدينة، علما أن المجال المخصص للمساحات الخضراء حاليا في الجزائر قد تقلص وأصبح لا يمثل سوى 1 متر مربع للسكان أو أقل تبعا للمنطقة، بينما المقاييس الدولية تتطلب 10 أمتار مربعة.

تجدر الإشارة إلى أن المساحات الخضراء تمثل حاجة فيزيائية للمدينة، وهي من الضروريات المساعدة على تنقية الهواء، لكون النباتات تنتج الأوكسجين في النهار وتستهلك ثاني أكسيد الكربون للتمثيل الضوئي في الليل.

أما من حيث التخطيط العمراني، فإن المناطق الخضراء داخل النسيج تحدث تقطعات تسمح بتخفيف التركيز الحضري، وتضفي صبغة جمالية على المناظر الطبيعية المفضلة من طرف غالبية السكان كأماكن للراحة والتنزه.

<sup>1</sup> ماجد بربريس، النمو العمراني وآثره على البيئة الحضرية، إشكالية التسيير العمراني، حالة مدينة باتنة، مذكرّة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012 ص 78.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص 78-79.

في سياق ذي صلة فإن المساحات الخضراء كثيرة ومتنوعة، ولكل منها استعمال خاص، حيث تشكل المساحات الخضراء في المدينة من الغابات الحضرية والمتنزهات، وعادة ما تكون هذه المساحات مملوكة للبلدية وتتواجد في وسط المدينة أو في الأحياء المخططة، وتساهم المساحات الخضراء سواء كانت متنزهات أو حدائق في التنميق الحضري للمدينة، كما أن الأشجار المغروسة على امتداد الطرقات تعد جزءاً مهماً من مكونات المظهر العمراني للمدينة.

لغرض حماية المساحات الخضراء من ظاهرة التعدي بالبناء غير القانوني، ولترقيتها ولاستعادة ثقافة التشجير تم استصدار القانون رقم 07-06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ثم تلاه منشور رقم م خ 01 المؤرخ في 07 أكتوبر 2007 يوضح آليات تطبيق السياسة الوطنية الجديدة لإصلاح شبكة المساحات الخضراء، وكيفية إدراج هذه الأخيرة في كل مشروع بناء.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التلوث الصناعي والصحي

يترتب على التعمير غير القانوني آثار بيئية ذات انعكاسات سلبية على المحيط وعلى السكان، فهو يساهم في تدهور القاعدة البيئية من حيث زيادة التلوث بأشكاله، وانتشار الأوبئة نتيجة السكنات الهشة، والتي لا تراعي أبسط مقتضيات الصحة والأمن العمومي، ما خلف تلوثاً صناعياً وصحياً<sup>2</sup>. إذ تتصف معظم مناطق البناء غير القانوني السكنية بمستوى صحي منخفض جداً لانعدام الوقاية الصحية، وبسبب قلة الوسائل الفعالة للتخلص من النفايات في تلك المناطق المزدهمة غير المخططة، في حين تفتقد البنايات غير القانونية الموجهة للنشاط الصناعي إلى دراسة التأثير على البيئة كما حددها المرسوم التنفيذي 07-145 المتعلق بدراسة وموجز التأثير على البيئة،<sup>3</sup> فقد بلغ عدد المنشآت التي تم غلقها من قبل وزارة البيئة وهيئة الإقليم في سنة 2008 حوالي 450 مصنعا، كما تم توجيه 2700 إعدار لمؤسسات أخرى بسبب عدم التزامها بالمعايير والقوانين البيئية.<sup>4</sup>

**أولاً: التلوث الصناعي:** لا يخفى أن التوطن الصناعي يعتبر من الآليات الأساسية في تنفيذ السياسات الحضرية، خاصة إذا تعلق الأمر بتخفيف الضغط عن بعض المراكز الحضرية، والقضاء على الاختلالات العمرانية والسكانية، والرغبة في تعمير مناطق أخرى، لكن بالمقابل هذه السياسة أدت إلى نتائج عمرانية معاكسة للأهداف المسندة للصناعة الوطنية في هذا الميدان، تمثلت بالخصوص في الهجرة الريفية الكبيرة

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 53. 54.

<sup>2</sup> شهرزاد سي مرابط، المرجع السابق، ص 308.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 07-145 ماضي في 19 مايو 2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 22 مايو 2007.

<sup>4</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 63.

وانتشار واسع لل عمران العشوائي في البيئة الصناعية، والتي تعكس بوضوح عدم التحكم في النمو العمراني والتخطيط الحضري، حيث أدى ذلك إلى ظهور عدة مناطق عمرانية عشوائية ساهمت في توسع المراكز الحضرية القائمة، والتجمعات العمرانية الثانوية توسعا كبيرا وفي جميع الاتجاهات.<sup>1</sup>

كما أدى التوطن الكثيف والسيئ للمصانع والمنشآت الملوثة، وبالأخص تلك المتخصصة في إنتاج مواد التطهير والتنظيف والزنك، إلى إتلاف تربة المحيط الزراعي في جهات مختلفة من الوطن، وبالأخص تلك المتواجدة في المدن الساحلية، كما هو الحال في عين تموشنت وفي عنابة، فهذه المصانع لم تكتفي بالتهام أراضي زراعية خصبة لإقامتها، بل لوثت الأراضي الزراعية المجاورة بفضلاتها السائلة ونفاياتها الصلبة، والتي تم تصريفها بشكل فوضوي عشوائي في العراء، وفي الأراضي ذات التربة البركانية الخصبة أو تكديسها في الضواحي القريبة من النسيج العمراني، كما أن الإفرازات الغازية لهذه المصانع أضرار صحية على مستنشقها،<sup>2</sup> إذ كثيرا ما تسبب أمراض تنفسية وجلدية مشوهة ومميتة، أما المصانع المختصة في صنع مادة "الأميونت" فهي تفتك بالعاملين، والأشخاص اللذين هم في احتكاك مباشر مع هذه المادة، حيث أن سكان الأحياء القصدية كثيرا ما يستعملون بقايا الصفائح من مادة "الأميونت" في تركيبية بناء منازلهم في شكل بناء جاهز، إذ يترتب على استعمال هذه الصفائح المكونة أساسا من مادة "الأميونت" الإصابة بسرطان أغشية الرئة، حيث أن أعراض هذا المرض القاتل لا تظهر إلا بعد مرور 30 سنة في وقت يستحيل فيه معالجة هذا المرض الخبيث، الذي يؤدي في آخر المطاف إلى الموت.

إن التفشي الرهيب لسرطان أغشية الرئة مؤشر خطير، يدعو إلى التفكير الجدي والعاجل في كيفية القضاء على مادة "الأميونت" الخطيرة التي باتت تهدد حياة الآلاف من الأشخاص في الخفاء في ظل غياب التوعية والمعرفة الكاملة بمظاهر هذا السم،<sup>3</sup> خاصة أن المادة 69 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة نصت على أنه: "تهدف مقتضيات الحماية من المواد الكيماوية إلى حماية الإنسان وبيئته من الأخطار التي يمكن أن تنجم عن المواد والمستحضرات والمواد الكيماوية في شكلها الطبيعي، أو التي تنتجها الصناعة سواء كانت صافية أو مدججة في المستحضرات... " كما نصت المادة 04 من نفس القانون في تعريفها للتلوث بأنه: "كل تغيير مباشر أو غير مباشر للبيئة يتسبب فيه

<sup>1</sup> محمد بومخلوف، التنظيم الصناعي والبيئة، الطبعة الأولى، دار الأمة، الجزائر، 2001، ص ص 190.191.

<sup>2</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 39.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 57.

كل فعل يحدث أو قد يحدث وضعية مضرّة بالصحة وسلامة الإنسان والنبات والحيوان والهواء والجو والماء والأرض والممتلكات الجماعية والفردية".

كما عرفت منظمة الصحة العالمية النفاية أو القمامة، القاذورات أو المخلفات بأنها: "تلك الأشياء التي أصبح صاحبها لا يريدّها في مكان ما، ووقت ما، ولم تعد لها أهمية أو قيمة" في سياق ذي صلة إن ظهور النفايات الصلبة جاء لعدة عوامل منها:

- زيادة عدد السكان،

- النمو الاقتصادي أو تحسن مستوى المعيشة،

- تطور طرق الإنتاج والتحسين في وسائل التغليف والتسويق،

- توسيع المدن القائمة وبناء المدن جديدة.<sup>1</sup>

من هذا المنطلق منع المشرع منح رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة، إذا كانت هذه البنائيات بفعل أهميتها وموقعها ومآلها أو حجمها عواقب ضارة بالبيئة،<sup>2</sup> كما أنه يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت البنائيات بفعل موقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج.<sup>3</sup>

**ثانيا التلوث الصحي:** أن مسؤولية تحقيق مدينة صحية تقع على عاتق المواطن بالدرجة الأولى، لأنه المعني الأول بطهارتها والمتضرر الأول من تلوثها، إذ يمكن القول أن ظاهرة التلوث بالنفايات المنزلية والصناعية أصبحت من الصفات الخاصة بالمدن الجزائرية، كما أنها من أهم مشاكل المدن العصرية والتي تتطلب حولا خاصة،<sup>4</sup> ويزداد حجم النفايات بازدياد درجة التحضر، زد على ذلك أن النفايات المنزلية تتحول من يوم إلى آخر لطبيعة معقدة، فبالإضافة إلى الغذاء فهناك فضلات ناتجة عن اللعب الخاصة بالتغليف والأكياس البلاستيكية وغيرها،<sup>5</sup> فحسب الإحصائيات الرسمية لوزارة البيئة فإن نقاط التجميع الفوضوية للنفايات \_ مفارغ فوضوية \_ فاق 3200 نقطة على المستوى الوطني، كما أن الفرد الجزائري ينتج ما معدله 1.2 كغ من النفايات يوميا، أي ما يقارب ضعف المعدل العالمي المقدر بـ750 غ.

<sup>1</sup> بوجمعة خلف الله، مدخل إلى تسيير التقنيات الحضرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص 46.

<sup>2</sup> المادة 53 المرسوم التنفيذي 91-175.

<sup>3</sup> المادة 4 المرسوم التنفيذي 91-175.

<sup>4</sup> ماجد بربريس، المرجع السابق، ص 80.

<sup>5</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 57.

هذه المعطيات تؤكد أن للعادات الاستهلاكية دور في هذا الارتفاع، كما أن لسلوك الأفراد وممارساتهم ودور الجماعات المحلية أهمية كبرى للحد من انتشار هذه النقاط الفوضوية، لاسيما تلوث المحيط الذي يعود لعدة عوامل منها:

- عجز وقلة عمال النظافة ووسائل نقل النفايات،
- انتشار نقاط التجميع الفوضوية،
- نقص الحاويات وغياها في بعض الأحياء،
- طبيعة النفايات ورفض العمال رفعها.

كما أن نسبة معتبرة من السكان يميلون إلى الرمي العشوائي بسبب غياب الثقافة الحضرية للسكان، مما يساهم في انتشار نقاط التجميع الفوضوية،<sup>1</sup> بالمقابل نجد أن كثيرا من الأحياء السكنية العشوائية تكون بقرب الوديان، والتي تشكل بدورها بؤرا لتكاثر مختلف الحشرات الضارة والجرذان وانتشار الروائح الكريهة وتشويه صورة المدينة.

تعتبر قنوات الصرف الصحي المتعلقة بمياه الأمطار المستعملة والمياه القذرة، من أهم البنى التحتية للسير العادي والصحي للمدينة، ولكن كثيرا من الأحياء الفوضوية تفتقد لمثل هذه البنى، مما يجعل سكانها يعيشون أوضاعا بيئية خطيرة، تنذر بحدوث كوارث صحية تهدد سلامتهم، إذ لا يكاد يخلو زقاق من القمامة والأوساخ والروائح الكريهة، وهو ما يؤدي إلى انتشار الحيوانات الضالة ناهيك عن عدم ربط هذه الأحياء بأكملها بقنوات صرف المياه القذرة، حيث يلجأ السكان إلى طرق تقليدية لصرف المياه، وذلك عن طريق حفر سراديب عشوائية لهذا الغرض، أو حفر مطامر خاصة، وتجدر الإشارة إلى أن هناك كثير من الأمراض والأوبئة الفتاكة التي طفت إلى السطح نذكر منها: داء الليشمانيات، التهاب الكبد الفيروسي، الكوليرا، التيفوئيد، الجدري، والملاريا... فهذه الأمراض والأوبئة هي آثار وحتمية لبيئة فقيرة تتميز بتدني مستوى المعيشة والتكدس السكاني، وغياب المرافق الصحية وظروف الإسكان التعسة، إذ يمكن القول أن القاع هو مهد الأوبئة، وأن الأحياء غير القانونية خاصة منها القصدية تقع في قاع سلم التطور الاقتصادي والاجتماعي والثقافي للمدينة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ماجد بريس، المرجع السابق، ص 82.81.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 57.

## المطلب الثاني: الآثار المتعلقة بالأمن والسلامة

نظم المشرع عملية البناء حماية للأفراد والممتلكات ورعاية للنظام وحفاظا على تنظيم المجال الحضري، فإذا أقيمت بنايات بطريقة غير مدروسة، وغير مخطط لها ودون الأخذ بعين الاعتبار الدراسات الهندسية اللازمة والشروط القانونية المفروضة، وحالات الحظر المقررة فإن ذلك كله لا يخرج عن إطار تعريض حياة وصحة الأشخاص وممتلكاتهم للخطر، بغض النظر عما إذا كانوا أصحاب هذه بنايات أو ما جاورها أو حتى المارة،<sup>1</sup> إذ يعتبر اختيار الموقع الخطوة الأولى في تحديد مشروع البناية، وتكمن أهمية هذا العامل في تحديد درجة صحة البناية مستقبلا، إلا أنه نتيجة عدم التخطيط أو سوء التخطيط ونقص الرقابة والمتابعة اللازمتين من قبل الإدارات المعنية يترتب عن ذلك أخطار محتملة قد تعصف بالبناية وسكانها<sup>2</sup> كخطر الفيضان (الفرع الأول).

إلى جانب تشييد بنايات على أراضي عرضة لخطر الفيضان، صرنا نشهد بنايات مشيدة على أراضي عرضة لخطر الانزلاق (الفرع الثاني).

كما أندرنا بعض الكوارث الطبيعية بأن كثير من بنايات مشيدة على أرض عرضة لخطر الزلازل مع ما تخلفه هذه الزلازل من خسائر بشرية ومادية (الفرع الثالث).

هذا بخصوص الكوارث الطبيعية أما من جانب الكوارث والأخطار الصناعية فكثير من بنايات مشيدة في أماكن يمنع فيها البناء لقربها من المنشآت الصناعية المصنفة (الفرع الرابع).

### الفرع الأول: بنايات المشيدة في أراضي عرضة لخطر الفيضانات

تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على أنه: "إذا كان البناء أو التهيئة مقرر في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

فعالية بنايات التي أنجزت على حوافي الأودية وغيرها من المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية الكبرى، هي بنايات غير قانونية جاءت مخالفة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وكذا الرخص والشهادات العمرانية،<sup>3</sup> ويترتب عن هذا التموضع أضرار وخسائر جسيمة بسبب الفيضانات، فقد كشفت دراسة أعدت سنة 2003 أنه في تلك السنة لوحدها تواجدت أكثر

<sup>1</sup> عائدة ديم، تسوية بنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 26.27.

<sup>2</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 37.

<sup>3</sup> نفس المرجع، ص 37.

من 100.000 بناية في الجزائر مشيدة على أراضي معرضة لخطر الفيضانات، والتي ترتب عنها العديد من الخسائر المادية والبشرية ناهيك عن الإرث المتخلف بعدها فعلى سبيل المثال ترتب:

- فيضان باب الوادي في 10 نوفمبر 2001 الذي تسبب في مقتل 200 شخص وجرح 7543 شخص وغرق واختفاء سوق "تريبولي" بكامله في الأوحال، تضرر أكثر من 156 مؤسسة ومنشأة عمومية، تهدم 360 مسكن، وإعادة إسكان 1500 عائلة، وقدرت الخسائر المادية بحوالي 03 مليار دولار، وأرجعت أسباب تلك الخسائر إلى التساقط الكثيف للأمطار بشكل متواصل،<sup>1</sup> الذي قدر ب 200 ملم في 24 ساعة، والإخلال بقواعد البناء والتعمير المتمثلة في:

- انعدام أو النقص في المساحات الخضراء والأشجار بالمنطقة المنحدرة، وارتفاع الكثافة السكانية بها فقد قدر عدد سكان باب الوادي في سنة الحادثة ب 64.050 ساكن.
  - تعمير فوضوي غير مخطط، مع قيام الأفراد بالبناء في مجرى الوادي.
  - تجهيزات شبكة صرف المياه غير صالحة أو غير كافية.
  - فشل القواعد العامة للتهيئة والتعمير وأدوات التعمير في التوقع من الأخطار الطبيعية.
- وكذلك الحال بالنسبة لفيضان مدينة غرداية، علما أن هذه المدينة تدخل ضمن التراث العمراني العالمي، وقد تزامن الفيضان مع أول يوم من عيد الفطر المبارك الموافق 01 أكتوبر 2003 والذي تبين من خلال معينات فرق المراقبة التقنية بأن 98 % من مجموع السكنات قد تضررت من الفيضانات، وقد أحصت 11.100 مسكن في صنف البرتقالي والأخضر، وهي سكنات قابلة للترميم وقد خصصت الحكومة 5600 وحدة سكنية جديدة من نوع البناء الجاهز لإيواء العائلات المتضررة من الكارثة، التي تسببت في مقتل 34 شخصا وجرح 89 آخرين، وخسائر مادية بقيمة 20 مليار دينار جزائري، وأرجعت أسباب الخسائر إلى البنايات الطينية المشيدة في مجرى الوادي مع انعدام تجهيزات صرف المياه وعدم احترام مخططات التعمير.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني: البنايات المشيدة في أراضي عرضة لخطر الانزلاق

من أكثر الولايات التي تعرف خطر الانزلاق مدينة قسنطينة، والتي يعود الاهتمام بها من قبل سلطات الاحتلال الفرنسي إلى نهاية الخمسينات، إذ أنه قام بتحديدتها وإخضاعها بموجب مخطط التعمير الرئيسي آنذاك إلى ارتفاع عدم البناء.

<sup>1</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 64.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 64.



إلا أن التوسع الحضري السريع والعموي لمدينة قسنطينة بعد الاستقلال، وإغفال السلطات لترتيب استعمال الأراضي المتزامن مع سياسة الاحتياطات العقارية، ترتب عنه تسارع عمليات البناء على الأراضي المعرضة للانزلاق واستمرارها إلى غاية اليوم، في حين تعرف مناطق أخرى من الجزائر العاصمة هذه الظاهرة بسبب اكتساح البنايات للأراضي، وتشبيدها على المنحدرات الخطرة على حساب دور المساحات الخضراء في تثبيت التربة لتفادي الانجراف.

من هنا نلاحظ خطورة البنايات المشيدة في أراضي عرضة لخطر الانزلاق، فهي بداية مشيدة خرقا قوانين التعمير التي تمنع هذا النوع من البناء، كما أنها تشكل خطرا على أرواح أصحابها وكذا قاطنيها، وحتى الجيران في حالة انهيار هذا النوع من البنايات كونها مشيدة على أراضي غير صلبة، وتعتبرها مخططات التعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، كأراضي غير قابلة للتعمير وتخضع لارتفاع دائم بعدم البناء نظرا لخطورتها.

### الفرع الثالث: البنايات المشيدة في أراضي عرضة لخطر الزلازل

تعتبر الجزائر من الدول المهددة بخطر الزلازل، بسبب تباين تضاريسها ومورفولوجيتها العامة، ولكن بدرجات متفاوتة، ويبقى المجال الصحراوي الوحيد الذي لا يعاني هذه الأخطار للأسباب التالية:

- أن صلابة الأرضية القديمة تمنع كل احتمال تقريبا بوقوع الزلازل في جميع المنطقة الصحراوية،
- أن مجموعة السهول العليا والأطلس الصحراوي لا تقع تحت خطر الزلازل عدا الجهة القريبة منها إلى جبال الأوراس،
- أن المنطقة التلية هي الأكثر تعرضا لخطر الزلازل، بسبب التكوين الحديث للسلاسل الجبلية في هذه المنطقة- العصر الجيولوجي الثالث- الذي يتطابق مع خط التقاء صفحتي القشرة الأرضية الضاغطة على كل منطقة البحر الأبيض المتوسط.

حيث إن الجزائر توجد خاصة القسم الساحلي منها على الحافة الشمالية للصفحة الإفريقية التي هي في اصطدام مع الصفحة الأوروبية الآسيوية مما يسبب الزلازل.

يتبين خطر تواجد الزلازل من خلال المعلومات التاريخية التي تذكر بأنه وقعت زلازل مدمرة مست شمال الجزائر مثل زلزال العاصمة (1716)، ووهران (1790) والشلف (1867، 1873، 1922)، 1934، 1954، 1980) وصور الغزلان (1910) والمسيلة (1965) وقسنطينة (1947، 1908

1985) كما أنه يوميا يسجل وقوع زلازل في المناطق المذكورة أعلاه، لكن بدرجة ضعيفة لا يشعر بها الإنسان في كثير من الأحيان، ولكن يجب أن لا نغفل عن إمكانية وقوع زلازل مدمرة.<sup>1</sup>

- رغم اعتبار الجزائر وتعهدتها في هذا المجال بأخذ الاحتياطات اللازمة عند البناء، ورقابة حركة التعمير على أثر زلازل الأصنام (الشلف) يوم 10 أكتوبر 1980، إلا أن آثار زلزال بومرداس أثبتت عكس ذلك، فقد ظهر إلى العيان هشاشة البنايات والانتشار الرهيب للبنايات غير القانونية بسبب:
  - تضرر البنايات وانحيار العديد منها في ولاية بومرداس بسبب عدم احترام أدوات التعمير وقواعد البناء، لاسيما المحددة منها بالوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بالنظام الجزائري لمقاومة الزلازل، وبسبب ضعف المواد المستعملة في البناء وعدم مقاومتها من جهة، بالإضافة إلى غش القائمين بعمليات البناء فيما يخص تركيبة ودرجة تركيز الاسمنت المسلح من جهة أخرى.
  - تضرر البنايات المتواجدة بولاية الجزائر أكثر من البنايات على مستوى بومرداس، وارتداد الآثار إلى ولايات أبعد، حيث يشير حجم البنايات المنهارة بفعل الزلزال، إلى تضرر ولاية الجزائر على ولاية بومرداس رغم أن بؤرة الزلزال وقعت بزموري في ولاية بومرداس، ويعود سبب ذلك إلى التوسع العمراني الحديث، وغير المنظم بالجزء الشرقي من العاصمة، في شكل تجزئات غير شرعية أو مجموعات سكنية غير شرعية مشيدة على أراضي طينية غير صالحة للبناء، كما أنها لم تحترم قواعد التعمير<sup>2</sup> خاصة ما تعلق منها بعلو البنايات وارتفاعها والذي لا يتناسب مع نوعية الأرضية.

تجدر الإشارة أنه بعد فيضان باب الوادي 2001 وزلزال بومرداس 2003، والتي خلفت خسائر كبيرة وخطيرة في الأرواح والممتلكات، قام المشرع الجزائري على إثرها بمراجعة المنظومة التشريعية، مشددا على أهمية الوقاية من الأخطار الكبرى، الطبيعية منها والتكنولوجية في مجال التهئة والتعمير وغيرها من المجالات، كما أفرد قانونا خاصا بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة تحت رقم 04-20 الذي استحدث مجموعة من الضمانات من شأنها التخفيف من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران، كالمخططات العامة للوقاية من الزلازل والفيضانات، التأمين الوقائي من الكوارث الطبيعية، ونزع الملكية بسبب الخطر الكبير.

<sup>1</sup> الجزائر غدا، المرجع السابق، ص 13

<sup>2</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 65.

حيث تسعى قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث، إلى الوقاية من الأخطار الكبرى، والتكفل بآثارها ضمن سياسة الحفاظ على التنمية وتراث الأجيال القادمة وتأمين ذلك،<sup>1</sup> ولتحقيق كل هذا فهي تعمل على:

- تحسين معرفة الأخطار وتعزيز مراقبتها وترقبها، وتطوير الإعلام الوقائي عن هذه الأخطار،  
- مراعاة الأخطار في استعمال الأراضي، وفي البناء والتقليل من درجة قابلية الإصابة لدى الأشخاص والممتلكات،

- وضع ترتيبات تستهدف التكفل المنسجم والمندمج والمتكيف مع كل كارثة ذات مصدر طبيعي أو تكنولوجي،<sup>2</sup> كما أن هناك مجموعة من المبادئ التي تقوم عليها قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث هي:

- **مبدأ الحذر والحيطه:** مضمونه ألا يكون عدم التأكد، بسبب عدم توافر المعارف العلمية والتقنية سببا في تأخير اعتماد تدابير فعلية ومناسبة ترمي إلى الوقاية من أي خطر.
- **مبدأ التلازم:** يأخذ في الحسبان عند تحديد وتقييم أثار كل خطر أو كل قابلية للإصابة تداخل واستفحال الأخطار بفعل وقوعها بكيفية متلازمة.
- **العمل الوقائي والتصحيحي بالأولوية عند المصدر:** حرص أعمال الوقاية قدر الإمكان، واستعمال أحسن التقنيات وبكلفة مقبولة اقتصاديا، والتكفل أولا بأسباب القابلية للإصابة، قبل سن تدابير التحكم.
- **مبدأ المشاركة:** يكون لكل مواطن الحق في الاطلاع على الأخطار المحدقة به، وعلى المعلومات المتعلقة بعوامل القابلية للإصابة المتصلة بذلك، ومجموع ترتيبات الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث.
- **مبدأ إدماج التقنيات الجديدة:** يجب أن تحرص منظومة الوقاية من الأخطار الكبرى على متابعة التطورات التقنية في مجال الوقاية من الأخطار الكبرى وتدمجها كلما دعت الضرورة لذلك.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية، مذكرة ماجستير قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012 ص 86.

<sup>2</sup> المادة 07 القانون 04-20

<sup>3</sup> المادة 08 القانون 04-20

## الفرع الرابع:البنيات المشيدة في أراضي عرضة للخطر الصناعي

يمكن أن تشيد البنيات غير القانونية ضمن مناطق مجاورة للأنشطة الصناعية والصحية الخطرة، كما يمكن أن تشييد فوق خطوط نقل الغاز والنفط أو تحت شبكة الكهرباء:

### أولاً: أخطار شبكة الكهرباء

إن البنيات المنجزة تحت شبكات الكهرباء كظاهرة أخذت تستفحل، خاصة في المناطق الشمالية وبشكل لافت للانتباه في المدن الكبرى، إذ أن هناك مجمعات سكنية كاملة مشيدة تحت شبكات الضغط المتوسط والعالي، مما يعني أن مئات الآلاف من الجزائريين معرضون لحوادث مميتة بصفة يومية، عن طريق التكهرب نتيجة الاقتراب من الشبكة، والاحتكاك المباشر بالكوابل الكهربائية، فضلاً عن خسائر معتبرة لشركة سونلغاز بفعل الأعطاب الناتجة عن هذه الحوادث والإزعاج الذي تتسبب فيه للزبائن.<sup>1</sup>

كما أن هناك دراسات علمية أثبتت أن السكن بجوار خطوط نقل الكهرباء، ذات الضغط العالي تسبب عدة أمراض من بينها السرطان، لهذا نص القانون المتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز على منع البناء على الأراضي التي تمر منها خطوط نقل الكهرباء ذات الضغط العالي.<sup>2</sup>

يعود سبب انتشار هذه الظواهر إلى مجموعة من العوامل يتقدمها عامل البناء غير القانوني، بالإضافة إلى غياب التنسيق المطلوب بين مختلف المصالح والهيئات المعنية، والذي يؤدي إلى نشوء وانتشار بنايات عشوائية، يترتب عنها أثار خطيرة تتمثل أساساً في وفاة أشخاص عن طريق التكهرب، بالإضافة إلى إعاقة أعمال الصيانة التي تقوم بها الشركات المختصة مما يكلف شركة سونلغاز خسائر مادية معتبرة.<sup>3</sup>

ثانياً: أخطار شبكة الغاز: تشير دراسة أنجزت سنة 2003 في الجزائر إلى تشييد أكثر من 7500 بناية على أنابيب نقل الغاز و 8000 بناية أخرى متصلة مباشرة بمناطق النشاط الصناعي.

ولقد شكل انفجار مركب الغاز بسكيكدة بتاريخ 19 جانفي 2004 أكبر كارثة صناعية عرفتھا الجزائر، والتي خلفت العديد من الأضرار على البنيات السكنية الواقعة في محيط الكارثة، وخسائر مادية فادحة قدرت بـ 500 مليار دينار بسبب تشقق في خط الأنابيب، كما رتب انفجار آخر لأنبوب ناقل

<sup>1</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص38.

<sup>2</sup> نورة منصور، قواعد التهيفة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص16

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص55.

الغاز بنفس الولاية بتاريخ 03 مارس 1998 مقتل 07 أشخاص، وجرح 77 آخرين، مع تحطيم 10 مساكن كانت مشيدة عليه، بالإضافة إلى تضرر 50 بناية أخرى لقربها من موقع الحادث.<sup>1</sup>

لكن للأسف هناك أحياء بكاملها قد أنشأت بطرق فوضوية داخل المحيط الأمان الخاص بوحدات نפטال، مع وجود بنايات ملازمة للمخازن العملاقة الموجودة في تلك المناطق، والمعبأة بمختلف المواد الخطيرة على غرار الغاز والبنزين وحتى الكيروسان، ناهيك عن الخزانات الأخرى المليئة بالزيوت الخطيرة بيئيا.

علما أن هذه المخازن تتعرض بشكل دوري لارتفاع في حرارتها، مما يستدعي إطلاق صفارات الإنذار وتبريدها عن طريق خراطيم المياه الكبيرة، ونظرا للخطورة الكبيرة الكامنة من وراء هذه الوحدات ومخازنها العملاقة، فإن مخططات التهوية والتعمير وشغل الأراضي تنص على ضرورة نقل مثل هذه المنشآت خارج حدود النسيج العمراني أو العكس وهذا في إطار عمليات تحصين<sup>2</sup> المحيط البيئي والسكني، إذ أن الأمر يتعلق بحياة وسلامة الآلاف من المواطنين القابعين بمحاذاة مركبات توزيع مواد سريعة الالتهاب، وكذلك يتعلق بمليارات الدنانير من الخسائر المادية.

الجدير بالذكر أن كل تهاون في الإسراع بترحيل هذه المؤسسات، فإنه حتما سيكرر سيناريو الانفجارات التي وقعت في مركب سكيكدة والمحمدية، وما صاحبها من خسائر جسيمة في الأرواح والممتلكات.<sup>3</sup>

**ثالثا: أخطار أنابيب النفط:** نبهت وزارة تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة إلى ما تسميه "الخطر الدائم" في إشارة منها إلى المئات من المباني والمنشآت العمومية والخاصة، والتي تم تشييدها فوق أنابيب الغاز والبتترول،<sup>4</sup> حيث تشكو منطقة حاسي مسعود وحاسي الرمل هي الأخرى من وجود العديد من الأحياء غير القانونية على شبكة كثيفة من خطوط أنابيب المنشآت البترولية،<sup>5</sup> والتي تمتد عبر 16 ألف كيلومتر، وهو طول شبكة النقل انطلاقا من آبار الضخ في الصحراء إلى نقاط التكرير والعبور والشحن الموجه للتصدير في الشمال.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 66.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 55.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 55.

<sup>4</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 38.

<sup>5</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 66.

<sup>6</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 38.

تقدر التجاوزات بنحو 536 حالة تم إحصاؤها على كل شبكة الأنابيب، إذ تتوزع بدرجات متفاوتة على عدة ولايات من بين 19 ولاية معرضة لمخاطر التشييد فوق الأنابيب البترولية والغازية، وهذه التجاوزات تضم سكنات معزولة ريفية وأخرى شبه حضرية وأيضاً مدارس ومساجد وطرق وإدارات وثكنات عسكرية ومرافق صناعية واجتماعية أخرى مملوكة للدولة، حيث أن هذه الأخيرة تمثل نسبة 10% من مجموع المنشآت المبنية فوق أنابيب نقل المحروقات،<sup>1</sup> كما أن المطار مشيد أيضاً على أرض ترم بها أنابيب البترول بحاسي مسعود.<sup>2</sup>

إذا كان بالإمكان تقبل فكرة أن تشييد العديد من البنايات غير القانونية على أنابيب نقل النفط أو بالقرب من المنشآت الصناعية التي تتكفل بنقل وتوزيع وتخزين المنتجات النفطية، نظراً لجهل المواطنين بأخطارها وجاهلهم بأمكان تواجدها إذ أن أغلبها تكون تحت الأرض ولا يمكن رؤيتها بالعين المجردة، فإننا لا يمكن أن نتقبل كيف يمكن أن تسلم رخص بناء لإنتاج العديد من المرافق العمومية والاجتماعية والاقتصادية دون التقيد بالحظر القانوني بالبناء في محيط الأنابيب والمنشآت النفطية، بسبب الأخطار التي تشكلها هذه المنشآت إذ نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-175 على أنه: "إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة الأرض من أجل البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

كما نص على هذه التدابير القانونية المرسوم رقم 84-105 الذي يتعلق بتأسيس محيط لحماية المنشآت والهياكل الأساسية<sup>3</sup>، وكذلك المنشور الوزاري المؤرخ في 16 جانفي 1986 الذي يوضح آليات تجسيد هذه التدابير على أرض الواقع، بالإضافة إلى القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

أما إذا تكلمنا عن الغير فإن تعريض حياتهم للخطر أمر وارد، خاصة إذا كانت الأشغال غير مطابقة للنصوص القانونية، وغير مرخص بها سواء كانوا مرتادين أو مجاورين لها أو حتى مارة لا غير، بسبب البناية في حد ذاتها، أو بسبب الأشغال المقامة جراء عدم احترام شروط الأمن والسلامة

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 55.

<sup>2</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 66.

<sup>3</sup> مرسوم رقم 84-105 ماضي في 12 مايو 1984 يتعلق بتأسيس محيط لحماية المنشآت والهياكل الأساسية، جريدة رسمية عدد 50 مؤرخة في 15/05/1984.

أثنائها وهو ما ينطبق أيضا على ممتلكاتهم التي يمكن أن تتعرض أيضا للهدم، في حالة تعرض البناية المخالفة للسقوط.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: الآثار الاقتصادية

إن حركة البناء السيئة وغير القانونية نتجت عنها العديد من الآثار في شقها الاقتصادي منها البطالة ( الفرع الأول ).

التدهور في مستوى تجهيز المدن بالمرافق والخدمات، والربط بالطرق العمومية والمنافذ بسبب تشاركها مع الأحياء المخططة ( الفرع الثاني ) .

كما تناقصت كمية المياه الصالحة للشرب في المدن بسبب التزايد غير المخطط لعدد سكانها بفعل التعمير غير القانوني ( الفرع الثالث ).

من أكثر التأثيرات سلبية اكتساح التوسع العمراني الفوضوي للأراضي الزراعية والحد من مساحتها ومردود هذه الأراضي ( الفرع الرابع ) .

**الفرع الأول: البطالة:** رغم أن النمو العمراني للمدن الجزائرية يتم بوتيرة متسارعة، واستهلاك محلي كبير، إلا أنه لا يعبر عن نمو متوافق مع الوظائف الحضرية، بل كان يعبر عن امتداد عشوائي لحظيرة سكنية متزايدة بطريقة فوضوية في أغلب الأحيان، إذ أن الاقتصاد الحضري للمدن لا يستفيد من كل الإمكانيات البشرية، إذ ترتفع نسبة البطالة خاصة في الأحياء الفوضوية تحديدا بين المهاجرين إلى المدينة؛ حيث أن أغلب المهاجرين أو الوافدين إلى المدينة يرون بأن قدومهم إلى المدينة كان بدافع البحث عن العمل وتحسين مستوى الدخل، لكن انتشار البطالة يجعل من بعض هؤلاء المهاجرين ينقل أنشطته الفلاحية إلى الأحياء ( تربية المواشي مثلا) وهو ما يؤدي إلى انعكاسات بيئية خطيرة على السكان المجاورين، أو اللجوء إلى العمل في الأسواق الفوضوية.

إن الإشكالية الحقيقية في تفشي البطالة في المدينة لا تعود إلى البحث عن العمل أو امتداد مدة البحث، ولكن تعود إلى العديد من العناصر المتفاعلة فيما بينها ك:

- الاستقطاب المفرط للمدينة ضمن إقليمها البلدي أو الحضري: إذ تتجه جميع الأيدي العاملة

للعمل في المدينة وترك المجال الفلاحي،

- سيطرة القطاع الخدماتي والتجارة وضعف القطاع الصناعي: حيث نجد الكثير من المحلات

التجارية التي تختص بتجارة التجزئة والخدمات، وبنسبة أقل تجارة الجملة، ثم القطاع الصناعي

<sup>1</sup>عايدة ديم، تسوية البنائات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 28.

والذي نسبته ضعيفة مقارنة بباقي النسب، خاصة إذا نظرنا إلى الصناعة كمحرك فعلي للاقتصاد الحضري، وكآلية فعالة في خلق مناصب العمل إلى جانب الزراعة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تدهور مستوى التجهيز واختلال الربط بالطرق العمومية والمنافذ

جميع المؤشرات توضح تدهور مستوى المرافق والخدمات في المدن الجزائرية، التي أصبحت طاقتها محدودة لمواجهة تزايد عدد السكان الناتج عن النمو الديمغرافي الطبيعي، والهجرة المكثفة من المدن الداخلية، وبالأخص النزوح الريفي الذي أدى إلى تشبع المدن، وعدم قدرتها على تلبية الحاجيات العادية للقاطنين.<sup>2</sup>

خاصة أنه يتعذر تزويد مناطق البناء غير القانوني بالمرافق والخدمات العمومية، لعدم مشروعية البناء وكذا عدم خضوع الأراضي المشيدة عليها البناءات لأسس التخطيط العمراني، باستثناء حالات خاصة واستثنائية ولأسباب سياسية في الغالب، كما أنه حتى في حالة تجهيزها فإن هذه التجهيزات لا تكفي، فالأحياء غير القانونية تعاني من الضعف في الإمداد بالطاقة الكهربائية والغاز، فيلجأ سكانها في الغالب إلى عملية الربط غير الشرعي بالشبكات النظامية من أجل تلبية حاجتهم، المستتعبة بالتأثير العام على طاقة الشبكات والخدمات العامة وتضرر الاقتصاد الوطني.<sup>3</sup>

كما أدى التطور العمراني في الجزائر إلى ظهور الكثير من المشاكل الحضرية، ومنها مشكلات النقل فهذه المشكلات تمثلت أساسا في ازدحام الشوارع، والاختناقات المرورية والضوضاء والتلوث البيئي بكافة أشكاله، ومن هنا وجب البحث عن حلول تشمل إجراءات تنظيمية، والتحكم في أدوات ووسائل النقل وتطويعها لخدمة السكان،<sup>4</sup> لكن تبقى المدن الجزائرية خاصة الكبرى منها تعاني من الاختناق نتيجة الزيادة المرتفعة في عدد السيارات، وعدم تطور شبكة الطرق لتلبية متطلبات حركة المرور المكثفة بها.

علما أن وسائل النقل الحضري أصبحت عاجزة عن تلبية احتياجات تنقل السكان خلال رحلاتهم اليومية، خاصة اتجاه مقرات العمل والخدمات العمومية،<sup>5</sup> صحيح أن الجزائر تعرف زيادة جد متسارعة في تعداد حظيرة السيارات لكن هذه الزيادة النصيب الأوفر منها هو للسيارات السياحية، على عكس السيارات النفعية التي جل مركباتها أكل عليها الدهر وشرب، كما أن الجزائر تعاني من قلة الوسائل

<sup>1</sup> ماجد بربريس، المرجع السابق، ص 87.86.

<sup>2</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 40.

<sup>3</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 66.

<sup>4</sup> خلف الله بوجمعة، المرجع السابق، ص 71 وما بعدها.

<sup>5</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 58.



الحضرية العصرية للنقل كالقطارات والمترو والترمواي، والتي تجنب الازدحام المروري كما أنها بخسة الكلفة بالنسبة للمواطنين، إلى جانب أنها صديقة للبيئة بسبب انبعاثات ثاني أكسيد الكربون.

لهذا يستلزم من الآن فصاعدا التفكير الجيد والتخطيط المحكم لتوفير الهياكل القاعدية الضرورية للنقل بصفة عامة، وشبكة النقل الحضري بصفة خاصة، كما ينبغي إتخاذ إجراءات مسبقة لتفادي أزمة حركة المرور الخائفة في المدن الكبرى.

كما يترتب أيضا عن نشأة مناطق البناء غير القانوني خارج مبادئ التخطيط العمراني، صعوبة الوصول والنفاز إليها، بسبب عدم كفاية الطرق العمومية اللازمة للوصول إليها، بالخصوص في حالة الكوارث والحوادث، وحتى في حالة وجودها فهي غير معروفة في المخطط العام للطرق ولا تدعم عمليات التدخل والإجلاء السريع بواسطة الآليات، وتقتصر عملية الإنقاذ في العديد من الحالات على الوسائل التقليدية، كما حدث في زلزال بومرداس 2003.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: تناقص كمية المياه الصالحة للشرب في المدن

أصبح تموين التجمعات الحضرية بالمياه الصالحة للشرب سواء من ناحية النوعية أو من ناحية الكمية، أحد المشاكل الكبرى التي تواجه سكان المدن، إذ تناقص معدل كمية المياه المستهلكة يوميا للفرد الواحد في المدن الجزائرية من 150 لتر سنة 1987 إلى 80 لتر سنة 1998 كما تزايدت الأحياء والبنائات الفوضوية غير المزودة بالمياه الصالحة للشرب، زيادة على الانقطاع الجزئي المستمر للمياه الصالحة للشرب في المدن في فصل الصيف وخلال سنوات الجفاف، وقد أصبح من الصعب تعبئة المياه الضرورية لمواجهة النمو الحضري السريع، ليس فقط بسبب توسع المدن وزيادة عدد سكانها، بل بسبب الاستهلاك الواسع للمياه في الصناعة، وبالخصوص في المناطق والأقطاب الصناعية الواقعة بحواف المدن كالأقطاب الصناعية الواقعة بحواف كل من مدن: أرزيو، سكيكدة، مدينة الجزائر، وعنابة، الحجار، وسطيف.

قدرت احتياجات التجمعات الحضرية في الجزائر مع نهاية سنة 2000 بحوالي 2 مليار متر مكعب، وعليه يستلزم مضاعفة الجهود لتعبئة المياه الضرورية لسكان المدن، وهذا ليس مستحيلا إذا علمنا أن الطاقات الإجمالية السنوية للموارد المائية في الجزائر \_ المياه السطحية والجوفية المتجددة \_ تقدر بحوالي 1905 مليار متر مكعب في السنوات العادية غير الجافة، ولا يعاب من هذه الكمية حاليا سوى 25 % فقط.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 66

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 58.

## الفرع الرابع: أثر التوسع العمراني الفوضوي على الأراضي الزراعية

تعتبر الأراضي الزراعية في الجزائر من العناصر الطبيعية النادرة ومساحتها محدودة، إذ قدرت في سنة 1992 بحوالي 705 مليون هكتار أي بنسبة 3% من المساحة الإجمالية للبلاد، ويقع أغلبها في شمال البلاد عبر السهول الساحلية، والسهول والأحواض الداخلية التلية.

رغم الجدلية المطروحة على السياسة في الجزائر بتوسيع الاستغلال الزراعي، وتوسيع رقعة الأراضي الزراعية عبر السهول والهضاب العليا والواحات والصحراء بصفة عامة، كمنخرج من الأزمة الاقتصادية وانخفاض أسعار البترول، لكن تبقى أهم الأراضي الزراعية من حيث التربة والمناخ والمردودية الزراعية يستحوذ عليها الشمال الجزائري.

وإن كانت هذه الأراضي الزراعية في الشمال تعاني من مشاكل الانجراف والجفاف، وانعدام الكفاءة في التسيير والاستغلال، فإنها أصبحت تعاني في الوقت الحاضر من خطر التوسع،<sup>1</sup> فقد أدى زحف البناءات غير القانونية ونموها السريع والمرن بحسب تطور الإمكانيات إلى تآكل الأراضي الزراعية المحدودة وغير المتجددة التي عرفت فقدان مساحات هامة،<sup>2</sup> ووجهت لإنجاز المناطق السكنية الجديدة، أو لإنجاز المناطق الصناعية والمنشآت الاقتصادية الكبرى، وتوسيع شبكة الطرق والمواصلات، وفي الغالب انتشرت فوقها الأحياء غير القانونية، كما أن بناء المناطق السكنية الجديدة في المدن الكبرى والمتوسطة لتلبية الطلب المتزايد على المأوى من طرف سكان المدن أدى ولا يزال يؤدي إلى ضياع مساحات شاسعة من الأراضي الزراعية الخصبة،<sup>3</sup> إذ فقدنا مساحات مهمة قدرت بـ 70.000 هكتار للفترة الممتدة من 1974 إلى غاية 1987 و 78000 هكتارا في الفترة الممتدة من 1988 إلى غاية 1996 ومنها 750 هكتار فقدت في الفترة ما بين جوان 1995 إلى مارس 1996 رغم صدور التعليمات الرئاسية بخصوص حماية الأراضي الفلاحية آنذاك،<sup>4</sup> كما يتوقع أن تتواصل عملية التوسع العمراني في المدن على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بها في السنوات المقبلة، بسبب حدة مشكل الإيواء في الأوساط الحضرية، واستجابة الدولة لتلبية طلبات السكن الاجتماعي لذوي الدخل المحدود من المواطنين، كما كلف إنجاز البرنامج الحكومي المتمثل في مليون سكن في الفترة ما بين 2005 و 2009 مساحة 40000 هكتار، جلها اقتطع من الأراضي الزراعية، كون أغلب المدن الجزائرية سواء الصغرى أو

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 58.

<sup>2</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 66.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 59.

<sup>4</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 67.

المتوسطة أو الكبرى، الساحلية منها أو الداخلية و الواقعة شمال الأطلس التلي محاطة بأراضي فلاحية خصبة من الدرجة الأولى،<sup>1</sup> حيث أن المشرع حصر حقوق البناء في الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد في البنايات الضرورية الحيوية للاستغلالات الفلاحية والبنايات ذات المنفعة العمومية،<sup>2</sup> وألزم بأن تندرج في جميع الأحوال في مخطط شغل الأراضي، ومجموع البنايات المسموح بها هي:

- البنايات و المنشآت اللازمة للري، والاستغلال الفلاحي،
- البنايات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية،
- التعديلات في البنايات الموجودة.

في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يجب استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة قبل الشروع في أي عمل<sup>3</sup> كما أنه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنايات الضرورية لمنشآت التجهيزات المرتبطة بالاستغلال الزراعي 50/1 من مساحة الملكية.<sup>4</sup>

أما بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني، فيجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تشيد فوقها البنايات ذات الاستعمال السكني 250/1 من مساحة القطعة الأرضية،<sup>5</sup> من أجل حماية الأراضي الزراعية من التعدي عليها بحجة البناء، حتى أنه في حالة الاستثناء بالنسبة للتجهيزات المنجزة في إطار الاستثمار الفلاحي التي تفوق النسب المذكورة أعلاه، يجب أن يكون الترخيص بموجب اقتراح من لجنة وزارية خاصة.<sup>6</sup>

كما أن العقار السياحي لم يسلم هو الآخر من آفة الشغل غير القانوني، والاعتداء عليه وتشويه المنظر، بسبب كثرة البنايات غير القانونية المشيدة ضمن مناطق التوسع السياحي، كما عرفت هي الأخرى المضاربة في الصفقات العقارية وتحويل الموارد عن طبيعتها السياحية.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 59.

<sup>2</sup> المادة 48 القانون 90-29.

<sup>3</sup> المادة 49 القانون 90-29.

<sup>4</sup> المادة 03 قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

<sup>5</sup> المادة 05 القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 13 سبتمبر 1992.

<sup>6</sup> المادة 4 قرار وزاري مشترك مؤرخ في 18 نوفمبر 2015 يتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة خارج المناطق العمرانية

للبلديات، جريدة رسمية عدد 03 مؤرخة في 17 جانفي 2016

<sup>7</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 67.

## المطلب الرابع: الآثار الثقافية

للتعمير غير القانوني إضافة إلى الآثار العمرانية والبيئية وتلك المتعلقة بالأمن والسلامة وكذا الآثار الاقتصادية آثار ثقافية كتدني المستوى التعليمي لسكان المناطق غير القانونية المتخلفة ( الفرع الأول ). إلى جانب زوال حدود النسيج العمراني الفاصل بين المدينة والريف بفعل البناء على مشارف المدن ( الفرع الثاني ).

كما أن قاطني الأحياء غير القانونية يجدون صعوبة في التكيف الحضري بسبب الاختلاف بين المحيط القديم القادمين منه والمحيط الفوضوي الجديد(الفرع الثالث). ممارسة الأنشطة المرتبطة بالريف على مستوى المدن كثربية المواشي مع تمسكهم بعاداتهم ساهم في تعريف المدينة ( الفرع الرابع ).

### الفرع الأول: تدني المستوى التعليمي لسكان المناطق غير القانونية المتخلفة

من المعلوم أن التعليم يتأثر مباشرة بمستوى الدخل، لاسيما في ظل حالة فقر كثير من الأسر الجزائرية، والتي يتجلى أهم مظاهره في انخفاض استهلاك الغذاء كما ونوعا، وتدني الحالة الصحية والمستوى التعليمي والحرمان من تلك السلع المعمرة، والأصول المادية الأخرى، وفقدان الاحتياطي أو الضمان لمواجهة الحالات الصعبة، إذ يمنع هذا الوضع الوالدين من الإنفاق المستمر على أبنائهم لمواصلة الدراسة، ويقرران التضحية بهم، وهذا ما يفسر نقص المستوى التعليمي والثقافي والتربوي لسكان مناطق البناء غير القانوني المتخلفة، كما أن أرباب الأسر في هذه المناطق يفضلون عمل أبنائهم، للمساهمة في دخل الأسرة بدلا من الدراسة، في أوضاع تتسم بضيق المسكن المزدحم بسكانه، وبعد مسافة المدرسة عن الحي بسبب عدم تجهيزه بالمرافق التعليمية،<sup>1</sup> كما أن نظرة الطفل للمدرسة في الأحياء غير القانونية القصدية تختلف عن نظرة أطفال الأحياء النظامية المخططة، إذ يعتبر هذا الأخير أن المدرسة هي سبيل الوحيد لتقدمه، ويزداد هذا الشعور تدريجيا بتقدم الأمر حتى يصل إلى المراحل العليا من الدراسة، بالمقابل فإن طموح الطفل في مجال الدراسة في الأحياء القصدية يتضاءل بصورة تدريجية، لأنه يدرك أنه سوف يتوقف عند مستوى معين من التعليم، وأنه سيحصل على أدنى رتبة في درجات السلم الوظيفي، والواقع أن لهذا الشعور أثر كبيرا على مستقبل أولئك الأطفال، باعتبار أن جميع ظروف الحياة الاجتماعية والاقتصادية والثقافية في مثل تلك المناطق المتخلفة تشعر الطفل ليلا ونهارا بأن لا قيمة له.

<sup>1</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 69.

المؤكد أن هناك عوائق حقيقية كثيرة يرجع بعضها إلى الأحوال العامة والخاصة ذات العلاقة بسكان الأحياء غير القانونية القصدية، والتي تخلق بدورها في الطفل والشاب نظرة عامة إتجاه نفسه والعالم الخارجي، تجعله أقل مقدرة على النجاح في الحياة، باعتباره يعيش في بيئة ينتابها الفشل، وعليه أن يستسلم لذلك الفشل، ويقبل الحياة بمستوى أقل من غيره من سكان الأحياء المخططة.

فمن بين الأسباب الرئيسية التي جعلت من الأحياء الفوضوية القصدية مشكلة أساسية كونها تجمع في مكوناتها أفراد الطبقة الدنيا من الفقراء والفاشلين في الحياة، مما أدى بأن تتحول هذه الأحياء إلى طوق يصعب الإفلات منه، حيث يولد الفرد وينشأ في تلك المناطق ليجد نفسه محاطا بظروف يصعب التغلب عليها في كثير من الأحيان فيبقى بالتالي سكان تلك الأحياء رهينة لفقدهم.

الجدير بالذكر أن الأحياء هذه تتميز بخاصية عدم تدريس البنات \_تفكير بدوي\_ وعدم إعطائها فرصة للتكوين والتمهين في المراكز المختصة، أي حرمانها من حقها في التعليم واكتساب قيم المجتمع وفق الأطر الأكاديمية الرسمية والتسلح بمعطيات عصرية وعلمية، مما يجعل في نهاية المطاف أغلب بنات وأطفال الأحياء القصدية بذور الفشل وعالة على المجتمع، بنائي البيوت القصدية وحاملي مشعلها مستقبلا.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: زوال حدود النسيج العمراني:** هناك تبعية ريفية للمدينة وعدم توازن في كل الميادين، الأمر الذي جعل من الريف دائما يرنوا ويتطلع إلى المدينة لأن الفرص فيها أكثر، وهي مكان جذاب ويحقق العديد من الأهداف والطموحات، خاصة لدى فئة الشباب الذي أصبح لا يرضى بالوضع في الريف معتبرا أن الحياة في المدن مهما ساء وضعها فهي أفضل مما عليه في الريف، فأدى ذلك إلى سيل سكاني متدفق من الريف إلى المدينة في إطار ما يسمى بالهجرة الريفية الحضرية أو النزوح الريفي، فانتشرت بذلك البنايات الفوضوية كالفطريات في ضواحي المدن، مما خلف تلاشي الحدود الفاصلة بين المحيط العمراني والريف أمام الوجود المادي للأحياء غير القانونية القصدية، والأحياء القانونية الصلبة غير المخططة، ولم تستطع الصمود في مواجهة هذه الظاهرة الحدود والفواصل المرسومة من قبل مخططات التعمير وشغل الأراضي، ومختلف الوثائق الإدارية التي تم إعدادها، والمصادق عليها طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير، فلقد أصبح من غير الممكن وضع حدود فاصلة جغرافيًا، إذ أن المدينة انفتحت على الريف، فأصبحت المناطق المحاذية للمدينة ذات استعمال مزدوج، نتج عنها نموذج جديد ليس حضريا ولا ريفيا، وإنما كتلة متضاربة ومتعارضة في كثير من الأحيان،<sup>2</sup> تتميز أساسا بنقل البطالة والفقير من الريف إلى البيئة الحضرية وزيادة التضخم الحضري.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 62.61.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 60.59.

## الفرع الثالث: صعوبة التكيف الحضري

يشكل العمران المشوه حزاما حول جل المدن الكبرى، وقرب الوديان وهذا بانتشار واسع للأحياء المترامية الأطراف إلى جانب التجمعات الحضرية،<sup>1</sup> حيث تعتبر مناطق السكن غير القانوني المتخلفة منها، أمكنة لاستقبال الوافدين الجدد من الريف الفقراء بحثا عن العمل وتحسين أوضاعهم المادية،<sup>2</sup> إلى جانب الرغبة في تحسين الحالة الاجتماعية والثقافية وحب التغيير،<sup>3</sup> إلا أنهم يصطدمون في الأمكنة الجديدة بصعوبة العيش في المدينة وتعييدات الحياة الحضرية،<sup>4</sup> إذ أن التكيف الحضري ليس بالعملية الهينة أو السهلة لدى المهاجر،<sup>5</sup> بشكل يدفعهم إلى التكتل في شكل تجمعات وأحزمة عمرانية حول المدينة باعتبارها الأمكنة البعيدة عن أعين الرقابة، والتي تحتل منطقة وسط بين الريف والمدينة أو منطقة العبور الحضري الريفي،<sup>6</sup> فيتمركز المهاجرين ذوي الأصول الجهوية الواحدة في منطقة بعينها، لأن ذلك يمكنهم من التعايش مع المحيط الجديد والتوافق معه بالتدرج، بفضل ما يقدم لهم من مساعدات في جميع الحالات من أقاربهم وأبناء بلدتهم وجهتهم القدامى.<sup>7</sup>

إذا كانت الأحياء العمرانية غير المخططة قد نشأت وتطورت بصفة طبيعية عشوائية فالأمر ليس كذلك بالنسبة للبناء الاجتماعي للحي وتوزيع الأفراد والجماعات الاجتماعية بداخله، فهي مخططة اجتماعيا بسبب نشوئها الحر الطبيعي، الذي سمح لكل أسرة أن تخطط لاختيار موقعها ومكانها المناسب اجتماعيا في الحي، وهكذا فقد تكونت بنية الجوار في الأحياء العمرانية غير القانونية على أسس جغرافية وقرابية في الأساس، ما يجعل البنية الاجتماعية للجوار في هذه الأحياء شبيهة بتلك المعروفة في المجتمع الريفي<sup>8</sup>، كما أن للبيوت القصدية وظيفة تعمل على التكيف المتدرج للريفيين في الوسط الحضري، حيث أن عملية الاندماج السليمة تتطلب وقتا قد تستغرق جيل أو جيلين فأكثر حتى يتم الوصول إلى التكيف، علما أن الانتقال المتسرع من عالم الريف إلى عالم المدينة قد يصاحبه تغيير في السلوك، يعبر عنه ببناء فوضوي للمحيط المبني وغير المبني، كما هو الحال عندما تم التنازل عن أملاك الدولة للخواص في إطار القانون 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو

<sup>1</sup> رضا سلاطية، المرجع السابق، ص 85.

<sup>2</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 68.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 59.

<sup>4</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 68.

<sup>5</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 59.

<sup>6</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 68. 69.

<sup>7</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 59.

<sup>8</sup> محمد بومخلوف، التحضر، ص 210 وما بعدها.

الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، حيث قام هؤلاء المستفيدين بالهدم وإعادة البناء دون أكرات بالطابع العمراني للعمارة، وهو ما ولد عدم الانسجام في البناء داخل المدينة الواحدة، حتى أن بعض المساحات الخضراء أو الحرة تم الاستيلاء عليها وتغيير وجهتها.<sup>1</sup>

### الفرع الرابع: تعريف المدينة

يتخذ سكان الأحياء غير القانونية أسلوبا لمقاومة تأثير المدينة، عن طريق إعادة بناء الوسط المعيشي واستحداث شبكة من العلاقات تتجاوز الفضاء الفيزيقي الذين يقطنون فيه، لحماية هويتهم الثقافية وضمان استمرار تقاليدهم الدينية والعائلية، فالهجرة ليست عملية حركة سكانية مكانية فقط، بل هي نقل حقيقي لأسلوب الحياة والنظرة إلى الوجود، وتكوين علاقات اجتماعية واقتصادية وعلمية مبنية على أسس مخالفة لما ألفه المهاجر واعتاد عليه<sup>2</sup>، فمحيط المهاجرين في الأحياء غير القانونية يشبه إلى حد بعيد الظروف الحياتية التي كانوا يعيشون بها في المناطق التي هاجروا منها، وهذا للتقارب الكبير في العادات والتقاليد والقيم الاجتماعية، باعتبار أن هذه الأحياء جزء لا يتجزأ من عالم الريف.<sup>3</sup>

وهو ما يعني إعادة إنتاج نفس البنية الاجتماعية وأنماط العلاقات الريفية، من خلال العائلات و(الدشور) المكونة له، والتي تحمل معها نفس الأنساق والنظم الاجتماعية المألوفة لديها، كما تحمل أسمائها التي كانت تعرف بها في منطقتها الأصلية، مثل (أولاد فلان) و(بنو فلان)، وهو ما يرمز إلى القرابة الدموية التي تربط هذه الجماعات،<sup>4</sup> ما يجعل النازحين يتمسكون بالقواعد القروية والريفية وبالأنساق الاجتماعية، رغم القوانين التي تحرم أو تلزم تطبيقها، كما هو الحال مثلا في إلزامية الحصول المسبق على رخصة البناء قبل الشروع في عمليات التشييد والبناء، إلا أنهم يضربون ذلك عرض الحائط، إذ يخافون من العقاب الاجتماعي أكثر من العقاب الإداري، وفي هذه الأحياء تظهر قوة الضبط الاجتماعي، والقيم الموروثة والسائدة أكثر من قوة النسق الاجتماعي القانون الرسمي المتمثل في قانون التهيئة والتعمير.

فهذه الأنماط السلوكية متجذرة في سكان الأحياء غير القانونية القصدية والصلبة غير المخططة ذوي الأصول الريفية، والتي تجعلهم لا يفهمون إلا في ضوئها، والنتيجة المتوصل إليها هو أن هناك الكثير

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 60.

<sup>2</sup> عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 69.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 60.

<sup>4</sup> محمد بومخلوف، التحضر، ص 217.

من سكان المدن ولكنهم في الحقيقة ليسوا سكانها، من حيث جانب الاندماج الحضري،<sup>1</sup> لترتد فيما بعد آثار ذلك على حياة المدينة فتظهر على شكل سلوكيات تفتقر إلى الوعي والحس الحضري<sup>2</sup> مثل:

- تربية المواشي داخل النسيج العمراني الحضري للمدينة، إذ تعرف هذه الظاهرة تنامياً ملحوظاً، إلى جانب رمي النفايات المنزلية بشقيها الصلبة والسائلة وفضلات الحيوانات في الأماكن العمومية، إضافة إلى ترك بعض مخلفات مواد البناء في الشوارع والأرصفة، مما ساهم في تضاعف نسبة التلوث بالمناطق الحضرية مع تشكل مفرغات عشوائية، وتحول هذه الأخيرة إلى ملجأ للحشرات الضارة، والحيوانات الضالة الناقلة للأمراض مما يعرض صحة المواطنين للخطر،
- امتهان التجارة كباعة متجولين للمنتوجات الأجنبية المهربة، أو بيع الخضر والفواكه بدون سجل تجاري فوق عربات تجرها الحمير أو الخيول، وأحياناً تستعمل جرارات أو أي عتاد فلاحي آخر يفني بغرض النقل،
- التغيير في المخططات أو التصاميم المعتمدة لغرض إنجاز مرآب كثيرة بعد فتح غرفة أو غرفتين بالطابق الأرضي للبنائية، بغرض تربية المواشي والدواجن، مع ترك المواشي لترعى في المساحات الخضراء للأحياء أو في مجمعات القمامة،
- ظاهرة التسول والتشرد بصورة ملفتة للانتباه، إذ تضاعفت أعداد المتسولين من الجنسين مع كثرة الإلحاح في صورة تقترب أكثر من المطاردة،
- ظاهرة تلطيخ الأرصفة والمساحات العمومية بزيوت المحركات، إذ أصبحت تغزو المدن الجزائرية ويهدف من وراء هذا التصرف إلى منع وحرمان الأشخاص من الجلوس عليها، وهي تصرفات تعبر عن تراجع حضاري وفساد في الذوق، وتخلف اجتماعي وثقافي وانعدام للحس الجمالي، كما تعبر عن التخلف والتحجر وعن ثقافة الفقر والتقهقر،<sup>3</sup>
- ممارسة مهنة بيع الأعشاب الصيدلانية من قبل شباب الأحياء غير القانونية، ومنافسة الصيدليات الحديثة، دون تكوين علمي، فهؤلاء الشباب لا يملكون أية شهادة علمية تسمح لهم وضع وصفة عشبية واحدة، إذ قد يكون لهذه الأخيرة مفعول أخطر من مفعول الأدوية المقدمة في الصيدليات، كما أن امتهان هذا العمل جاء بعد الفشل في الدراسة، وبعد تجريب أعمال يومية كثيرة، قبل أن يستقر قرارهم على فتح محلات لبيع الأعشاب الطبية والمستحضرات والزيوت.

<sup>1</sup>كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 60.

<sup>2</sup>عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 69.

<sup>3</sup>كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 61.60.



وغيرها من المظاهر وصور السلوكيات الريفية المنتشرة في كثير من مناحي الحياة الاجتماعية والثقافية بالمدينة، والتي تعبر عن التخلف بكل ما تحمله من أثقال تجذب الإنسان إلى الورا، وربما يظهر ذلك جليا في الانتخابات المحلية للبلديات على وجه الخصوص، أين تظهر إلى السطح الانتماءات الجهوية والقبلية مع استغلالها في مثل هذه المناسبات من قبل المرشحين والأحزاب، مع تقديمهم وعود للمخالفين لقواعد البناء والتعمير بتسوية وضعيتهم الإدارية والتقنية لأحيائهم غير القانونية في حال فوزهم بالانتخابات.<sup>1</sup>

### المطلب الخامس: الآثار الاجتماعية

ظاهرة التعمير غير القانوني كأى ظاهرة إنسانية الطابع يضعها الإنسان ويطورها ويقوي جذورها إن أراد حيث تشكل هذه التجمعات العمرانية مناطق غير مريحة ليست خاضعة للمراقبة كما أنها تعاني من التشوه، وعمرانها مزدحم بالأبنية زد على ذلك فهذه الأبنية مكتظة بالسكان، مما يؤدي بالضرورة إلى نتائج اجتماعية خطيرة جراء شدة الازدحام داخل الغرفة الواحدة وضمن البيت الواحد، وفقر سكان هذه المناطق،<sup>2</sup> كما تعاني هذه التجمعات من التفكك الأسري والاجتماعي (الفرع الأول).  
إحصائيا نسبة انحراف سلوك الأفراد قاطني الأحياء القصدية أكبر منها في الأحياء المخططة، نظرا لتركيبية السكان في هذه الأحياء (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: التفكك الأسري والاجتماعي:** يؤدي تكديس الأفراد في غرفة المسكن غير القانوني، ضمن المناطق المتخلفة، وطبيعة الفضاء العام الذي غيبت خصائصه إلى فقدان الإحساس بالخصوصية وبالوجدان، إذ أن الحدود الفاصلة بين الفرد وبين الدوائر الاجتماعية المحيطة به شبه معدومة، وتدفع هذه البيئة غير الصحية أفراد الأسرة إلى تعقيدات قد تكون مأساوية في بعض الأحيان، في علاقاتهم مع أنفسهم ومع المجتمع الخارجي، تغرس في أعماقهم الشعور بالإحباط والعدوانية، كما أنها تساهم في خلق شخصية غير سوية للإنسان إذ على حد قول الدكتور عبد الحميد ديلمي بأن هذه البيئة السكنية "ينشأ الأطفال وترعرع الصداقات وتنمو العلاقات وتزدهر، وتثور الخلافات والصراعات والضغائن، وينمو الشعور بالانتماء والاندماج وتنمو كافة الأعراض المرضية من القلق والانطواء إلى الانحراف والعداوة والإجرام"<sup>3</sup> كما يمكن القول أن هناك تباين في ترابط العلاقات الاجتماعية من منطقة سكنية إلى أخرى، إذ أنه من المتعارف عليه أن نوعية العلاقات الاجتماعية هي

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup> رضا سلاطية، المرجع السابق، ص 85.

<sup>3</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 70.69.

التي تؤلف شبكة ونسيج النظم الاجتماعية، التي تنبع من مجموع القيم الاجتماعية والثقافية والحضارية والقيم الدينية، والتي تختلف من بيئة اجتماعية إلى أخرى، كما هو الحال بالنسبة إلى خصوصية المنطقة المغلقة حضريا على غيرها من المناطق الأخرى التي تقع داخل المدينة أو المتاخمة حولها. حيث تشتت العلاقات الاجتماعية، جراء انعدام التخطيط وقلة التجهيزات التي توفر أماكن اللقاء والحوار وتبادل الأفكار والزيارات، وأماكن الترفيه ولعب الأطفال، مع غياب النشاط الجماعي وعدم فعاليته إن وجد، ما يدفع الكثير من سكان هذه الأحياء إلى قضاء الوقت بالبيت،<sup>1</sup> ويبقى المسجد المؤسسة الوحيدة التي توفر لهم مكانا للالتقاء على الأقل مرة واحدة أسبوعيا.

**الفرع الثاني: انحراف سلوك الأفراد:** مناطق البناء غير القانوني معرضة للتهميش والإقصاء، وتلقي بظلال ذلك على الشاب باعتباره واقعا اجتماعيا يحدده المجتمع لجيل يضم فئات متقاربة في السن ومختلفة من حيث الجنس والانتماء الاجتماعي، تشترك في كونها تمر بمؤسسات التنشئة وبمرحلة إعداد في انتظار الدخول على الحياة الاجتماعية، أو كونها احتلت حديثا موقعا فيها، واصطدمت بعجز المؤسسات الرسمية عن إدماجه في المشاريع الاقتصادية، الاجتماعية، بسبب عدم الاعتراف، وهذا ما قد يشكل أساسا اجتماعيا لممارسة العنف ويسهم في تسويق استخدام القوة مع الآخرين، بينما يؤدي احترام الآخر، والاعتراف به إلى التقيد بالمعايير الضابطة لطبيعة العلاقة معه، وهو ما يقلل من احتمالات ممارسة العنف، ومن احتمالات استخدام القوة.<sup>2</sup>

شكل مناخ الإقامة في هذه الأحياء غير القانونية، وغير المخططة بشوارعها الملتوية والمظلمة، والتي ليس فيها من أسباب الحياة الصحية والأمنية السليمة إلا النزر اليسير، بيئة جديدة أصلح ما تكون لتفريخ الجرائم عامة، وجريمة الإرهاب بصفة خاصة.<sup>3</sup>

هذا ما أدى إلى ظهور سلوكيات منحرفة في تلك الأحياء دون غيرها من الأحياء الأخرى في المدينة،<sup>4</sup> وتمثل هذه الظاهرة في جريمة السطو على المنازل وسرقة المحلات التجارية وغيرها،<sup>5</sup> باعتبار أن تلك المناطق تأوي المتشردين والأحداث الجانحين والخارجين عن القانون والهاربين من يد العدالة،<sup>6</sup> وهو ما

<sup>1</sup> ماجد بربريس، المرجع السابق، ص 91. 92.

<sup>2</sup> عيسى بن دوحه، المرجع السابق، ص 70.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 70.

<sup>4</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 62.

<sup>5</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 41.

<sup>6</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 62.

يفسر الإقبال الكبير على وضع الأبواب والشبابيك الحديدية، وسد جميع المنافذ المحتملة في المنزل ما يفرض كلفة إضافية على السكن كنتيجة لغياب الأمن.<sup>1</sup>

كما تبين أن الأحياء القصدية تحوي أوكارا للدعارة المنظمة والانحرافات الجنسية بشكل أوسع مما هو عليه في الأماكن الأخرى من المدينة، لأنها تعد أماكن جذب للفقراء من الشرائح الاجتماعية المختلفة من الناس غير الأسوياء، كما أن جوها الاجتماعي يشجع على السلوك المنحرف ويساعد على تقبله.

ولما كان أغلب سكان الأحياء القصدية من الفقراء، فإن هناك علاقة بين الفقر وارتكاب الجريمة، لأن الفقر يؤدي بالفقير وأسرته لأن يخضع لظروف ومؤثرات اجتماعية واقتصادية صعبة، تلعب دورا هاما في تكوين الشخصية الإجرامية، فاضطرار الأفراد والأسرة الفقيرة إلى الإقامة في الأحياء القصدية، تؤدي بهم إلى اكتساب عوامل تساعد على ظهور الجريمة، وذلك نتيجة احتكاكهم بالمجرمين والاختلاط بهم.

مما لا شك فيه أن التنشئة الاجتماعية الحسنة والنظام المدرسي الموجه لهما أثر كبير في حماية الطفل والشباب من الانحراف، حيث أن معاملة الأبناء في الأحياء القصدية تعد قاسية للغاية، وتقليدية وبعيدة عن الموضوعية وغير واعية اتجاه مستقبل الأبناء، كما تعد سببا قويا في هروب الأطفال والتسكع في الشوارع والطرق دون موجه، وأيضا تعد كأحد الأسباب الدافعة إلى تحويلات مجموعات الأطفال العادية إلى عصابات صغيرة، مع تحول نشاطها إلى أعمال معادية للمجتمع الحضري، وذلك بداية بالسرقات البسيطة وانتهاء بارتكاب الأعمال الإجرامية الخطيرة، وغالبا ما يمتن هؤلاء الأطفال في البداية مهن حقيرة وبسيطة، إذ أنه كلما اقتربت منطقة ما من التخلف أو ابتعدت عنه كلما ارتفعت فيها نسبة الجريمة أو قلت.

إن الأحياء القصدية تتميز بضعف في الروابط الأسرية والضوابط الاجتماعية، وصعوبة إحلال القوانين الرسمية قد تخل نظامها، وبالتالي تصبح الجريمة ظاهرة من الظواهر اللازمة للمدن ومناطقها الحضرية المتخلفة، كما سجل أن نسبة مرتفعة من الجنوح لها علاقة بالأحياء القصدية ذات المنزلة الاجتماعية الدنيا، وأن أغلب الجانحين ينتمون إلى أسر ذات منزلة اجتماعية متدنية، وهذا ما يؤكد بأن أماكن جنوح الأحداث هي الأحياء القصدية، وبذلك فإن أغلب نشاطاتهم وممارستهم اليومية هي

<sup>1</sup> ماجد بربريس، المرجع السابق، ص 95.

التسول وبيع المخدرات والمتاجرة في السوق السوداء، كما أنهم يزاولون لعب القمار ومن ثم يتحولون تدريجياً إلى أحداث متشردين.<sup>1</sup>

الملاحظة أن التربية السيئة، ليست السبب الوحيد في ظهور العصابات أو الأحداث المشردين فقط، بل أن ظاهرة الفقر في الأحياء القصدية تعمل على خلق العنف والتمرد بين الأطفال والبالغين على حد سواء ضد المجتمع، ويتم ذلك بتكوين عصابات يثورون من خلالها على المجتمعات، التي تقع خارج نطاق أحيائهم الفوضوية المتخلفة، ويسلكون سلوكاً معادياً لغيرهم، ويظهر ذلك بشكل واضح في محاكم الأحداث، ويتحولون عند بلوغهم سن معينة إلى مجرمين محترفين ويقومون بأعمال إجرامية منظمة في شكل شبكات ذات بعد محلي أو وطني أو دولي، وتنصب هذه الأعمال في دائرة الإرهاب والمتاجرة بالمخدرات وتهديب الأسلحة...<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>كمال تكواشت، المرجع السابق، ص62.

<sup>2</sup>المرجع نفسه، ص63.62.

## خاتمة الباب الأول:

نخلص مما سبق أن البناء غير القانوني هو كل بناء شيد مع مخالفته للقواعد المنظمة لعملية التهيئة والتعمير في إحدى مراحل البناء، سواء قبل الانجاز أو بعده، كما أن مصطلح التعمير غير القانوني يشمل إلى جانب البنايات القصدية المتخلفة والمتخلفة جدا بنايات صلبة مخططة وأخرى غير مخططة. إذ أن لهذه البنايات خصائص تميزها عن البنايات المنظمة، سواء في جانب الخصائص المادية، وتحديد الإطار المبني للبنية بداية بنمط البنية الذي يتميز بعدم التنظيم والتداخل، كما أنه يعتبر أحد المؤشرات الرئيسية في تحديد المستويات المالية لسكان الحي، علما أن هذه البنايات هي في مجملها مشاريع للسكن، إذ يسكنها قاطنيها دون إتمام إنجازها، وبذلك تبقى في شكل ورشات مفتوحة إلى أجل غير محدد، لاسيما أن تشييد هذه البنايات يكون عن طريق البناء الذي يستعمل المواد المتاحة دون مراعاة للضوابط التنظيمية، كما تتميز هذه البنايات باكتظاظها بالسكان، وعدم اشتغالها على جل التجهيزات الداخلية للمساكن الموجودة في المساكن المخططة، ما يصعب من حياة قاطنيها ويزيد في معاناتهم، أما بخصوص الإطار غير المبني فهي تفتقد لعديد الشبكات، كشبكة الطرق، والمياه الصالحة للشرب، والصرف الصحي والكهرباء، الغاز الطبيعي، والهاتف... كما تفتقد للخدمات والمرافق الصحية، والتجارية والخدمات الإدارية، والخدمات التعليمية.

من جانب الخصائص الاجتماعية للأحياء غير القانونية فهي متعددة، فأغلب سكان هذه الأحياء هم النازحين من الأرياف، كما تضم هذه الأحياء مختلف الفئات الاجتماعية من عمال وموظفين وفلاحين وتجار... كما أن الفئات الاجتماعية الدنيا هي من تتجه أكثر من غيرها نحو هذا النمط من البناء، كونها أقل حظا في الحصول على مسكن حضري مخطط، ضف إلى ذلك أن هذه الأحياء تتميز بالبناء القرابي بسبب تركيز أبناء المنطقة الواحدة في جهة محددة من الحي غير القانوني. أما من جانب القاعدة العقارية المشيدة فوقها البنية، فهي في الغالب بنايات مشيدة فوق أراض عمومية، سواء كانت تابعة للأموال العمومية، أو بنايات مشيدة على أراضي تابعة لمزارع فلاحية عمومية، كما أن البنايات غير القانونية إلى جانب تشييدها على أراضي عمومية، تشيد أيضا على أراضي الخواص.

يتخذ البناء غير القانوني عدة صور، بتعدد المخالفات ومراحل البناء، إذ قد تتعلق المخالفة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حال عدم وجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وقد تتعلق المخالفة بأحكام المخطط السابق الذكر، إلى جانب المخالفات المتعلقة بمخطط شغل الأراضي، علما أن

المخالفة قد تنصب على أحكام رخصة البناء أو رخصة التجزئة، إلى جانب عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية ومخططات الهندسة وبقية المخططات التقنية.

إن هذه الظاهرة البناء غير القانوني لم تكن وليدة الصدفة، فقد ساهمت عدة عوامل في تشكيلها، بداية بالعوامل التاريخية إبان فترة الاستعمار الذي عمل على تهجير الأهالي ومصادرة أراضيهم بغية الحد من نطاق ثورة التحرير، دون أن ننسى العوامل القانونية التي لم تسهم في الحد من هذه الظاهرة بل ساهمت في بعض الأحيان في تفشي هذه الآفة، إلى جانب العوامل الاجتماعية مثل الزيادة الديمغرافية وعامل الهجرة، والذي عرف ذروته خلال العشرية السوداء التي عرفت نزوحا جماعيا من الأرياف نحو المدن بحثا عن الأمن على حساب المسكن المريح، خاصة أن العوامل التخطيطية والعمرانية عمقت بدورها من الأزمة، حيث كان من المفترض أن تلعب الرقابة الإدارية دورا مهما ومفصليا في كبح جماح هذه الظاهرة، لكن دون جدوى، إذ تبقى هذه الظاهرة في توسع يوما بعد يوم، مما خلف آثارا على جميع الأصعدة بداية بالجانب العمراني، إذ تم تشويه الجمال الطبيعي والهندسي للأحياء السكنية من خلال التعدي على المساحات الخضراء والفوضى الهندسية، إلى جانب التلوث الصناعي والصحي، أما في الجانب المتعلق بالأمن والسلامة فحدث ولا حرج، فأغلب البنايات تم تشييدها على أراضي عرضة لخطر الفيضانات أو خطر الانزلاق، أو في أراضي عرضة لخطر الزلازل.

إلى جانب البنايات المشيدة فوق أراضي يمنع البناء عليها نظرا لتعرضها للخطر الصناعي، كالبناء تحت شبكة الكهرباء، أو فوق شبكة الغاز أو أنابيب النفط.

كما خلف التعمير غير القانوني آثارا مست الجانب الاقتصادي، إذ تم تشييد كثير من البنايات على أراضي زراعية خصبة جدا، كانت تساهم في تطوير الاقتصاد الوطني، مما ساهم في تفشي البطالة وتدهور مستوى التجهيز واختلال الربط بالطرق العمومية والمنافذ.

بالموازاة مع الآثار الاقتصادية والعمرانية وتلك المتعلقة بالأمن والسلامة، خلف التعمير غير القانوني آثار على المستوى الثقافي، لاسيما تدني المستوى التعليمي لسكان المناطق المتخلفة، إلى جانب زوال حدود النسيج العمراني بين الريف والمدينة، وصعوبة التكيف الحضري.

علما أن سكان المناطق المتخلفة يعانون من التفكك الأسري والاجتماعي، وانحراف سلوك الأفراد القاطنين بها، مما يستدعي البحث عن الحلول المناسبة لمعالجة هذه الظاهرة أو على الأقل الحد من انتشارها، وأنيط بالإدارة الدور الأكبر في هذا الجانب.



# الباب الثاني:

دور الإدارة في الحد

من التعمير غير القانوني



فرضت المعطيات السابقة الذكر البحث عن حلول فعالة وتفادي مواطن الخلل خاصة في التشريعات السابقة، وبما أن مشاكل التعمير لا يمكن حلها على المستوى المركزي منحت الجماعات المحلية مكينات قانونية لتسييره خاصة من خلال أعداد المخططات العمرانية، كقرارات تنظيمية تطبق على إقليم جغرافي محدد ملزمة للإدارة كما هي ملزمة للأفراد، تختلف أحكامها باختلاف الرقعة الجغرافية تبعا لطابعها ومقوماتها ( الفصل الأول ).

إلى جانب القرارات التنظيمية تسلم الإدارة قرارات فردية وهي متنوعة وتشمل طائفتين-رخص وشهادات- تسلم لطالبيها تبعا لرغبتهم واحتياجاتهم في مجال البناء، علما أن الالتزام بمقتضياتها يدخل البناء في خانة التعمير القانوني، ومخالفة أحكامها ينجر عنه تعميم غير قانوني بمعناه الواسع ( الفصل الثاني ).

بغية الالتزام بالأحكام والوثائق المشار إليها أعلاه تمارس الإدارة رقابة مستمرة ودورية على أشغال البناء، يقوم بها أعوان مؤهلين قانونا إلى جانب هيئات متخصصة مركزية ومحلية ( الفصل الثالث ).

### الفصل الأول: دور الإدارة في الحد من التعمير غير القانوني من خلال المخططات العمرانية

تتصرف الإدارة عندما تقوم بنشاطاتها المختلفة إما كفرد عادي بأن تستعمل أسلوب العقد أي عقد القانون الخاص، ولكن في أغلب الحالات يكون هذا العقد بسمات خاصة فهو العقد الإداري.<sup>1</sup> وإما أن تقوم بإعمال انفرادية فتستعمل أسلوب العمل الإداري الانفرادي أي القرار الإداري<sup>2</sup> والذي هو : " عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم ".<sup>3</sup>

كما أن القرارات الإدارية تنقسم إلى عدة أنواع وتصنيفات، ومن بينها القرارات الإدارية التنظيمية التي تتضمن قواعد عامة ومجردة تطبق على عدد من الحالات غير محددة بذاتها، وموجهة لعدد غير محدد من الأشخاص، ويعرف كذلك بأنه العمل الصادر من السلطة الإدارية ويتضمن قواعد عامة.<sup>4</sup> من بين القرارات الإدارية التنظيمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد الأطر العامة للتعمير على المستوى المحلي ( المبحث الأول ).

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 7.

<sup>2</sup> ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، لباد، الجزائر، 2006، ص 233.

<sup>3</sup> عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 92.

<sup>4</sup> ناصر لباد، المرجع السابق، ص 239 . 240.

بينما يفصل مخطط شغل الأراضي في الأحكام التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي الهدف منها حماية المنتجات المعمارية في الحضرة ( المبحث الثالث ).

بما أن كلا المخططين المذكورين أعلاه يهدفان لحماية وتنظيم المنتجات المعمارية التي تعبر عن الحالة العامة للشعوب، علما أن كل ابتداء أو تدهور يلحق بالمنتجات المعمارية في مجتمع ما إنما يدل على تدهور وانحلال هذا المجتمع،<sup>1</sup> فهما يشتركان في كثير من الأحكام والخصائص ( المبحث الثالث ).

### المبحث الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يكلف المجلس الشعبي البلدي بوضع مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد آخذا بعين الاعتبار برنامج الحكومة ومخطط الولاية، وما يساعد المجلس للقيام بهذه المهمة أن هناك بنك للمعلومات على مستوى الولاية يشمل كافة الدراسات والمعلومات والإحصاءات الاجتماعية والعملية المتعلقة بالولاية،<sup>2</sup> وإحاطة أفضل بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا بد من التطرق لتعريفه وتحديد أصوله التاريخية ( المطلب الأول ).

علما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتكون من وثائق ومخططات بيانية تعدها مكاتب دراسات متخصصة ( المطلب الثاني ).

تتولى الجماعات المحلية إثراء ومناقشة محتوى المخطط في جو ديمقراطي وتشاركي مع الأطراف الفاعلة على المستوى المحلي ( المطلب الثالث ).

بعد عملية الإثراء والمناقشة حول محتوى المخطط التوجيهي تتم في مرحلة أخيرة المصادقة على محتواه ليصبح ملزما للإدارة التي أعدته وللأفراد على حد سواء ( المطلب الرابع ).

يحمل المخطط التوجيهي أهمية كبرى في التخطيط على المستوى المحلي، والاستقلال عن السلطات المركزية في مجال التخطيط العمراني ( المطلب الخامس ).

يقسم إقليم البلدية التي يغطيها أو مجموع البلديات إلى قطاعات تبعا لوتيرة التنمية على المستوى المحلي ( المطلب السادس ).

من الإيجابيات المسجلة على المخطط التوجيهي مرونته واستجابته للتطورات الحاصلة على المستوى المحلي من خلال إمكانية مراجعته ليستجيب لتطلعات المنتخبين المحليين ( المطلب السابع ).

<sup>1</sup> نذير زربي، محمد فاضل بن الشيخ الحسين، بلقاسم الذيب، " إدراك البيئة الحضرية وأثرها على السلوك الإنساني "، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 14، ديسمبر 2000، ص 51.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 290.

## المطلب الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تقتضي منا الدراسة التعرف على المقصود بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة عمرانية تسهر على إعدادها البلدية بمشاركة عدة أطراف وهيئات على المستوى المحلي ( الفرع الأول ).  
لم يكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أول آلية للتخطيط العمراني المحلي بل سبقته تجارب لم تؤتي ثمارها حسب الأهداف المرجوة ما دفع لاستحداث هذا المخطط، لذا لا بد من التعرف على أصوله التاريخية ( الفرع الثاني ).

### الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي،<sup>1</sup> متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.<sup>2</sup>

كما أنه يعد كوسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي ، وينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على مستوى المحلي والإقليمي ، ويراعي جوانب الانسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة.<sup>3</sup>

فهذا المخطط يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ، ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن ، وهو من ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المحلي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء ، وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية، ولأنه يحمل كل هذه الأهمية أوجب المشرع لزوما أن تغطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي وتحت مسؤوليته.<sup>4</sup>

إضافة إلى كونه يهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري، فإنه يرسم ويحدد آفاق توسعه، وعلاقاته الوسطية مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي، كخلفية عمرانية للنسيج

<sup>1</sup> المادة 16 القانون 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل الأول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية رقم 52

<sup>2</sup> المادة 17 القانون 90-29.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 81 .

<sup>4</sup> محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005، ص 12.

الحضري والعمري على المستوى الوطني<sup>1</sup>، كما يقوم هذا المخطط على أساس الاستعداد للمستقبل بإعداد المشروعات المناسبة له على المستوى الذي يشملها، فهو يقوم على جملة من الافتراضات يتوقع حدوثها مستقبلا خلال فترة معينة.<sup>2</sup>

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تعميم ذات وجهين قانوني وتقني في نفس الوقت فمن الناحية القانونية فهو يواجه به الغير، إذ لا يمكن استعمال الأرض أو بنائها على نحو يناقض أو يخالف ما جاء في مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وإلا تعرض لعقوبات، كما أنه بمجرد المصادقة على هذا المخطط يصبح ملزم للجميع بما فيها الإدارة التي أعدته وصادقت عليه، أما من الناحية التقنية فهو يحدد القواعد الواجب تطبيقها في كل منطقة من المناطق المتواجدة في قطاع التعمير والتعمير المستقبلي وغير المعمر.

كما يبين الاتجاهات الكبرى للتنظيم المحلي للأقاليم التي يعينها، والتي يهدف إلى تنميتها وتهيئتها وفق آجال متتالية، كما يعد كوثيقة ذات طابع مزدوج، فهي في نفس الوقت وثيقة لتهيئة إقليم البلدية ووثيقة لتعمير المدينة وأحيائها.

فهو ملزم لكل البلديات التي ترغب في التمكن من سياسة عمرانية طموحة، لأنه في غيابها تكون البلديات مجبرة في تسييرها إلى الخضوع والاحتكام إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

هذه القواعد العامة لا تعطي للبلديات الهامش اللازم لطرح وتجسيد برامجها الإنمائية، ولا يمكنها التأطير والتحكم في عمليات البناء والتعمير في إقليم البلدية، وبالأخص الوقاية من ظاهرة البناء غير القانوني والتصدي لها، أي أن البلدية في هذه الحالة تفقد آلية جد مهمة وضرورية في سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء غير القانوني، وأيضا على أساس هذه المخططات وما جاء فيها من برامج تنموية مختلفة تتحدد مساعدة الدولة لهذه البلديات فيما يخص البني التحتية، ومختلف المشاريع التي تلي طلبات وحاجات السكان والمدينة من هذه المواد.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة لتحديده للتوجهات الأساسية للتهيئة والتعمير لبلدية واحدة، فإنه يمكن أن يشمل عدة بلديات متجاورة، تجمع بينها عوامل مشتركة ك انتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية واحدة أو أكثر عبر عدة بلديات، أو في الاشتراك في شبكة أنابيب مياه

<sup>1</sup> Chabane ben AKZOUH, « de la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme », revue idara, n22,2001,Algere,p05

<sup>2</sup> منصور مجاحي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلبل البلدية، السنة الجامعية 2008، ص 113.

الشرب، ووسائل النقل الحضري العمومي، وغيرها من الهياكل والتجهيزات الأساسية كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع توجيهات المخططات المتعلقة بأدوات تهيئة الإقليم، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الأصول التاريخية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الجزائر

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة عمرانية تحدد إطار التهيئة<sup>2</sup>، فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " PDAU " هو مخطط توجيهي كلاسيكي من الجيل الثاني من أدوات التهيئة والتعمير، وقد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه " PUD " وللمخطط العمراني المؤقت " PUP " نتيجة للسلبات التي رافقتهما من حيث التأخر في الإعداد والمصادقة، والتركيز على المجالات القابلة للتعمير مستقبلا وإهمال المجالات الحالية.<sup>3</sup>

فكرة ظهور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليست جديدة، وإنما تعود في القانون الجزائري لقانون البلدية لسنة 1967 وكذلك الأمر المتضمن تك — وبن الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، حيث مخطط التعمير الرئيسي ومخطط التعمير المؤقت كأدوات عمرانية تظهر في شكل مخططات إعلانية،<sup>4</sup> كما كان لزاما على البلدية أن تكون احتياطات عقارية، وذلك عن طريق استيلاء البلدية على ملكية الأراضي، سواء كانت للأفراد أو للدولة أو للجماعات المحلية، ونقلها إلى ذمتها من أجل التصرف فيها لتحقيق التنمية المحلية.

لكن هذا كله مشروط بوجود مخطط عمراني كأول شرط لتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، أي تكون هذه الأراضي داخلة في حدود المنطقة العمرانية طبقا للمادة 02 الفقرة 02 من الأمر 74-26 وتحدد المنطقة العمرانية بموجب المخطط العمراني، المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 156 من الأمر 67-24 المتضمن قانون البلدية، ومن ثم فإن وجود المخطط شرط لإدراج قطعة أرض في الاحتياطات العقارية، وفي حالة غيابه يكون مقرر إدراج القطعة الأرضية في الاحتياطات العقارية مجاوزا للسلطة وبالتالي بطلانه،<sup>5</sup> وهذا ما قرره المحكمة العليا الغرفة الإدارية في قرارها الصادر

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 81. 82.

<sup>2</sup> مارك كوت، الجزائر المجال بالملقوب، ترجمة خلف الله بوجعة، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 165.

<sup>3</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 74.

<sup>4</sup> chabane Ben Akzouth . ip .p 05.

<sup>5</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 14.

بتاريخ 1989/01/14: " حيث يبين أنه في غياب مخطط التعمير يعتبر حرقا للقانون وبالتالي تجاوز للسلطة مما يتعين إبطال قرار الإدماج".<sup>1</sup>

عموما من حيث المبدأ فإن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات في إطار مخططات عمرانية أمر جد حسن من الناحية الموضوعية والشكلية، تحقيقا للأهداف المسطرة وتسهيلا للإجراءات وفق أشكال قانونية بسيطة كانت البلدية هي المتعامل والمسؤول الوحيد بداية ونهاية على كل ما يتعلق بالعقار، وما يتعلق بالبناء والتعمير دون وسيط ولا شريك، وبذلك نرى أن المشرع قد أعطى صلاحيات واسعة جدا لصالح البلديات في هذا الميدان، أي ميدان التعمير والبناء مع أنه من أهم المجالات التي تتعلق بالعمل المحلي، والذي له انعكاسات مباشرة على صورة التنمية وأشكالها والتطور العام للبلدية بصورة عامة، وكان من المنتظر أن يذهب المشرع مع مرور الزمن إلى تجسيد وتدعيم هذه الصلاحيات لصالح الجماعات المحلية، وتحميلها أعباء ومسؤولية تسيير وتنظيم المجال المحلي.

لكن العكس هو الذي حصل حيث أن المشرع نزع صلاحيات تسيير المحفظة العقارية من طرف البلديات ومنحها لهيئات أخرى وهي الوكالات المحلية ، وذلك بمقتضى المادة 73 من قانون التوجيه العقاري.<sup>2</sup>

هذا ما يظهر جليا من خلال قرار مجلس الدولة الغرفة الرابعة في قضية خ.م ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي للدائرة الحضرية لباب الزوار ومن معه ملف 006405 " كل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة و لا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر... وما دامت الأرض موضوع النزاع مخصصة للبناء فإن القانون منح الاختصاص الكامل للوكالات العقارية... ويعتبر كل تصرف يخالف ذلك باطلا بطلانا مطلقا".<sup>3</sup>

حيث أن جميع التصرفات التي تقوم بها الجماعات المحلية مباشرة على هذه العقارات ، ولا تكون لفائدة شخص عام تعد باطلة وعديمة الأثر.<sup>4</sup>

مع أن هذه الوكالات نزاعاتها القائمة تخضع للقانون الخاص، وهذا ما أقره مجلس الدولة الغرفة الأولى في قضية الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري ضد آ.ج ملف رقم 004841 « الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري هي مؤسسات ذات طابع اقتصادي وتجاري وبالتالي

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا الصادرة بتاريخ 1989/01/14، المجلة القضائية لسنة 1990، العدد 04.

<sup>2</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص15.

<sup>3</sup> مجلة مجلس الدولة، مجلس الدولة، منشورات الساحل، العدد الرابع(4)، الجزائر، 2003، ص 117.

<sup>4</sup> المرجع السابق، ص117.

لا تكون نزاعاتها القائمة مع متقاضين خاضعين للقانون الخاص من اختصاص الجهة القضائية الإدارية»<sup>1</sup>.

إن نزع صلاحية تسيير المحفظة العقارية المكونة من الاحتياطات العقارية المشكلة طيلة أعوام طويلة أمر مازال يلفه الغموض حول الأسباب التي جعلت المشرع الجزائري يلجأ إلى الوكالات كوسيط في التسيير وكأن المشرع بذلك أقر فشل الهيئات المحلية (البلديات) في ميدان التهيئة والتعمير بطريقة ضمنية، مع أن هذه الصلاحية مشروعة وثابتة لصالح البلدية، فهذه الأخيرة لها حق ثابت ومشروع في تسيير ذمتها العقارية دون المرور بأي وساطة ودون إقرار أي وسيط.

هذا الأمر يشكل تناقض في فحوى النصوص القانونية السارية المفعول، وهذا بين قانون البلدية وقانون التوجيه العقاري حيث نجد المادة 82 من قانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية<sup>2</sup> تنص " يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت رقابة المجلس البلدي باسم البلدية بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك والحقوق المكونة للممتلكات، ويجب عليه على وجه الخصوص القيام بما يأتي:  
... ممارسة كل الحقوق على الأملاك العقارية والمنقولة التي تملكها البلدية، بما في ذلك حق الشفعة... "

من هنا يتضح أن المادة واضحة حيث نجد أنها أقرت دون أي غموض، وبصفة صريحة مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي على كل الحقوق العقارية بصفته رئيسا للبلدية (كممثل للبلدية) وتحت رقابة المجلس الشعبي البلدي مما يعني أن الأمر يتعلق بالتسيير المحلي الذاتي الداخلي والخاص بالبلدية. فكيف يأتي نص لاحق لا يبعد كثيرا عن تاريخ إصدار عن النص الأساسي وهو قانون البلدية<sup>3</sup> حيث أن كلا القانونين يعني قانون البلدية، وقانون التوجيه العقاري صدرا في نفس السنة، الأول في أبريل 1990 والثاني في نوفمبر 1990 فلجدير بوضعي قانون التوجيه العقاري أن ير اجعوا أحكام قانون البلدية ولكن الخاص يقيد العام.

وأكثر من ذلك قانون التوجيه العقاري قد تضمن في أحكامه مواد تلغي قانون الاحتياطات العقارية، الذي يعتبر المادة الخام والأساسية لتزويد البلدية بالعقار القابل للبناء لتجسيد تنميتها وتوسعها العمراني.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> مجلة مجلس الدولة، العدد الرابع(4)، ص77.

<sup>2</sup> قانون رقم 11-10 ماضي في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 مؤرخة في 03 يوليو 2011.

<sup>3</sup> قانون رقم 90-08 ماضي في 07 أبريل 1990 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 11 أبريل 1990.

<sup>4</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص15.16.

فكان على المشرع ألا يلغي قانون الاحتياطات العقارية وبيقيه ساري المفعول، لكن يعدله في بعض أحكامه خاصة المتعلقة بوسيلة استعمال هذه الاحتياطات العقارية، لأنه كما هو معلوم المشرع اختار التنازل<sup>1</sup> كطريقة لاستعمال هذه الاحتياطات، وكان من الممكن جدا أن يبقى هذه الاحتياطات ويستعمل طريقة أخرى كالامتياز مثلا، حيث يعطي حق استغلال الأرض فقط وتبقى الملكية بيد البلدية، وهكذا فإن المشرع من خلاله هذه الآلية يضع حدا فاصلا، ومعيار جازما بين حق الملكية وحق الاستعمال والاستغلال، وهذا فيه تحقيق أكثر وأكبر للمنفعة العامة.

إن المحافظة على الاحتياطات العقارية لصالح البلدية مع إجراء تعديلات في كيفية استعمالها كان من الممكن أن يعطي دفعة قوية، وقفزة نوعية لصالح التعمير في الجزائر، وكان من الممكن أن يدعم صلاحيات البلدية، ويطورها خاصة في أساليب التسيير والمراقبة في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فسياسة الاحتياطات العقارية تعتمد على تغذية هذه المخططات، وتدعيم الرصيد العقاري للبلديات خاصة في ظل التطور والتوسع العمراني الرهيب وغير المنظم في أحيان كثيرة.

إن المشرع الجزائري بإلغاء قانون الاحتياطات العقارية غلق أبوابا رئيسية وأساسية نحو تحقيق التنمية، والتحكم في التوسع العمراني بطريقة بسيطة وسهلة لتحقيق المنفعة العامة، ولم يبق للمخططات التوجيهية للتعمير إلا أطلالا تقف عليها أثناء تحضيرها، واختيار وتحديد حدود مجالها، حيث أن هذه المخططات التوجيهية أصبحت تبنى على بقايا الاحتياطات العقارية التي تكون قد تكونت في الماضي القريب، ولم يبق أمام البلديات سوى طريق واحد للحصول على الأراضي وهـ و نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>2</sup> هذه الطريقة ذات الإجراءات الطويلة والمتشعبة.

### المطلب الثاني : محتوى ومضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بناء على نص المادة 17 و 18 و 80 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يمكن أن نقسم المخطط من حيث المحتوى إلى قسمين رئيسيين ( الفرع الأول ).

أن محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تأخذ بانشغالات المواطنين في مجال التعمير، وتمكنهم من المشاركة الفعالة كما أنها تمنح قدرا من الحرية بالنسبة للجماعات المحلية في برمجة مشاريعها التنموية ( الفرع الثاني ).

<sup>1</sup> مرسوم 76-26، المؤرخ في 07 فيفري 1976 يحدد إجراءات التنازل عن أراضي الاحتياطات العقارية، جريدة رسمية 48.

<sup>2</sup> راجع أحكام القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية رقم 17.



## الفرع الأول : موضوع المخطط

باستقراء المادة 16 و18 من القانون 90-29 يظهر بأن المخطط التوجيهي هو عبارة عن أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، فهو إذن يحدد الصيغ المرجعية والتوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية ما أو عدة بلديات معينة، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ، وكذلك يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

ومن ثم فإن المادة 18 حددت بشكل عام موضوع المخطط أي حددت الإطار العام، والخطوط العريضة التي يجب لازما على المخطط أن يحتويها، وإلا كان باطلا ووجب عدم المصادقة عليه وهذه الخطوط هي:

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية واحدة أو مجموعة من البلديات حسب القطاع،
  - تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى ، والهياكل الأساسية،
  - تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
- كما يجب أن يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:

### 1- تقرير توجيهي يقدم فيه ما يأتي:

(أ) تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

(ب) قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل، والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>1</sup>.

2- تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 و21 و22 و23 من القانون 90-29.

ولهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي:

- (أ) التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02.<sup>2</sup>
- (ب) الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

<sup>1</sup> المادة 17 مرسوم تنفيذي رقم 317-2005 .

<sup>2</sup> قانون رقم 02-02 ماضي في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 12 فبراير 2002.

- ج) الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- د) المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المترتبة بها، وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة والمساحات والمناطق المطلوب حمايتها.
- هـ) تحديد مواقع التجهيزات الكبرى، والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها.
- و) المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة، والتدفقات الوحلية وإرتصاص التربة والتمميع والانهيارات والفيضانات.
- ز) مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.
- ح) المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.
- ط) الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.
- 3- وثائق بيانية تشتمل خاصة على المخططات الآتية:
- أ) مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- ب) مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:
- القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون 90-29
- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجديدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
- ج) مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- د) مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق، وأهم سبل إيصال مياه الشرب وماء التطهير، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- هـ) مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.

كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة، وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

حيث تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، و /أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً حسب نفس الأشكال التي تمت بها الموافقة على المخطط.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : المخطط التوجيهي يساهم في تخطي عتبة المركزية

إن البلدية باعتبارها الجماعة الإقليمية القاعدية هي المجال الذي ينبغي أن تتجسد فيه السياسات التي تحملها إستراتيجية التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، والتي من بينها نوعية إطار الحياة والعدالة الاجتماعية، وانخراط المواطنين باعتبارهم الصناعيين للتنمية والمستفيدين منها.

فهذه المجالات في الواقع هي الأطر التي يستطيع بها جميع المواطنين المساهمة بصفة ملموسة في عمليات التشاور، والاستشارات التي لها علاقة بسياسة التهيئة العمرانية، والحكم على النتائج الفعلية لهذه السياسة التي لها علاقة مباشرة على ظروف حياتهم، ومن هنا نلاحظ بأن إعداد المخطط التوجيهي يوحى بوجود إجراءات التشاور الديمقراطي، والذي ينبغي تعميقه على المستوى الإقليمي القاعدي. وهذا لن يكون فاعلاً إلا إذا أدخلنا ما يسمى بالديمقراطية الحوارية باشتراك المواطن في عمليات التعمير، وذلك حتى يتسنى لنا إدخال تنظيم فعال فينظر إلى المدينة على أساس أنها مجال موحد وذلك بتحقيق المساواة في النظرة إلى المجال والتعامل معه لأن واقع المدينة ومجالها أفرز عدم المساواة حتى بين الأحياء.<sup>2</sup>

ضف إلى ذلك أن رئيس المجلس الشعبي البلدي له دور مهم وفعال في مجال التهيئة والتعمير مع أهمية المحافظة على التراث العمراني للمنطقة أو البلدية المعنية.<sup>3</sup>

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المقرر بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، بعد مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني تعد أداة لا مركزية بل أكثر من ذلك فهو أداة للديمقراطية، حيث تتجسد من خلاله مبادئ الديمقراطية في كل مظاهرها وأشكالها وفق معايير ومقاييس فرضت على السلطات المحلية عند الشروع إلزامية ضمان حد أدنى من التشاور بين مختلف

<sup>1</sup> المادة 17 المرسوم التنفيذي 05 - 317.

<sup>2</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 20. 21.

<sup>3</sup> jose luis Andres Sarasa, urbanisation et croissance ,publisud, 2000,p2.

المشاركين الممثلين لإداراتهم<sup>1</sup> قبل التحديد النهائي لمحتوى المخطط، ولكن هذا الإلزام لم يترجم على أرض الواقع.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث : إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بناء على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث تتضمن هذه المداولة:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود،
  - كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،
  - القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية ، حيث يتكفل المخطط التوجيهي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>3</sup>
- إن الخطوة الأولى لإعداد المخطط التوجيهي، يكون عن طريق المداولة ، والتي هي إطار لممارسة الديمقراطية وتعميق طرق التشاور والتحاور وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى المواطن.
- إذا كانت المداولة تحدد قائمة المشاركين والمعنيين وكيفية مشاركتهم، إنما هذا توسيع لدائرة التشاور وتكسير حواجز التردد وبعث الثقة بين المواطن وإدارته المحلية، خاصة إذا كان المواطنون منظمين ومؤثرين في شكل جمعيات، وفي حقيقة الأمر هذا نداء إلى ضرورة التأطير والتنظيم الجماعي من أجل المشاركة في حل المشاكل بكل طريقة جماعية في إطار التشاور والتحاور وتبادل الاستشارات ، وهذا في الحقيقة يشرك المواطنين في معالجة القضايا المحلية ذات البعد الواقعي التي تتعلق بحياته اليومية<sup>4</sup> ، وعليه فإن نظام المداولة هذا فيه الكثير من الإيجابية، حيث أنه نظام يدعم روح التشاور ، ويرقي مبادئ التحاور في إطار منظم ومنسجم داخل فضاء مسؤول ألا وهو البلدية التي تعمل بنظام المداولات طبعا وفق القواعد المرسومة والمقررة في قانون البلدية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المادة 70 من القانون 90-25.

<sup>2</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 21.

<sup>3</sup> المادة 13 القانون 90-29.

<sup>4</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 22.

<sup>5</sup> قانون 11-10 المتعلق بالبلدية.

جدير بالذكر أن هذه المداولة تبلغ للوالي المتخصص إقليميا، وتخضع للنشر مدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، من أجل أن يطلع عليها المواطنون،<sup>1</sup> حيث يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية في إعداد المخطط وفق مبادئ التشاور ومتابعة الدراسات ، وجمع الآراء مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المتعددة والتي تعمل لهذا الغرض.<sup>2</sup> كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الرسالة للإعلان عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتعيين مثل في حالة ثبوت إرادتهم هذه.<sup>3</sup> كما حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 12-148 الهيئات والإدارات والمصالح التي تستشار بصفة وجوبية بعد انقضاء مهلة 15 يوما الممنوحة، وهي كالتالي:

أ) بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية:

- التعمير،
- الفلاحة،
- التنظيم الاقتصادي،
- الري،
- النقل،
- الأشغال العمومية،
- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية،
- البريد والمواصلات،
- البيئة،
- التهيئة العمرانية،
- السياحة،

<sup>1</sup> المادة 03 مرسوم تنفيذي 91-177 .

<sup>2</sup> المادة 06 المرسوم التنفيذي 91-177 .

<sup>3</sup> المادة 07 المرسوم التنفيذي 91-177 .

- الصناعة وترقية الاستثمار.

(ب) بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي:

- توزيع الطاقة،

- النقل،

- توزيع الماء،

- الضبط العقاري.

حيث ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية.<sup>1</sup> والملاحظ أن هذه المديرية والهيئات لها علاقة مباشرة بالتهيئة العمرانية والتعمير، والذي يزيد من دائرة التشاور والمشاركة الجماعية في إعداد المخطط .

كما يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، ولها مهلة 60 يوم لإبداء آرائها أو ملاحظاتها وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها والتي هي 60 يوم تعتبر موافقة على المشروع،<sup>2</sup> حيث يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها،
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها،
- يحدد كينيات إجراء التحقيق العمومي.<sup>3</sup>

حيث ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي كما تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص إقليمياً،<sup>4</sup> كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع

<sup>1</sup> المادة 08 المرسوم التنفيذي 91-177 .

<sup>2</sup> المادة 09 المرسوم التنفيذي، 91-177 .

<sup>3</sup> المادة 10 المرسوم التنفيذي، 91-177 .

<sup>4</sup> المادة 11 المرسوم التنفيذي، 91-177 .

من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.<sup>1</sup>

عند إقفال سجل الاستقصاء بعد انقضاء المهلة القانونية، وبعد توقيعه من طرف المفوض المحقق أو المفوضون المحققون يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.<sup>2</sup>

مهما يكن من أمر فإن هذه الخطوات إنما تدل على اهتمام المشرع بضرورة توسيع نطاق التشاور والحوار حول مستقبل البلديات، ومحاولة استدراج المواطن في المشاركة لحل مشاكله اليومية وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى الجميع.<sup>3</sup>

### المطلب الرابع : المصادقة على المخطط التوجيهي

لقد روعيت قواعد ومبادئ التشاور الديمقراطي على مستوى عملية المصادقة، حيث أن المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-177 وما يليها أكدت على ذلك، من خلال أن المخطط التوجيهي يرسل عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء، والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

الملاحظ أننا في كل مرة تتردد علينا كلمة أو مصطلح "مداولة"، تفيد التأكيد على ضرورة المشاورة ومما يفيد كذلك انتهاج السبيل الديمقراطي للتشاور والحوار ، وهذا شيء جد ايجابي على هذا المستوى، وعليه يكون فيه احترام الهيئات المنتخبة ابتداء من المجلس الشعبي البلدي إلى المجلس الشعبي الولائي، وهذا فعلا ما يجب تنميته وتعميمه على جميع المستويات ، وفي جميع الأحوال لأنه مكسب عظيم ينبغي أن يسود، وفي الحقيقة قلما نجد عملا يمر بهذه الخطوات الايجابية التي تعمق مشاركة المجالس المنتخبة كذلك أيضا فإنه يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي حسب الحالات الآتية ذكرها تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

<sup>1</sup> المادة 12 المرسوم التنفيذي، 91 - 177 .

<sup>2</sup> المادة 13 المرسوم التنفيذي 91 - 177.

<sup>3</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 23 .

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن .

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن، وهذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، وهنا الوزير المعني هو الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر،<sup>1</sup> وهذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، حيث يجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الآتي:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية،

- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية،

- سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفل الاستقصاء العمومي، والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون،

- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

فضرورة المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير توحى بوجود وصاية على الهيئات المنتخبة في هذا المجال ، وعليه فميدان التعمير يخضع لوصاية الهيئات المركزية التي يجب الرجوع إليها في أعمال الهيئات المحلية في مجال التعمير والبناء.<sup>3</sup>

### المطلب الخامس : دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يلعب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير دورا مهما على المستوى المحلي ، ويظهر ذلك جليا من خلال ضرورة التنسيق بين الهيئات العامة في إعداد المخطط المذكور ( الفرع الأول ).

يشترط على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الاحتكام إلى المخططات الجهوية والوطنية، وعدم الخروج على مقتضاياتها حتى تتحقق التنمية على المستوى الوطني ككل (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : القضاء على الطابع التقني الانفرادي

طبقا للمادة 13 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 التي تنص على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ومخطط شغل الأراضي يتكفلان ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات

<sup>1</sup> المادة 27 القانون 90-29.

<sup>2</sup> المادة 15 المرسوم التنفيذي 91-177.

<sup>3</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 24.



والمصالح العمومية، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي.<sup>1</sup>

فمن استقرائنا لهذه المادة يتبين لنا ضرورة وجود تنسيق بين مختلف الهيئات المخططة والمبرمجة، والتي من الضروري أن يعمل المخطط على مراعاة ما تم وضعه من طرف الدولة والجماعات الإقليمية والمصالح العمومية من برامج ومنجزات قصد تحقيق المصلحة العامة ، والتي تكون لها الأولوية ضمن المخطط، وهكذا يراعي المخطط التوجيهات الوطنية في مجال التهيئة القطرية عموماً ، والتهيئة العمرانية خصوصاً على مختلف الأصعدة الإقليمية والوطنية والمحلية.<sup>2</sup>

حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يأخذ صبغة أوسع في تهيئة المجال على مستوى أكبر، وهذا يهدف إلى تحقيق عمران تشاركي يضمن إلى حد كبير إطلاع المواطن ، وإشراكه في أخذ القرار بغية الوصول لتعامل جماعي مع المجال المدني باعتبار العمران مشكلة الجميع.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني : تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية

لقد حددت التوجيهات الكبرى للتهيئة العمرانية ضمن الميثاق الوطني، ولقد ترجمتها أحكام المواد الموردة في قانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ولقد حاول المخطط التوجيهي مراعاة هذه التوجيهات الكبرى فانطلاقاً من المادة 13 من قانون 90-29 يتجلى لنا بكل وضوح أنه من خلال غايته يهدف إلى توضيح التوجيهات التنموية المقررة حيث يضبط المخطط ما يلي:

- يضبط مخطط الهياكل الأساسية للتجمع الحضري،
- تحديد أماكن التجهيزات العمومية بالتنسيق مع مختلف الهيئات العمومية،
- تحديد مناطق التعمير على الأمدين المتوسط والطويل وكذا المناطق غير قابلة للتعمير،
- تجسيد سياسة السكن من خلال توفير الأراضي المراد بناءها،
- مخطط تدخل المناطق.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص25.

<sup>2</sup> البشير التيجاني، المرجع السابق، ص 66.

<sup>3</sup> النذير الزبيبي، بلقاسم ذيب وفاضل بن شيخ، "البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع"، مجلة العلوم الإنسانية عدد13 جوان2000، ص 36.

<sup>4</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص26.

## المطلب السادس : قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تحدد أدوات التهيئة والتعمير قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير،<sup>1</sup> انطلاقاً من المادة 18 والتي حددت وظيفت المخطط التوجيهي والمتمثلة في:

- تحديد تخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
  - يحدد توسع المباني السكنية ومركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
  - يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
- هذا تحديد عام وأولى القصد منه تبيان الوظائف والأهداف الكبرى لأي مخطط من هنا تبدأ تظهر التقنية شيئاً فشيئاً،<sup>2</sup> حيث يأتي المشرع في المادة 19 من القانون 90-29 ليقسم المخطط إلى أربع قطاعات، والقطاع هو جزء من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير والقطاعات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تشمل المناطق التي تم تعميمها سابقاً وتتركز خاصة في مراكز المدن (الفرع الأول).
- إلى جانب المناطق التي تم تعميمها يخصص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مناطق يتوقع تشييدها على المدى القريب والمتوسط (الفرع الثاني).
- كما يخصص مناطق يتوقع تعميمها في آجال بعيدة في إطار التنمية المستدامة، والحفاظ على المكتسبات الحالية (الفرع الثالث).
- إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مناطق لا يمكن البناء عليها نظراً لطبيعتها أو للأخطار المحدقة بها (الفرع الرابع).

### الفرع الأول : القطاعات المعمرة

يرمز لها بالحرفين اللاتينيين "SU" وقد نص عليها المشرع في المادة 20 من القانون 90-29 وهي عبارة عن أراض تتواجد أساساً في وسط المدينة وفي أحيائها العتيقة، والتي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة (سكن فردي) أو ذات كثافة عالية (سكن جماعي) ومناطق ذات تعدد وظيفي (تجارة وخدمات) وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جداً نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات والنشاطات القائمة، ومنه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقترح في هذا النوع من القطاعات التعمير القائم على التوسع، وإنجاز بنايات جديدة فهي قطاعات

<sup>1</sup> المادة 66 القانون 90-25.

<sup>2</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 27.

منتجة، ولكن بحسب الظروف الخاصة والمعطيات التي يفرضها الواقع الميداني ، وتبعاً للبرنامج البلدي المسطر فإنه قد يفرض المخطط إجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني في صورة تكثيف مع المنتج الحديد لمواد البناء ، والأشكال الهندسية والمعمارية الحديثة التي يطرحها للاستعمال سوق المعرفة، وأيضاً لغرض تصحيح بعض الوضعيات وتفعيلها فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قد ينص على إدماج بعض الأحياء غير القانونية في النسيج العمراني، والقيام ببعض العمليات الخاصة لحماية بعض الأماكن ذات القيمة التاريخية أو المعمارية التي تشكل قطاعات ذات خصوصية تتطلب المصلحة العامة حمايتها. كما تتميز هذه القطاعات بكونها أماكن مجهزة أو هي في طريق التجهيز، وعلى هذا الأساس فإنه يجب أن تكون استجابة إدارة البلدية بالنسبة لطالبي رخصة البناء بالإيجاب وبدون تأخير، وهذا بغرض تفادي لجوء السكان وأصحاب المحلات للقيام بتعديلات بإضافة بنايات أفقياً أو عمودياً،<sup>1</sup> بطريقة فوضوية كما يجب أن تكون تصاميم المخطط التوجيهي بالنسبة لهذا النوع من القطاعات مرنة بالقدر الكافي الذي تعطي فيه الفرصة للأفراد القيام بالمبادرة في التحديد والمساهمة في تزيين وتجميل المحيط المبني وغير المبني للنسيج العمراني في ظل القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : القطاعات المبرمجة للتعمير

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط ويرمز لها بالرمز "SAU"<sup>3</sup> أي أنها مخصصة لكي تعرف كثافة عمرية عالية في آجال لا تتجاوز 10 سنوات، وتتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي الواقعة داخل هذه القطاعات، وبالتالي تكون هذه الأخيرة عرضة لنشوء وانتشار البناء غير القانوني بمختلف أنماطه الصلب والقصديري، والتي تكون في شكل أحزمة تحنق المدن وتمنعها من التوسع العمراني العادي، حيث يهدف هؤلاء المخالفون أصحاب البناءات العشوائية إلى الاستفادة من مزايا كل من المدينة والريف معاً، والمتمثلة في تربية المواشي والدواجن ورعايتها في مداخل المدينة، وفي الساحات الخضراء والغابات الحضرية، وبالتالي تعد القطاعات المبرمجة للتعمير كقطاعات حساسة جداً تتطلب العناية الكبيرة من الإدارة وبالأخص في مجال المراقبة الإدارية لأشغال البناء، والذي تسهر على أدائه شرطة العمران والموظفون المختصون بذلك.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 86.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 86. 87.

<sup>3</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 28.

<sup>4</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 87.

### الفرع الثالث : قطاعات التعمير المستقبلية

وهي تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل والبعيد<sup>1</sup> في أفق 20 سنة ويرمز لها بالرمز "SUF" حيث يهدف من وراء تخصيص هذه الأراضي إلى الحفاظ على القدرات الكامنة لتوسيع عمراني لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية، وبالتالي فمن الضروري تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات، والتي يجب أن تخضع من حيث المبدأ إلى ارتفاعات مؤقتة بعدم البناء إلا أنه يمكن الإذن أو الترخيص بالبناء في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، ووفقاً لحقوق بناء ضعيفة جداً كاستثناء في الحالات التالية:

- حالة تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي،
- حالة البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية، وأنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية،
- حالة البناءات التي تبررها المصلحة البلدية، والمرخص بها قانوناً من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.<sup>2</sup>

حيث أن المشرع يهدف من وراء أحكام المادة 22 من القانون 90-29 إلى حماية هذا النوع من الأراضي من عمليات البناء كأصل عام وبقيائها على حالتها الأصلية الأولى ، وبالأخص إذا كانت فلاحية، مما يعني أن هناك منطقة وسطى أو مساحة تواصل بين المدينة والريف.<sup>3</sup>

### الفرع الرابع : القطاعات غير القابلة للتعمير

تناولتها المادة 33 من القانون 90-29 ويرمز لها بالرمز "SNU" وهي القطاعات التي يمنع فيها كأصل عام أي شكل من أشكال البناء سواء كان بناء جديد أو تعديلاً أو تغييراً في بناية قائمة بالإضافة الأفقية أو العمودية، غير أنه وفي حالة خاصة وضرورية جداً يمكن أن تمنح رخصة البناء، حيث تكون حقوق البناء في هذه الحالة محددة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام بمناطق هذه القطاعات. بمعنى آخر فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة، والتي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جداً، أو محاجر ذات استغلال منجمي، أو مناطق طبيعية ذات نوعية بارزة عمومية، أو أماكن ساحلية حساسة، أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات أو بسبب عدم استقرارها نتيجة

<sup>1</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 28.

<sup>2</sup> المادة 22 القانون 90-29.

<sup>3</sup> كمال تكوشنت، المرجع السابق، ص 87.

لظاهرة انزلاق التربة أو انخفاضها حيث في هذا النوع من المناطق ذات الخطورة العالية على الأرواح والممتلكات، يمنع ولا يرخص فيها بالبناء مهما كانت الأسباب والحجج المقدمة.<sup>1</sup>

يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة إلى تقسيم أراضي إقليم البلدية إلى القطاعات

الأربعة المذكورة أعلاه، بتخصيص بعض الأراضي لاستقبال بعض المشاريع ذات الأهمية بتوطين التجهيزات الجماعية الكبرى والبني التحتية، لاسيما تلك المتعلقة بالنقل وشبكات التهيئة المختلفة، وبمعنى آخر فإن المخطط ينص على تثبيت جميع المشاريع التي تكون قاعدتها محل نزع الملكية أو ممارسة حق الشفعة الإدارية لصالح الجماعات المحلية نظرا لطابعها اللصيق بالمصلحة العامة والمنفعة العمومية.<sup>2</sup> كما أنه وحرصا على الوصول إلى توازن بين مختلف القطاعات ووظائف المدينة فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قد يخصص مناطق خاصة مستقلة محتواة في مختلف قطاعات التعمير مثل: \*مناطق النشاطات الخاصة والمتمثلة في مناطق النشاطات الصناعية، ومناطق النشاطات التجارية ومناطق التوسع السياحي.

\*المحيطات المخصصة للاستعمال الخاص والمتمثلة في المفرغات العمومية والمقابر...

من جهة أخرى وبغرض التحكم في الاستعمال الحسن لحركة البناء والتعمير بأراضي إقليم

البلدية، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقوم بتقسيم أراضي مختلف القطاعات إلى قطاعات فرعية في شكل مناطق متجانسة والتي تغطيها مخططات شغل الأراضي ويحدد لها تنظيم مثلا:

القطاعات المعمرة SU تقسم إلى مناطق خاصة بها SU1. SU2. SU3

القطاعات المبرمجة للتعمير SAU تقسم إلى مناطق SAU1. SAU2. SAU3<sup>3</sup>

وفي نفس المنحنى يقسم قطاعات التعمير المستقبلية SUF إلى مناطق SUF1. SUF2. SUF3

والقطاعات غير القابلة للتعمير SNU إلى مناطق SNU1. SNU2. SNU3

ويمكن تسجيل هذه الخطوات المتعلقة بالتقسيم ضمن المنطق التنازلي للتخطيط العمراني، أين كل آلية أو أداة عليا تصنع شروطا وقواعدا معينة توجه بها أحكام الآلية أو الأداة التالية أو السفلى التي تلي الأداة السابقة.

غير أنه يجب الإشارة بأن إتباع منطق التهيئة القائم على تقسيم إقليم بلدية إلى مناطق لا تتلاقى أو تتطابق حتما مع حدود القطع الأرضية للملكيات العقارية، حيث أن المناطق العمرانية تتشكل طبقا

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص88.

64 saidouni Mounia, Elément d'introduction à l'urbanisme, Cosiboh édition, Algérie, p148.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص ص 87.88.

لنتائج دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واقتراحاته إذ أن القطعة الأرضية الواحدة التابعة لنفس المالك قد تكون موضوع تقسيم إلى عدة مناطق أو بالأحرى تكون محل تشتيت وتبعثر بين عدة مناطق وكل منطقة مخصصة لمشروع معين، مما يعني أن نفس الملكية لقطعة أرض واحدة قد تخضع إلى قواعد شغل أراضي تتعدد بتعدد توزيع الملكية على المناطق العمرانية، حيث كل جزء من الملكية يخضع من حيث المبدأ بطريقة مستقلة إلى التنظيم الخاص المطبق على المنطقة العمرانية، ويعد ذلك من السلبيات الكبرى لنظام تقطيع أراضي إقليم البلدية إلى قطاعات ومناطق ، والذي يدفع بطريقة مباشرة ملاك الأراضي الخواص إلى اللجوء إلى إنشاء تجزئات غير معتمدة، تهربا من هذه السلبيات ، ويبيع قطعها إلى الأفراد والوقوع بالتالي كحتمية في فخ البناء غير القانوني، ومن جهة أخرى ومن ضمن المهام الأساسية التي يتكفل بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تحديد مجموع المحيطات الخاصة بمخططات شغل الأراضي والتي تكون بالشكل التالي:

$$\dots POS + POS2 + POS1 = \leftarrow PDAU$$

غير أن قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 ومراسيمه التطبيقية لم توضح ما المقصود بهذه المحيطات أو المساحات المخصصة لمخططات شغل الأراضي؟ هل يقصد بها حي من المدينة أو جزء من الحي أو أكبر من حي؟ وعلى أي أساس أو معيار يتم به تقسيم تراب البلدية إلى مجموعة محددة ومخصصة للإثراء والتفصيل من قبل مخططات شغل الأراضي " POS " ؟ وهل كل تراب البلدية يجب أن يقسم لهذا الغرض أم فقط الجزء الحضري من إقليم البلدية فقط؟.

فكل هذه المسائل تعد غامضة ومبهمه ، وبالتالي من الضروري أن يتدخل المشرع بنص يوضحها من خلال تحديد مختلف معالمها وجوانبها،<sup>1</sup> وخاصة وأن من أهم أهداف المخطط التوجيهي ما يلي:

- إعادة تخطيط النسيج العمراني،
- التحكم في النمو العمراني للمدينة،
- إيجاد توازن بين قدرات الموضع والنمو الديمغرافي،
- محاولة تكثيف النسيج العمراني ، وذلك باستغلال المساحات الشاغرة المحصورة بين المباني ، والذي من شأنه امتصاص عملية التعمير المستمر،
- المحافظة على الأراضي الزراعية،
- تنظيم الأطر الحضرية وامتداداتها مع مراعاة متطلبات التنمية الدائمة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 88.89.

<sup>2</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 25.

## المطلب السابع : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله<sup>1</sup> إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها والمقصود بها القطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية في طريق الإشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها، كما يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> المادة 18 المرسوم التنفيذي 91-177.

<sup>2</sup> المادة 28 القانون 90-29.

## المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي

هو النوع الثاني من القرارات التنظيمية له دور محوري في الحد من عمليات التعمير غير القانوني، وهو مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لذا لا بد من التعريف بهذا المخطط (المطلب الأول) . إلى جانب تحديد أهم الأهداف التي يرمي إلى تحقيقها بالتوافق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الثاني).

لهذا الغرض يتكون مخطط شغل الأراضي من مجموعة من الوثائق والمستندات التي تفصل في مضمونه (المطلب الثالث).

كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يخضع مخطط شغل الأراضي تقريبا لنفس إجراءات الأعداد (المطلب الرابع).

لكن يظهر الاختلاف في مجال المصادقة على مخطط شغل الأراضي، باعتباره أداة تفصيلية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الخامس).

يتميز بطابعه التقني من حيث تحديد كفاءات شغل الأراضي على مستوى الإقليم الذي يغطيه (المطلب السادس).

واقع تطبيق مخططات شغل الأراضي على مستوى التراب الوطني تواجهه بعض العراقيل التي تحد من فعاليتها (المطلب السابع).

### المطلب الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي،<sup>1</sup> يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي.<sup>2</sup>

التعريف الأول: "مرجع يثبت في المجال الحضري القواعد الأساسية لشغل واستغلال الأرض وخصوصا البنايات التابعة لها".

<sup>1</sup> jacqueline morond – deviller , droit de l'urbanisme , 4 édition ,Daloz,1998 , p 47.

<sup>2</sup> jean –paul gilli , hubert charles , jacques de lanversin , les grand arrêts du droit de l'urbanisme , 4 édition , Daloz,1996 , p02.



التعريف الثاني: "المتمم المنطقي والضروري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير، يعمل على تقنين استعمالات الأرض وكل المصطلحات التي لا يمكن ترجمتها وفق قواعد قانونية لا توجد في مخطط شغل الأراضي".

التعريف الثالث: "وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات أو أقسام من البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الأرض، مخططات شغل الأراضي لها هدف أولي يتمثل في تحديد بطريقة دقيقة القوانين المتعلقة بكل تجزئة، وكذلك في تنظيم النسيج العمراني عن طريق تحديد مصير البنايات والكثافات التي هي القواعد التي يمكن تطبيقها احتماليا بتموضع الأماكن المخصصة من أجل إنشاء التجهيزات وحماية المساحات والأماكن الطبيعية والفلاحية".

التعريف الرابع: "أحد الوثائق الإدارية والتقنية للتخطيط العمراني"<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: موضوع مخطط شغل الأراضي

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل بناء على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، ومنه فإن مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي،
  - يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها،
  - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات،
  - يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور،
  - يحدد الارتفاعات،
  - يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،
  - يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.<sup>2</sup>
- وعليه فإن كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط أو مخططات لشغل الأراضي لكل جزء منها حتى يتم التفصيل في العناصر المذكورة أعلاه والمحددة بموجب المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير، ومنه يجب

<sup>1</sup> فاتح أوزينة، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية، مذكرة ماجستير تسيير وتقنيات حضرية، فرع التسيير الأيكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، نوقشت يوم 2009/04/11، ص 17.

<sup>2</sup> المادة 31 القانون 90-29.

الإشارة إلى أن كل بلدية قد تغطي بأكثر من مخطط لشغل الأراضي تبعا لطبيعة البلدية ومساحتها والكثافة السكانية...

حيث أن الهدف من إنجاز أكثر من مخطط شغل للأراضي في بلدية واحدة هو خلق مركزية للبلدية والتنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلية شاملة للبلدية، ولهذا تسعى البلدية جاهدة استنادا إلى صلاحياتها في مجال التهيئة والتعمير إلى تحقيق وتنفيذ ما جاء في مخطط أو مخططات شغل الأراضي بل ومن التزاماته أن تحترم توجيهاته وما جاء به.<sup>1</sup> كما تجب الإشارة إلى أنه يمكن أن لا تغطي كل البلدية بمخطط لشغل الأراضي بل يغطي جزء منها فقط.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث : تشكيلة مخطط شغل الأراضي

يتكون مخطط شغل الأراضي من نوعين من الوثائق الأولى مكتوبة تفصل في محتويات المخطط (الفرع الأول).

النوع الثاني عبارة عن وثائق ومستندات بيانية على شكل خرائط ورسوم مرفقة بالشق الأول من المخطط (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: لائحة تنظيم: تتضمن ما يأتي:

أ) مذكرة تقدم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو للبلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.<sup>3</sup> تدعم هذه المذكرة التنسيق والترابط والعمل المنسق بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي حتى لا يقع هناك تناقص أو إختلالات من حيث الموضوع، ولا من حيث الأهداف وهذا ممكن جدا طالما أن الهيئة المعدة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي نفسها المعدة لمخطط شغل الأراضي .

ب) القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاعات المحتملة، هذه النقطة من الصعب التحكم فيها على المستوى العملي والواقع أثبت ذلك خاصة إذا علمنا أن هذا راجع إلى عدة عوامل مختلفة منها تساهل السلطات المحلية وتغاضيها أحيانا

<sup>1</sup> جزري محمد، المرجع السابق، ص 57، 58.

<sup>2</sup> المادة 34 القانون 90-29.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي 05-318.

على هذه التعديلات والخروقات وهذا ما أدى فعلا إلى تشوّه النسيج العمراني وجعله غير متجانس، هذا الأمر صعب أيضا بسبب احتمال وجود ملكيات عقارية خاصة قد تقع ضمن حدود المشاريع يصعب التنازل عنها من طرف الملاك.<sup>1</sup>

يحدد معامل شغل الأرض في هذه الأرض حالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل من البناء ومساحة قطعة الأرض، ويعرب عن مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها في أي بناء بما يأتي:

- مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها:

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية أو لأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري.
  - مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقف وسطوح وشرفات ومقصورات، وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي.
  - مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات.
  - مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لحزن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي، وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي.<sup>2</sup>
- كما يبين مخطط شغل الأراضي شروط الأراضي المرتبطة بما يأتي:

- 1/ المنافذ والطرق،
- 2/ وصول الشبكات إليها،
- 3/ خصائص القطع الأرضية،
- 4/ موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها،
- 5/ موقع المباني بالنسبة إلى حدود الفاصلة،
- 6/ موقع المباني بعضها مع بعض على ملكية واحدة،
- 7/ ارتفاع المباني،
- 8/ المظهر الخارجي،
- 9/ موقف السيارات،

1 محمد جبري، المرجع السابق، ص 58. 59.

2 المادة 18 مرسوم تنفيذي 05-318.

كما تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ما سبق نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها.

### الفرع الثاني : الوثائق والمستندات البيانية

تتكون من ما يأتي على الخصوص:

أ) مخطط بيان الموقع ( بمقياس 1/2000 أو 1/5000).

ب) مخطط طبوغرافي ( بمقياس 1/500 أو 1/1000 ) .

ج) خارطة ( بمقياس 500/1 أو 1000/1) تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للاخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبنية.

كما تحدد هذه الخارطة مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة، والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية، وتحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمتخصصة إقليميا.

د) مخطط الواقع القائم ( بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا، وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.

هـ) مخطط تهيئة عامة ( بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يلي:

- المناطق القانونية المتجانسة.

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصياتها.

- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.<sup>1</sup>

و) مخطط التراكيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة

التنظيم مصحوبا بما يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة .

## المطلب الرابع : إعداد مخطط شغل الأراضي

- يكون إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث يجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:
- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.
  - بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.<sup>1</sup>

تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية،<sup>2</sup> إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر حيث يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في إطار ما حدده قانون البلدية 10-11 في فحوى المواد 13 والمادة 215 الى غاية المادة 217 على أن البلديات المعنية في إطار التعاون فيما بينها لها أن تؤسس مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لأجل تحقيق خدمات أو مصالح ذات نوع مشترك بينهما وفق دفتر شروط يضبط حقوق والتزامات كل طرف.

لكن ما يلاحظ أن كل المقررات التي تتخذها المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات، والتي تدخل في إطار الإجراءات المحددة لأجل المصادقة، وإعداد مخطط شغل الأراضي تكون قابلة للتنفيذ فقط بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وكأنها هيئة مصادقة تضيف الطابع التنفيذي على أعمال هذه المؤسسات.

هذا الشكل من المؤسسات العمومية ذات طابع التعاون ما بين البلديات هو نتيجة مباشرة للامركزية حيث أن الدولة أصبحت بعيدة عن فرض أي تعليمات على البلدية في مجال الأعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي، كما أن للبلدية حق توكيل أو إسناد تحضير المخطط إلى مؤسسات عامة للتعاون، والتي تأخذ على عاتقها تحضير المخطط وتسييره.

في إطار العمل لتحضير وإعداد مخطط شغل الأراضي فإن المشرع قد وضع إجراءات يجب إتباعها، وذلك بأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين من خلاله قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العامة والجماعات التي يجب استشارتها بشأن

<sup>2</sup> المادة 02 مرسوم تنفيذي 91 - 178 .

<sup>2</sup> المادة 03 مرسوم تنفيذي 91 - 178 .

مشروع المخطط، حيث حدد المشرع قائمة الإدارات التي يجب أن تستشار على سبيل الوجوب، ويعتبر عدم استشارتها عيب جوهري قد يؤدي إلى الطعن في مصداقية مشروع المخطط باعتبار أن هذا الأجراء المتمثل في طلب الاستشارة شرط جوهري.<sup>1</sup>

حيث يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي، استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط الأراضي، والمدولة المتعلقة بإصدار هذا القرار تصدر حسب الحالة :

1/ الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

2/ الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة<sup>2</sup> في إطار إعداد مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة، ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث لهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي،<sup>3</sup> ويقوم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المحددة (15 يوم) بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي، حيث يستشار وجوبا :

أ) الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية :

- التعمير،
- الفلاحة،
- التنظيم الاقتصادي،
- الري،
- النقل،
- الأشغال العمومية،

<sup>1</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص ص 61 . 62 .

<sup>2</sup> المادة 04 مرسوم تنفيذي 91-178 .

<sup>3</sup> المادة 07 مرسوم تنفيذي 91-178 .

- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية،
- البريد والمواصلات،
- البيئة،
- التهيئة العمرانية،
- السياحة،
- الصناعة وترقية الاستثمارات.

(ب) الهيئات والمصالح العمومية في المستوى المحلي :

- توزيع الطاقة،
- النقل،
- توزيع الماء،
- الضبط العقاري.<sup>1</sup>

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات وللجمعيات وللمصالح التابعة للدولة المعنية،<sup>2</sup> كما يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، والتي تستشار وجوبا وتعطى مهلة 60 يوما من أجل إبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا امتنعت عن الرد خلال المهلة القانونية عد رأيها موافقة.<sup>3</sup>

كما يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 60 يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كينيات إجراء التحقيق العمومي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 08 مرسوم تنفيذي رقم 12-166 ماضي في 05 أبريل 2012 يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 11 أبريل 2012.

<sup>2</sup> المادة 08 مرسوم تنفيذي 91-178 .

<sup>3</sup> المادة 09 مرسوم تنفيذي 91-178.

<sup>4</sup> المادة 10 مرسوم تنفيذي 91-178 .

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

تدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي في سجل خاص مرقوم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما يمكن أن يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،<sup>1</sup> وبعد انقضاء المهلة القانونية للاستقصاء يقفل السجل ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون، حيث يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء، وإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.<sup>2</sup>

### المطلب الخامس : المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء بسجل الاستقصاء، وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت هذه المهلة ولم يجب الوالي صراحة عد رأيه موافقا.<sup>3</sup>

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان،<sup>4</sup> وبعد المصادقة على المخطط يبلغ للجهات الآتية على الخصوص :

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا،
- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية،
- الغرفة التجارية،
- الغرفة الفلاحية.<sup>5</sup>

الملاحظة المسجلة في جانب المصادقة على مخطط شغل الأراضي هي أن المشرع غفل عن نقطة جد مهمة وهي حال اختلاف وجهات النظر بين واليين في نفس المخطط، في حالة ما إذا كان هذا

<sup>1</sup> المادة 12 مرسوم تنفيذي 91 - 178 .

<sup>2</sup> المادة 13 مرسوم تنفيذي 91 - 178 .

<sup>3</sup> المادة 14 المرسوم التنفيذي 91 - 178 .

<sup>4</sup> المادة 15 المرسوم التنفيذي 91 - 178 .

<sup>5</sup> المادة 16 المرسوم التنفيذي 91 - 178 .



المخطط يشمل أكثر من بلديتين تابعتين لولايتين مختلفتين، السؤال الذي يطرح في هذه الحالة ما مصير هذا المخطط؟ مع العلم أن ملاحظات الوالي تأخذ في الحسبان. هل نأخذ برأي الوالي ( أ ) أم ( ب ) خاصة إذا تمسك كل والي برأيه، وكان مخالفا لرأي الآخر؟

بناء على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 فإن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يبين فيه ما يلي:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف،

- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها،

- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.

### المطلب السادس : وظيفة مخطط شغل الأراضي

تتمثل وظيفة مخطط شغل الأراضي في تنظيم مختلف القرارات الفردية، وتشكل أساسا من الرخص والشهادات، وجعلها متطابقة مع أهداف وتوجيهات المشروع البلدي لتسيير إقليمها، والمتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كذلك من بين الوظائف الأساسية لمخطط شغل الأراضي هو تحديد معاملات الأراضي العمرانية، و يتم ذلك من خلال ضبط المعاملات الثلاث (3) معامل شغل الأراضي ( الفرع الأول ). إلى جانب ضبط معامل شغل الأراضي فهو يضبط معامل ما يؤخذ من الأرض ( الفرع الثاني ).

وهما معاملين محليين ويتم تحديد نسبتتهما عند الإعداد الميداني لمخططات أدوات التهيئة

والتعمير، بالأخص عند إثراء دراسة مخططات شغل الأراضي.

كما يحدد الكثافة القصوى للبناء، حيث يعد العامل الأخير ذو طابع وطني، ويتم تحديده عن

طريق التنظيم بالنسبة لكافة القطر الوطني ( الفرع الثالث ).

من أهم وظائف مخطط شغل الأراضي حماية المناطق الفلاحية ( الفرع الرابع ).

## الفرع الأول : الكثافة القصوى للبناء

لتفادي الكثافة الشديدة للبنىات فإن أحكام مخطط شغل الأراضي تثبت قواعد الكثافة المحددة حسب سعة الأراضي المعدة للبناء، حيث أن الفكرة العامة هي تسهيل الكثافة على مستوى مركز المدينة.<sup>1</sup>

هذا المعامل يعد كأثر مباشر لا اعتبار أن لحق الملكية دور اجتماعي، حيث أن هناك فصل بين حقي الملكية والبناء على أن يبقى الأول استثناء يخص المالك، في حين يكون الثاني حق للجماعة إذ أنه حسب الفقيه الفرنسي "Gilli" أن حق الملكية لا يرتب مباشرة سلطة مطلقة على ما فوق الأرض، بل يرتب مقدار من السلطة يعرف بالمحيط الخاص، وما على فوق ذلك يكون ملكا للجماعة يعرف باسم المحيط العام، ووجد المشرع الفرنسي في هذه الفكرة إلهاما له، إلا أنه لم يعتمد كما جاءت فبدل أن يحدد الأبعاد المسموح بها للبناء من عرض وطول وارتفاع فضل الأخذ بفكرة تحديد كثافة البناء، وهذا حتى يعطي درجة المرونة والحرية اللازمتين لصاحب الملكية في اختيار الشكل ونمط البناء الذي يناسبه وبالتالي، فالعلاقة بين حق الملكية وحق البناء ليست علاقة متعدية، إذا يتفرع عن حق الملكية، والبناء والتعمير حقان وهما:

حق البناء للمصلحة الخاصة وحق العمران للمصلحة العامة، يخص مادة حق البناء: حق البناء للمصلحة الخاصة + حق التعمير للمصلحة العامة.

وقد تأثر المشرع الجزائري بالنظرية واعتمد المبدأ كما جاء به المشرع الفرنسي، فتم تحديد كثافة البناء للمناطق الحضرية في البلديات بموجب نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء بنسبة تساوي واحد من حاصل القسمة:

المساحة الأرضية خارج البناء الصافية

=1

مساحة قطعة الأرض

مثلا في حالة قطعة أرض مساحتها 200 م<sup>2</sup> فلا يجوز أن تتعدى المساحة الصافية للبناء 200 م<sup>2</sup>، غير أنه في الحياة العملية يتم بناء الشرفات أو جزء إضافي المقدر بواحد متر 1 على خط عرضي البناية مما يعني عدم احترام هذه النسبة، وهذه الظاهرة منتشرة فيما يخص البنىات الحالية، وتعد بالتالي كبنىات غير قانونية لأنها جاءت مخالفة لقاعدة آمرة، وتشير الفقرة الثانية من نفس المادة أن الكثافة القصوى

<sup>1</sup> roger saint- Alary, corinne saint-Alary-Houin, droit de la construction, 8 édition, Dalloz, 2006, p28

للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التنظيم، وفي غياب التنظيم أو النصوص التنظيمية نكتفي بالتذكير بأهم الأهداف المرجوة من وضع حد للكثافة القصوى للبناء، وهي تجنب ازدحام واختناق المراكز الحضرية بالمدن، وهذا بوضع حد للبناءات العالية، وإلزام المقاولين وأصحاب المشاريع الترقية على نشر التعمير أفقياً، وفي حالة المخالفة للحد المذكور، فقد يتعرض صاحبها إلى عقوبات ردية وأخرى مصححة قد تكون في صورة مطابقة أو هدم كلي أو جزئي لجزء من البناية غير القانونية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : معامل شغل الأراضي

هو معامل يهدف من ورائه الاستغلال الحسن والمنسجم للبناية من الأبعاد الثلاثة فيما يخص الطول والعرض والارتفاع، وتعد عملية تحديد معامل شغل الأراضي عملية حسابية وتقنية والذي يساوي حاصل قسمة:

المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام

مساحة قطعة ارض

حيث يتم في هذا المعامل استبعاد كل المساحات غير المخصصة للسكن بمعنى آخر استبعاد كل المساحات غير المغطاة بسقف من العلاقة، ويعد هذا العامل كأنه مؤشر للكثافة لأنه يعطي النسبة فيما يخص المساحات المتوقعة أو المخصصة لمختلف برامج التصميم الهندسية المعمارية والمساحات العقارية، وتجدر الإشارة أنه لغرض المحافظة على القطاعات غير القابلة للتعمير ( فلاحية أو طبيعية ) أو القطاعات المخصصة للتعمير المستقبلي، والتي هي عموماً عبارة عن قطع أرضية ذات مساحات شاسعة، فإنه يلزم تثبيت معامل شغل الأراضي ضعيف، وبالعكس بالنسبة للقطاعات ذات قيمة عقارية عالية، حيث كل تعمير أفقي يترتب عنه استهلاك غير اقتصادي وغير عقلائي لهذه الأراضي، وبالتالي فإنه في هذه الحالة يكون معامل شغل الأراضي عالي جداً.<sup>2</sup>

في نفس القطاع قد تختلف نسبة معامل شغل الأراضي بحسب النشاط الممارس والسياسة العمرانية المتبعة فقد يشجع نمط معين من الأنشطة على حساب الأنشطة الأخرى، مثلاً قد يكون معامل شغل الأراضي يساوي 2 بالنسبة للبنىات المخصصة للسكن ومعامل شغل الأراضي يساوي 4 للبنىات المخصصة للمكاتب والمحلات التجارية حيث يترتب عن إنجاز هذه الأخيرة ربع ضريبي مهم بالنسبة للخزينة العمومية .

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 91 .

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 92 .

### الفرع الثالث : معامل ما يؤخذ من الأراضي

أو معامل الاستيلاء على الأرض وهو يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمبنى، والقصد من إنشاء هذا المعامل هو إلزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مساحات خضراء في واجهة البناء المراد إنجازها.

مثلا إذا تصورنا أن معامل ما يؤخذ من الأراضي مقدر ب 60 % فإن حق البناء على قطعة أرض مساحتها 200 م يكون 120 م والباقي الذي هو 80 م ( أي 40 % من المساحة الكلية ) يخصص لإنشاء مساحة خضراء في الجهة الأمامية للمبنى من جهة وفناء داخل المبنى من جهة أخرى،<sup>1</sup> كما يحدد شروط الاستغلال الحسن لكل منطقة من المناطق الخاضعة لمجال المخطط من حيث ضبط وبدقة الشروط المتعلقة بعرض الشوارع والطرق واستقامتها وأماكن توقف السيارات... وأيضا رسم المسالك الخاصة لمرور شبكات مياه الشرب والصرف الصحي.<sup>2</sup>

### الفرع الرابع : حماية الأراضي الفلاحية ضمن مخطط شغل الأراضي

لقد جاءت كل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار والتهيئة العمرانية محاولة وضع سياج قانوني خاص لحماية الأراضي الزراعية ذات الجودة العالية، ومن ضمن هذه القوانين الهامة والأساسية نذكر منها قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير، وكذا قانون أملاك الدولة، وغيرها من النصوص القانونية المختلفة التي جاءت محاولة إدراج حماية خاصة للأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية.

وعليه نجد أن أهم قانون جاء بعد المرحلة الجديدة التي دخلت الجزائر فيها في ظل نظام التفتح حاول المشرع أن يجد حلا للمعادلة الصعبة حماية للأراضي الزراعية من التآكل والزحف العمراني عليها ومن جهة أخرى إنتاج أراضي للبناء قصد مواجهة أزمة السكن المتزايدة، وفي ظل هذه المعادلة الخطيرة وضع المشرع نص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير "

إن نص المادة السالفة الذكر يستهل بكلمة القانون هو الذي يرخص بمعنى أن السلطة التشريعية هي التي من صلاحيتها تحويل الأراضي الزراعية إلى أراضي قابلة للتعمير لكن في نفس المادة تحيلنا إلى نص المادة 21 والتي تنص على ما يلي " الأراضي القابلة للتعمير في مفهومها للقانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير " .

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 92 .

<sup>2</sup> المادة 31 القانون 90 - 29 .

الإحالة في تخصيص الأراضي القابلة للتعمير تعود إلى أدوات التهيئة والتعمير، والتي هي كما هو معروف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، هذه المخططات من صلاحيات البلدية التي تشارك في إعدادها المكاتب التقنية بمساعدة هيئات ومكاتب تقنية، فأين السلطة التشريعية من كل هذا؟<sup>1</sup>

علما أن إجراءات إصدار هذه المخططات لا نجد فيها مصادقة أو مناقشة من طرف البرلمان أما المادة الأولى من قانون التهيئة والتعمير 90-29 فتتص على ما يلي: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية"، حيث يجري استغلال وتسيير هذه الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبنى في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

أما المادة 04 من القانون 90-29 فقد حددت على سبيل الحصر القطع القابلة للبناء وهي كالتالي:

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية،  
- التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية،

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية،

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية،

- التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

المشروع أقر بإنشاء بنايات تكون في خدمة الأرض، وتسهيل استغلالها وحسن خدماتها وليس في أغراض خارجة عن خدمة الأراضي واستغلالها، في الحقيقة هذا قيد إيجابي يكون في صالح الحماية القانونية للأراضي الفلاحية.<sup>3</sup>

كما أن المشروع أوكل مهمة حماية الأراضي الفلاحية إلى أدوات التعمير وهذا ما أقرته المادة 21 من القانون 90 - 25 والمادة 11 من قانون التهيئة والتعمير 90 - 29 وكذا المادة 19 والمادة 23

<sup>1</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 49 ، 50 .

<sup>2</sup> المادة 02 القانون 90 - 29 .

<sup>3</sup> انظر المواد 48 و49 من القانون 90 - 29 .

من نفس القانون 90-29 والتي تنص : " القطاعات غير قابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء المنصوص عليه بدقة ونسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات." وبطبيعة الحال فإن القطاعات غير قابلة للتعمير في القطاعات الفلاحية والتي حددتها المخططات العمرانية بدقة، حيث أن المادة 48 من قانون 90-29 قد حددت وحصرت حقوق البناء على الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي في البنايات الضرورية الحيوية والاستغلالات الفلاحية والبنايات ذات المنفعة العمومية، وأكد عليها القانون في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي، وفي ظل هذه المادة نستنتج أن شروط البناء على الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي هي :

1/ المنشآت الضرورية للاستغلال الفلاحي،

2/ البنايات ذات المنفعة العامة،

3/ إدراج هذه المنشآت والبنايات ضمن مخطط شغل الأراضي .

مع العلم أن مصطلح المنفعة العامة مصطلح مطاط لا يمكن حصره أو إعطاء مضمون دقيق محاصر له لا يمكن الاتفاق على خلافه فإن فتح مثل هذا الباب على تكيفات مختلفة يؤدي إلى إدراج منشآت كثيرة كلما اقتضى الأمر ضمن المنفعة العامة.<sup>1</sup>

حيث يشترط لاسترجاع الدولة للأراضي المذكورة أعلاه إقامة مشاريع ذات منفعة عامة وعليه تقدم الإدارة التقنية المعنية بالمشروع ملفا يشتمل أساسا على خطة تحويل المشروع، مخطط عن وضعية المشروع وبطاقة تقنية تحدد طبيعة وأهمية المشروع المقرر، والذي يودع لدى اللجنة الولائية لاسترجاع الأراضي الفلاحية.

تحقق اللجنة السابقة الذكر في مدى ملائمة المشروع لتصنيف القطعة الأرضية، وفي مدى تلائم المشروع مع أدوات التعمير المصادق عليها ثم يعرض الملف في حالة قبوله على المجلس الشعبي الولائي لدراسته حيث يفصل في شأنه في أجل شهر واحد ابتداء من إخطاره بذلك. يصدر الوالي بناء على مداولة المجلس الشعبي الولائي، قرار الاسترجاع يبين فيه سعة الوعاء العقاري المسترجع، طبيعة المشروع المقرر، ومبلغ التعويض الذي تحدد إدارة أملاك الدولة حيث يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 52.

<sup>2</sup> ناصر لباد، "بيع الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة و آثارها على تحسين المحيط"، حوليات مجبر الدراسات والبحوث حول المغرب و المتوسط، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد السادس، 2005، مطبعة القصبة، قسنطينة، ص 127. 128.

هذا ما ظهر من خلال حكم مجلس الدولة، حيث أعتبر أن الوالي عندما خصص أرض مستثمرة فلاحية للبناء تصرف بصفته ممثلاً للدولة، وليس بصفته مسؤولاً عن الولاية، وفي هذه الحالة لا يمكن مقاضاة الوالي قصد دفع تعويض، وهذا في قضية ولاية الطارف ضد أعضاء مستثمرة فلاحية ملف رقم 017892 الغرفة الخامسة جلسة 2004/04/25.<sup>1</sup>

وأيضاً في حكم آخر لمجلس الدولة أقر إمكانية دمج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير و هذا في قضية ولاية الطارف ضد: ق.ص ومن معه الغرفة الرابعة ملف رقم 17891 بتاريخ 2005/07/12 حيث أقر أن الوالي مخول بسلطة الاسترجاع.<sup>2</sup>

مع ملاحظة أن المنازعات التي تنشأ بين المستثمرة الفلاحية والدولة من جهة، وبين الدولة والأفراد من جهة أخرى فإن الاختصاص يعود للقضاء الإداري إذا كان مصدر النزاع هو الطعن في العقود الإدارية أو أي وثيقة صادرة عن هيئة إدارية ذات طابع إداري متعلق بالمستثمرات الفلاحية.<sup>3</sup>

إلا أن هناك إجراء آخر يتمثل في بيع الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة للفلاحين العاملين والقاطنين بها منذ الاستغلال، وهذا قصد تثبيتهم فيها وليس بيعها لأشخاص غيرهم من أجل خلق توازن بين الريف والمدينة، ومن أجل جعل تدخل الدولة وجماعاتها في المجال العمراني أكثر عقلانية فالهدف من هذا الإجراء هو محاربة النزوح، وتثبيت سكان الريف في الأرياف<sup>4</sup> وكذا حماية الأراضي الفلاحية.

إلى جانب حماية الأراضي الفلاحية يبين مخطط شغل الأراضي للمتعاملين في مادة العمران والبناء سواء الجماعات المحلية أو المعنيتين الخواص ما هو غير مسموح، والشروط الأساسية للتعمير الواجب أخذها بعين الاعتبار في كل مشروع بناء، ولهذا الغرض فإن مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بالتفصيل المناطق السكنية، الفردية (التجزئات والتعاونيات العقارية) أو الجماعية أو النصف جماعية أو الجماعية (العمارات) والمناطق الصناعية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق التخزين والمناطق الطبيعية والغايبية والأراضي الفلاحية، والمساحات الخضراء، وكذا الفضاءات وأماكن الراحة والترفيه... حيث يحدد لكل منطقة من المناطق المذكورة سابقاً الاستخدام الرئيسي، ويضع لها المعادلة المناسبة لاستعمال الأرض من حيث بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العامة، وما يتصل بها ومن حيث الارتفاع أيضاً.

<sup>1</sup> بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية، 2008-2009، ص 120. 121.

<sup>2</sup> الاجتهاد القضائي مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، 2004، منشورات الساحل، ص 132.

<sup>3</sup> الاجتهاد القضائي، مجلة مجلس الدولة، العدد السابع، 2005، منشورات الساحل، ص 139.

<sup>4</sup> امعر عريشي، "المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية"، مجلة مجلس الدولة، العدد السابع، 2005، منشورات الساحل، ص

- يحدد باقي شبكات الهياكل الأساسية من المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي والغاز الطبيعي وأماكن التخلص من النفايات ....

- يحدد الأحياء التي يعاد هيكلتها وإجراء تحديثها وتطويرها ويعد هذا التدخل العمراني كإجراء جديد لم يكن يأخذ به على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويدخل ضمن هذه الدائرة الأحياء الشعبية والسكنات الهشة، والأحياء غير القانونية الصلبة غير المخططة، وحتى بعض الأحياء القصديرية التي تتواجد على أراضي يمنع فيها البناء نتيجة لخطورة كامنة أو مباشرة طبيعية أو تكنولوجية والقابلة لإعادة الهيكلة والإدماج.

- يحدد مواقع الأراضي المخصصة للتجهيزات، حيث كل جزء من أراضي إقليم البلدية يخصص لأداء وظيفة معينة ولا مكانة للارتجالية أو الفوضى.

- يعين مساحات الأراضي الفلاحية والغابية الواجب حمايتها من كل أشكال التعدي، والاستيلاء غير الشرعي بالبناء غير القانوني وغيره.

- كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات من حيث تحديد نمط الواجهات والشكل الهندسي للسقوف ونوع مواد البناء الواجب استعمالها والألوان وتحديد الشكل الخارجي للسياج، والذي يمكن أن يكون موحد بالنسبة لبنايات نفس التجزئة الترابية.<sup>1</sup>

- يحدد بدقة النشاط السائد والنشاطات التي يجب تشجيعها وتفعيلها، وذلك بحسب طبيعة وتصنيف كل منطقة، والنشاطات الممنوعة نظرا لعدم ملائمتها مع طبيعة استعمال المنطقة والتي يترتب عنها مساس براحة الجيران والنظافة والأمن العمومي وحماية المحيط المادي السمعي والبصري، حيث أن المناطق المتواجدة في وسط المدينة والمناطق ذات الوظيفة السكنية لا تكون ملائمة لتثبيت منشآت صناعية ملوثة، غير أنه قد يسمح لبعض منها سواء بإقامة أو توسعة لنشاطات تجارية أو للتخزين لكن مع ضرورة الحصول المسبق على رخص إدارية، والتي تخضع مسبقا إلى تحقيق ملائمة وعدم ملائمة.<sup>2</sup>

### المطلب السابع : واقع مخطط شغل الأراضي

المفترض في الأداة العمرانية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي أن تأخذ على عاتقها التكفل بالمستويات التفصيلية في المدينة بالإضافة إلى تكفلها بالعمران الجديد في قطاعات التوسع العمراني للبلديات، إذ أن أفضل شغل للأرض هو الذي يحترم ويضمن التوازن بين المناطق الصناعية والمناطق

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 88 . 89.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 90.



الفلاحية آخذا بعين الاعتبار النتائج المستقبلية،<sup>1</sup> ويبدو أن أكبر التحديات التي يمكن أن يواجهها مخطط شغل الأراضي هو تعامله مع الفضاءات الخارجية أو الفضاء العمومي كما يصطلح عليه عموما باعتبار هذه الأداة تمثل الأداة العملية التي تهتم بالتركيب العمراني، في الوقت الذي يعتبر فيه الاهتمام بتهيئة الفضاءات الحضرية الخارجية من مسلمات هذا التركيب، لأنه يبدو أن الاهتمام بهذه المستويات التفصيلية لهذه الفضاءات هو الذي يحقق لمخطط شغل الأراضي دوره العملي الذي يصبو إليه العمرانيون.

إلا أن النقص الملحوظ في تشريع هذه الأداة العمرانية جعلها لا تتكفل بجارات السكان المجسدة في استعمالات الفضاءات الخارجية للمجموعات الكبرى، كما أن مخطط شغل الأراضي قد تلحقه بعض العيوب متعلقة خصوصا بالوثائق التي اشترط القانون أن تلحق بمشروع المخطط،<sup>2</sup> والذي نوجزه في ثلاث مظاهر :

أ - يتجسد الأول في عدم تحديد مفهوم واضح لطريقة إعداد الدراسة مما جعل إدراكها وتطبيقاتها يتم بطرق متعددة ومتباينة أحيانا سواء من خلال تسييرها من قبل الهيئات الإدارية، أو من خلال مكاتب الدراسات التي طورت منهجيات متفاوتة فيما بينها لكيفية الإعداد، كما أن نمطية محتوى مخطط شغل الأراضي المحددة بالتشريع يعطي طابعا عاما وصارما في نفس الوقت، وينعكس ذلك طبيعيا على عدم تمكنه من التلاؤم مع اختلاف وتعدد الوضعيات العمرانية بالمدينة، ولذلك يمكننا بسهولة ملاحظة أن إعداد هذه الأداة تبقى متوقفة على توجهات وإمكانيات المتدخلين من جميع القطاعات ابتداء من المنتخبين إلى مكتب الدراسات، وانتهاء بالمصالح التقنية والإدارات.

ب - ويتجسد الثاني في مشاركة السكان، فقد يبدو ظاهريا أن هذه الأداة تعتمد مبدأ المشاركة السكانية، إلا أن ذلك لا يتم إلا في مرحلة الاستقصاء العمومي التي تخضع لها الدراسة في آخر مراحلها بعد موافقة الفاعلين الإداريين والسياسيين، وحتى إن سلمنا أن التشريع لم يستثني السكان، وترك لهم الفرصة للمشاركة عن طريق هذه العملية، فإن إعلامهم بهذه المشاركة لا يتم على نطاق واسع إذ أن الإعلان عن عرض مخطط شغل الأراضي لاستقصاء عمومي لا ينشر إلا في مقر البلدية المعنية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> le corbusier, maniere de penser l'urbanisme , édition gonthier, France, p110.

<sup>2</sup> francois-charles Bernard , paratique des contentieux de l'urbanisme , deuxième edition, le moniteur, 2001,p61.

<sup>3</sup> شايب عائشة، خلف الله بوجمعة، "مخطط شغل الأراضي و التنمية المستدامة للفضاءات الخارجية"، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، مجلة علمية محكمة تصدر عن فرقة البحث المخصصة بمحور البيئة والعمران، العدد الأول، الجزائر، ص 51 . 52.

ج - أما الثالث فيتجسد في التركيز الشبه الكلي على حقوق البناء في نص التشريع، حيث لا يشار للفضاءات الخارجية وكيفية التكفل بها إلا في نقاط هامشية مما يؤكد أن التوجيهات المنصوص عليها لا تخرج عن كونها تعبيراً آلياً عن الحلول القانونية الملائمة للمستلزمات الاقتصادية، وعن رغبات السلطات العمومية في إيجاد الأوعية العقارية اللازمة للتجهيزات العمومية، وبذلك يتم تحجيم مخطط شغل الأراضي لجعله مجرد شكل من الأشكال العامة والصارمة لحقوق البناء ولا تمثل هكذا هذه الشكلية إلا حجة من أجل إنتاج العقار للبناء .

### دواعي إحداث مخطط التحسين الحضري

كإعتراف ضمني بالاختلالات المسجلة في تنظيم مخطط شغل الأراضي التي ظهرت في عدم تحسن الوضعية العمرانية للمجموعات الكبرى، لجأت السلطات التنفيذية إلى الاستعانة بالخبرة الألمانية لإعادة الهيكلة الحضرية للمجموعات الكبرى، وذلك في إطار الشراكة بين وزارة السكن والعمران واللجنة الألمانية للشراكة التقنية، فعلى غرار دراسة واقع هذه المجمعات السكنية عبر مشاريع نموذجية تم التوصل إلى اقتراح التنظيم الخاص بمخطط التحسين الحضري، الذي يعتبر مخطط شغل أراضي متخصص بالمجموعات الكبرى والمهادف لإرساء التهيئة المستدامة لهذه المجالات السكنية، حيث أخذ على عاتقه استدراك النقائص، وذلك انطلاقاً من مراعاة الاستجابة للمصالح المتباينة بين مختلف الفاعلين عن طريق الجديد البارز الذي جاء به التنظيم، والمتمثل خاصة في استحداث آليات المشاورة والاهتمام بتفعيل مشاركة السكان في مراحل المشروع.

أ - آليات تسيير المشاورة : وضعت آليتين متكاملتين إلزاميتين لتسيير المشاورة في جميع مراحل إعداد مخطط التحسين الحضري :

تتمثل الأولى في إنشاء لجنة التحسين الحضري وتضم وجوباً جميع أنواع الفاعلين سواء كانوا إداريين أو سياسيين (منتخبين محليين) أو ممثلين عن السكان أو عمرانيين، ويرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي للحي المعني بالدراسة، وتمثل بذلك الإطار القانوني الذي تدار من خلاله المشاورة إلزامياً، ومن أجل فتح مجال واسع للمشاورة حول التدابير المختلفة المتعلقة بإعداد دراسة هذه الأداة فإن التنظيم يسمح للجنة التحسين الحضري باستشارة كل الأشخاص<sup>1</sup> ذوو الكفاءات، وذلك في جميع المسائل التي تخص عملها، وقد يتعدى مجرد الاستشارة إلى إشراك هؤلاء في جميع الأشغال إذا اقتضى الأمر ذلك، والجدير بالذكر أن عمل هذه اللجنة يبقى قائماً إلى غاية الانتهاء من جميع مراحل الإنجاز.

<sup>1</sup> شايب عائشة، خلف الله بوجمعة، المرجع السابق، ص 52، 53.

أما الثانية فتتمثل في فتح مكتب إعلامي بالحلي المعني بالدراسة، ويشغله فريق عمل للتحسين الحضري، ويتشكل من أعضاء دائمين وآخرين مؤقتين ويتحلون بصفة الانتداب الشامل لمهمة تنظيم وتفعيل مشاركة السكان طيلة المدة اللازمة لمراحل المشروع، ففي الوقت الحالي إعداد المخططات العمرانية يجب أن يأخذ في الحسبان مبادئ الديمقراطية من خلال إشراك المواطنين في صنع مثل هذه القرارات.<sup>1</sup>

**ب - تفعيل مشاركة السكان :** إن تنظيم مخطط التحسين الحضري لا يكتفي في اهتمامه بتفعيل مشاركة السكان بمجرد الإعلان عن الرغبة في إعداده، بل يتعداه إلى إتخاذ الإجراءات المناسبة لسبر رغبات السكان عبر استعمال تقنية الاستمارة في بداية التحضير للمشروع، ولجعل العملية أكثر فعالية يمضي هذا الأخير في منهجية متكاملة لتعبئة السكان بواسطة عرضه في ندوات عامة يتم فيها شرح الأهداف وكيفية الإعداد وطرق التمويل.

بعد الانطلاقة الفعلية للمشروع يتم العمل على تكريس التواصل مع السكان بتقرب الإداريين والمنتخبين والمختصين من هؤلاء السكان والمكوث معهم في حيزهم طوال مدة الدراسة والانجاز، وذلك عبر المكتب الإعلامي، والهدف المرصود هو تدريب جميع أنماط وفئات السكان على كيفية الانخراط في عملية المشاركة في التحسين الحضري لحيزهم، وقد وضعت لذلك خطة مبدئية تتمثل في القيام ببعض النشاطات الرمزية داخل الحلي كأعمال مبرهنة على جدية المشروع، ومن بينها غرس الأشجار وإنجاز بعض المساحات الترفيهية للأطفال والمسنين بمشاركة من يريد من السكان، وهذا طلبا لكسب ثقتهم وإقناعهم بالانضمام للفاعلين الآخرين في عملية الإعداد والتنفيذ والمتابعة بعد الانتهاء من المشروع.<sup>2</sup>

كل هذا من أجل فك الحناق على المدينة الجزائرية التي تعاني الأمرين في سعيها لإيجاد الحلول الملائمة، فأزمة المدينة الجزائرية هي أزمة الفكر وأزمة البنيات الحضرية أزمة تتعلق بالعناصر الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والسياسية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> robert auzelle , clefs pour l'urbanisme ,éditions seghers , 1971, p 59.

<sup>2</sup> شايب عائشة، خلف الله بوجمة، المرجع السابق ، ص 53.

<sup>3</sup> عبد الحميد دليمي، " المدن الجزائرية والعودة " ، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة ، العدد 15 ، جوان 2001 ، ص 187.

### المبحث الثالث : الأحكام المشتركة للمخططات العمرانية

يشارك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي في العديد من الأحكام باعتبار أن كليهما من أدوات التخطيط المجالي على المستوى المحلي ويبرز اشتراكهما وتداخلهما ا بداية من الجهات التي تقوم بإعداد الدراسات المتعلقة بهما ( المطلب الأول ).  
كما يشتركان في تبيان التوجهات العامة للتهيئة على مستوى المناطق التي يغطيها ( المطلب الثاني ).

وبما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد الخطوط العريضة لمخطط شغل الأراضي فهما يشتركان في مجال التطبيق ( المطلب الثالث ).  
كلاهما ينص على جملة من الارتفاقات التي تمنع البناء في حالات، وتحد من مداه في حالات أخرى ( المطلب الرابع ).

تطبيق المخططات العمرانية على أرض الواقع قابلته جملة من العراقيل التي أثرت على فعاليتها ومردودها ( المطلب الخامس ).

#### المطلب الأول: إعداد الدراسة

يتم تسجيل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي من طرف هيئة تنفيذية مختصة متمثلة في مديرية التعمير والبناء باعتبارها المتدخل الرئيسي في الإشراف على هذه الدراسات، كما أنها من تقوم بالتنسيق بين المسؤول الأول عن مجال الدراسة- رئيس المجلس الشعبي البلدي- والمكلف بالدراسة - مكتب الدراسات- الذي يتم اختياره حسب ما يمتلكه من إمكانيات، إذ تملك مديرية البناء والتعمير صلاحية انتقاء الأفضل في إطار الجودة والقيمة الجيدة للدراسة ( الفرع الأول ).

بعد أن تقرر مديرية التعمير والبناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير تعلن عن طريق مناقصة وطنية، أو طلب عروض مفتوح لجميع مكاتب الدراسات، أو طلب عروض محدود لبعض مكاتب الدراسات، طبقاً لأحكام المرسوم الرئاسي 15-247 المتضمن الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام<sup>1</sup> ( الفرع الثاني ).

<sup>1</sup> مرسوم رئاسي رقم 15-247 ماضي في 16 سبتمبر 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد 50 مؤرخة في 20 سبتمبر 2015.

جدير بالذكر أن مدير التعمير والبناء يقوم بإعداد دفتر شروط يحدد الشروط اللازمة لإنجاز الدراسة، وعلى أساسه يمكن اختيار مكتب الدراسات الأكثر تأهيلا في إطار المنافسة، وينقسم دفتر الشروط إلى قسمين:

### الفرع الأول: العرض التقني:

يحدد الشروط التقنية لتأهيل مكاتب الدراسات وإمكانياتها حسب المعايير التالية:

1 - ضرورة حيازة مكتب الدراسات على فريق عمل يتكون من مجموعة متكاملة تتضمن مختلف التخصصات:

- مهندس معماري أو مختص في التهيئة،
- مهندس متخصص في البنية التحتية،
- متخصص في الجغرافيا،
- متخصص في الديموغرافيا،
- متخصص في الجيولوجيا أو الجيوتقنية،
- متخصص في الاقتصاد،
- متخصص في المناظر *paysagiste*،
- متخصص في القانون،
- متخصص في الطرق والشبكات المختلفة.

تختلف المجموعة السابقة حسب اختلاف أدوات التهيئة والتعمير، وحسب طبيعة المجال

2 - الخبرة والتجارب السابقة في إنجاز الدراسات، إذ كلما زاد عدد الدراسات المنجزة كلما زادت درجة التأهيل.

3 - الإمكانيات والوسائل المادية اللازمة لإنجاز الدراسة.

4 - مخطط ومنهجية العمل المقترحة.

### الفرع الثاني: العرض المالي

يحدد الشروط المالية لتأهيل مكاتب الدراسات، والقاعدة المعتمدة هي اختيار مكتب الدراسات التي يقترح أقل مبلغ لإنجاز الدراسة.

وبالإضافة إلى ما سبق فإن دفتر الشروط يشترط عدة إمكانيات أخرى تمكن مكتب الدراسات من اختياره لإنجاز الدراسة، من بينها تقديم عرضه باستعمال وسيلة رقمية جديدة، ألا وهي النظام المعلوماتي الجغرافي SIG

## Système d' information géographique

حيث تقوم مكاتب الدراسات حسب الحالة باستلام دفتر الشروط، كما تقدم مكاتب الدراسات المشاركة كل الوثائق المطلوبة مع إعطاء جميع الأدلة التي تثبت هويتها وإمكانياتها المادية. تقوم مديرية التعمير والبناء بتحديد لجنة مختصة في تقييم العروض، يتم من خلالها اختيار مكتب الدراسات الذي ينجز الدراسة بعد استيفائه للشروط السابقة، وتتابع الدراسات الخاصة بأدوات التهيئة والتعمير من كل الجوانب، وتقوم في كل مرحلة بالتنسيق مع الهيئات المختصة من أجل جمع الآراء وتصحيح وإثراء الدراسة، كما تنبه رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد الإجراءات الإدارية اللازمة.<sup>1</sup>

**المطلب الثاني : من خلال التوجيهات العامة للتهيئة**

تبين مخططات التهيئة والتعمير سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، وتشمل هذه التوجيهات قواعد تخصيص الأراضي سواء على مستوى البلدية الواحدة أو على مستوى مجموعة من البلديات، وتبين الأراضي المبنية والأراضي المخصصة للبناء، ويتم تحديد هذه التوجيهات وفقا لدراسة تعدها المصالح المعنية للتهيئة والتعمير باحترام المخططات الأخرى المعدة مسبقا إن وجدت ويتعلق الأمر بما يأتي:

- مخطط التهيئة العمرانية.

- المخطط التوجيهي للمدينة الجديدة.

- مخططات الوقاية من المخاطر الكبرى<sup>2</sup> ( الفرع الأول ) .

كما أن مخططات التهيئة والتعمير مستمدة من توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة<sup>3</sup> وهذا من أجل خلق قانون في البنية الحضرية والنسيج العمراني من أجل حماية الأقاليم والسكان من مختلف الأخطار ( الفرع الثاني ) .

<sup>1</sup> ريفقة سنوسي، المرجع السابق، ص 51,50.

<sup>2</sup> بوعاية حسان، لعويجي عبد الله، " دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية " ، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول "تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات " كلية العلوم الاقتصادية والتسيير ، جامعة سعد دحلب البليدة ، 18/17 ماي 2010، ص 1

<sup>3</sup> أنظر قانون رقم 01-20 ماضي في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 مؤرخة في 15 ديسمبر 2001.

## الفرع الأول : أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي

تبين هذه المخططات طرق التدخل والأدوات القانونية للوقاية من النفايات، سواء في الأوساط العمرانية عن طريق التأكيد على ضرورة وضع في كل ملف خاص بالتعمير مخطط يبين طريق صرف المياه القدرة والنفايات، كما أن هذه المخططات تأخذ بعين الاعتبار ما جاء في أحكام مخطط تهيئة السياحة، فمخطط تهيئة المناطق السياحية يدخل ضمن أدوات التهيئة الإقليمية والعمران، فبين هذا المخطط خصوصاً كل منطقة وحاجاتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والالتزامات التي تقيد استغلالها، كما تبين المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق المحمية، كما تعد التجزئة المخصصة لإعداد المشاريع السياحية مما يسمح بمعرفة حقوق البناء والارتفاقات المتعلقة بها، والمخططات التقنية للتهيئة وتبيين العقار السياحي القابل للبناء.<sup>1</sup>

كما تبين التوجيهات العامة للتهيئة المتضمنة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قواعد التوسع العمراني باحترام الشروط المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة،<sup>2</sup> حيث أن إنشاء المدن الجديدة يندرج ضمن السياسة الوطنية الرامية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم.<sup>3</sup>

تبين مخططات التهيئة والتعمير قواعد استعمال واستغلال الأراضي وارتفاعات المنع من البناء التي ترد عليها، كما تبين هذه القواعد بحسب طبيعة كل أرض، قواعد شغل الأراضي الفلاحية وارتفاعات القيد من البناء التي ترد عليها، ومن جهة أخرى شروط شغل الأراضي القابلة للبناء وبيان قيود البناء التي ترد عليها وشروط تجزئتها وإنشاء تجمعات سكنية بها، مع بيان ضروري لترشيد استعمال المساحات الخضراء وحماية المناظر والمواقع الحساسة وعدم المساس بالمواقع الأثرية إلا برخصة صريحة من الوزارة المعنية.<sup>4</sup>

## الفرع الثاني : بيان توقعات التعمير وقواعد الوقاية من الأخطار الكبرى

تعد توقعات التعمير المبنية في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي بناء على دراسات مصالح التعمير، وتأخذ بعين الاعتبار العمران الحضري وقواعد توسعه وكذا

<sup>1</sup> المادة 1 و2 قانون رقم 03-03 ماضي في 17 فبراير 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 19 فبراير 2003.

<sup>2</sup> أنظر قانون رقم 02-08 ماضي في 08 مايو 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 14 مايو 2002.

<sup>3</sup> المادة 03 القانون 02-08.

<sup>4</sup> أنظر القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

تحدد المنشآت المنجزة والمراد إنجازها في كل سنة، وذلك حسب طلبات الحصول على مختلف الرخص والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير.

كما تبين قواعد الوقاية من الأخطار سواء الزلزال، الفيضانات والانجراف حسب ما هو محدد في قانون الوقاية من الأخطار الكبرى، وتبين شروط البناء حسب طبيعة كل أرض وطرق تجنب هذه المخاطر وفقاً لمخططات الوقاية كما تبين ضمن قواعد الوقاية، حالات عدم قابلية الأرض للبناء نظراً لوجود خطر كبير لا يمكن تدارك آثاره.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث : من حيث التطبيق

يشارك كل من المخطط لتوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي من حيث حيز التطبيق على المستوى المكاني ( الفرع الأول ) .

كما يشتركان تقريباً في المدة الزمنية المخصصة للإعداد والمصادقة وحتى الحيز الزمني للتطبيق مع منحها المرونة اللازمة لإمكانية المراجعة ( الفرع الثاني ) .

### الفرع الأول : على المستوى المكاني

في الأصل إن مجال مخططات أدوات التعمير سواء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي يخص إقليم بلدية واحدة، غير أنه نظراً لمعطيات معينة فإن مخططات أدوات التعمير قد تغطي أكثر من بلدية تتقاسم فيما بينها العديد من العوامل المشتركة، سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية أو طبيعية، إذ أن مشاكل التعمير والبيئة لا يمكن محاصرتها ومعالجتها في إطار حدود إدارية لبلدية واحدة، مثل ظاهرة البناء غير القانوني، المقامة في شكل أحياء أو في شكل بنايات مشتتة فوق الأراضي المتاخمة والمشاركة لحدود البلديات المتجاورة هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن حل مشاكل التسيير العمراني صعبة ومستحيلة الحل أحياناً بالوسائل الخاصة المتاحة لكل بلدية منفصلة بذاتها، وبالأخص مع ندرة الهيئات العمومية المنبثقة عن السياسة المتبعة حالياً، والقائمة على فكرة كل إقليم سواء كان في شكل إقليم جهوي أو إقليم ولائي أو إقليم بلدي أن يخضع لمبدأ المنافسة ولبدأ التكتلات في فضاءات جديدة، والبحث عن آليات حديثة للتسيير والتنظيم العمراني والاقتصادي، والابتعاد عن الاعتماد الكلي على مساعدة الدول لتمويل وتسيير مشاريعها الخاصة.

في سياق الأخذ بفكرة توسيع مجال تطبيق مخططات أدوات التعمير إلى ما بين أقاليم البلديات تنص المادة 12 من القانون 90-29 على أنه: "يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط

<sup>1</sup> بوعايدة حسان، لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 02 .



شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية... " وبالتالي يمكن أن يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلديتين أو أكثر في حالة تداخل نسيجهما الحضري بعضه البعض على شكل مجمع حضري كبلديات مدينة الجزائر وبلديات مدينة وهران والمدن الكبرى مثلا.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : على المستوى الزمني

إن مخططات أدوات التعمير هي مخططات مرنة متحركة ديناميكية، لكونها تأخذ بالأبعاد الثلاثة القصيرة 05 سنوات والمتوسطة 10 سنوات والطويلة 20 سنة، بالإضافة إلى المراجعة والتعديل المتتابع يجعل من هذه المخططات آليات متزامنة مع الأحداث الجديدة، ومع ما يتم برمجته من مشاريع وبحسب الأولويات، كما تمكن هذه الآجال المتحركة لمخططات أدوات التعمير لكل مجلس بلدي جديد من حقن وبرمجة برنامج عهده وأهدافه المسطرة وكل المشاريع الموعودة في الحملات الانتخابية ضمن هذه المخططات المرنة، وذلك في ظل احترام القواعد العامة المنظمة لحركة البناء والتعمير.<sup>2</sup>

### المطلب الرابع : من خلال الارتفاقات المقيدة لحق البناء

يترتب أيضاً على أدوات التهيئة والتعمير تحديد قواعد الارتفاق، إذ أنه بالرغم من أن قانون التعمير يعد كفرع من القانون العام إلا أن له بعض المميزات الخاصة فيما يخص مادة الارتفاق حيث أن قانون التعمير 90-29 لم يعرف ارتفاقات التعمير ولكنه أشار إليها في فحواه. وفي ظل غياب تعريف تشريعي عمري لحق الارتفاق فيجب الرجوع في هذا المقام إلى القانون المدني والذي ينص على حق الارتفاق في المادة 867"الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر...." وفي هذه الحالة فإن حق الارتفاق ينشأ من الوضع أو الموقع المادي للمكان غير أن الارتفاق العمراني من حيث طبيعته القانونية يتميز بالخصائص التالية:

-متعارض مع ارتفاقات القانون الخاص، والتي تعرف على أنها حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر، فارتفاقات التعمير هي من القانون العام، وتهدف إلى المحافظة على المصلحة العامة.  
- كما تتميز ارتفاقات أخرى للقانون العام لكونها ارتفاقات مستقلة عن كل الأشخاص العموميين، ولا تستمد أسسها أو صلاحياتها من السلطات العامة، وأسسها هي نتاج أو وليدة أحكام قانون التعمير ذاته، كما أن الارتفاق التعميري يهدف إلى استعمال الأراضي حسب الشروط المحددة في أدوات التهيئة والتعمير، ومن ضمن ارتفاقات التعمير نذكر ما يلي:

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 84. 85.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 60.

- حق الارتفاق المتعلق بالصحة والأمن العموميين، والذي لا يمكن من خلاله منح رخصة البناء لصاحبه إلا إذا كان مشروع البناء المراد إنجازها يحترم المسافة القانونية فيما يخص موضعها على جانب الطريق

- حق الارتفاق المتعلق بعلو البناية.

- حق الارتفاق المتعلق بالواجهات.

- المنع من البناء في قطاعات التعمير المستقبلية، إذ كل الأراضي متواجدة في هذه القطاعات

خاضعة مؤقتا لارتفاع بعدم البناء.

فهناك نوعين من ارتفاعات التعمير: <sup>1</sup>

\* الارتفاعات ذات الطابع السلبي لاستعمال الأراضي أو المجال، والذي يمنع من خلاله البناء في بعض الأراضي أو المجال.

\* الارتفاعات ذات الطابع الإيجابي والتي تسمح بالبناء ولكن بشروط يجب توافرها، والتي هي ذات علاقة بالمحيط أو البيئة العمرانية مثل الشكل، الحجم والألوان والموقع.

حيث أنه بعد المصادقة على وجود مخططات أدوات التهيئة والتعمير وتبليغها إلى مختلف

المتعاملين المعنيين بتنفيذه تصبح وبقوة القانون كآليات أو وسائل عمرانية نظامية يمكن مواجهة الغير

بها، كما يجب على الإدارات والهيئات المعنية الالتزام بأحكامها من حيث توطين مشاريعها

المستقبلية، ومن حيث توسيع بنائها القائمة.

كما يترتب أيضا بعد المصادقة على مخططات أدوات التهيئة والتعمير أنه يمنع أي تعديل في

القواعد والارتفاعات المنصوص عليها في هذه المخططات إلا فيما يتعلق بالجزئيات الطفيفة التي يفرضها

الواقع سواء ما تعلق بطبيعة الأرض أو شكل قطعة الأرض أو طابع البنايات المجاورة .

إن ارتفاعات التعمير تستمد شرعيتها من فكرة المحافظة على المصلحة العامة، والتي تهدف إلى

التحكم في التنمية العمرانية في إطار التنمية المستدامة، بالحد من استعمال المجال والمحافظة على النشاط

الفلاحي وحماية المناطق الغابية والمناظر الطبيعية، والوقاية من الأخطار الطبيعية المتوقعة، وكذا الأخطار

التكنولوجية من جهة ومن جهة أخرى تحضير وإنتاج الأراضي بالشكل الكافي لسد الحاجات الآنية

والمستقبلية في مادة البناء وبالأخص منها في مادة السكن .

<sup>1</sup> بوعاية حسان، لعويجي عبد الله، المرجع السابق ، ص3.

تجدر الإشارة أن ارتفاعات التعمير المترتبة عن مخططات وأدوات التهيئة والتعمير تشكل قواعد آمرة لا تعطي الحق لأي تعويض من حيث الأصل، إلا أنه في بعض الحالات الخاصة كما في حالات المساس بالحقوق المكتسبة والمتجسدة في عمليات السحب كما هو الحال في حالة سحب رخصة البناء، فيجب أن يكون ذلك بقرار معلل وأن يكون لصاحب رخصة البناء هذه الحق في تعويض يساوي أو يناسب مقدار الضرر الذي تعرض له.<sup>1</sup>

كما توجد هناك ارتفاعات عدم البناء والتي تتمثل في وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق، نظرا للخطر الذي قد ينجر عن ذلك مثل الارتفاعات التي نص عليها القانون المتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز فلا تمنح رخصة للبناء وكذلك يمنع البناء، في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي.<sup>2</sup>

مما سبق يمكننا القول أنه بالرغم من تعدد وتنوع ارتفاعات التعمير المحددة في مخططات أدوات التعمير فإنها لا تمس بحق الملكية في جوهرها ولا تشوهها في معناها، ولا تحدّها في مداها فهذا التحديد لا يخرج من فكرة التنظيم والمصالحة والتعايش بين المصلحتين العامة والخاصة.<sup>3</sup>

### المطلب الخامس : واقع المخططات العمرانية في الجزائر

تعرف المخططات اختلالات جمة من قبيل تضخم الاهداف المراد تحقيقها من خلالها، إذ أصبحت ملجأ للسياسات العامة مما أدى الى تضاول فعاليتها نتيجة لتراكم الضوابط والمعايير المختلفة ضمن أحكامها وتوجيهاتها.<sup>4</sup>

بالإضافة إلى تضخم المدن الكبرى وسيطرة مراكزها عليها، في حين تنهج المدن المتوسطة نفس النهج في نموها، حيث تعرف توسع غير مراقب ولا متحكم فيه، ومضاربة عقارية، وتشوه للصورة العمرانية والمعمارية، وتدني عام للبيئة الحضرية عموما .

ما عمق من هذه الاختلالات افتقار الجماعات المحلية للكادر البشري المُوَهَّل تقنيا وفتيا، والاعتماد على اطراف خارجية في اعداد المخططات العمرانية ( الفرع الاول ).

علما أن طول فترات الإعداد والمصادقة على أدوات التهيئة والتعمير يفقدها فعاليتها، بنشوء واقع جديد نظرا لسرعة انتشار التعمير غير القانوني ( الفرع الثاني ).

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 94.

<sup>2</sup> أنظر قانون رقم 02-01 ماضي في 05 فبراير 2002 يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية عدد 8 مؤرخة في 06 فبراير 2002.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 94.

<sup>4</sup> عبد الغني حسونة، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2012-2013، ص 167.

خاصة في حال التداخل بين المخططات الوطنية والجهوية وأدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي، إذ كل أداة أدنى لا بد أن تأخذ بتوجيهات الأداة الأعلى ( الفرع الثالث ).  
وكذلك الحال عند تعدد المخططات العمرانية، لاسيما تلك المعدة من طرف السلطات المركزية ما يفرض على المخططات المحلية الانصياع لتوجيهاتها ومقتضياتها ( الفرع الرابع ).  
زد على ذلك تعدي المواطنين والادارة على حد سواء على أحكام المخططات العمرانية وما تفرضه من قيود والتزامات ( الفرع الخامس ).

علما أن كثيرا من المواطنين يغلبون مصلحتهم الخاصة على المصلحة العامة ولا يسمحون ببرمجة مشاريع عمومية على أملاكهم الخاصة ( الفرع السادس ).

### الفرع الاول : ضعف القدرات الفنية والمهارات التقنية

إذ فيما يتعلق بالموارد البشرية والهياكل التقنية للبلدية التي لا تتمكن من إنجاز دراسات مخططات التهيئة والتعمير، حيث تلجأ الى الوصاية التي تكلف مكاتب الدراسات العمومية أو المديرية الولائية للسكن والتعمير للتكفل بهذه الدراسات والاشراف على مراحلها، وبذلك تتحول سلطة صناعة أدوات التهيئة والتعمير الى هذه الأطراف بسبب تحكمها في المهارات المهنية وسيطرتها على المعلومات، ولما يتوفر لها من موارد بشرية متخصصة وتجهيزات ومصالح وموارد مالية هامة، كما أن هذه الدراسات تحال بعد انتهائها الى المجالس الشعبية البلدية للمناقشة والاثراء، وهي لا تملك في معظم الحالات إلا الموافقة عليها، أو الطعن المحتشم لبعض تفصيلاتها لأن غالبية اعضاء المجلس من غير ذوي الاختصاص، وبذلك يصبح دور البلديات شكليا، وهذا يؤثر سلبا على واقعية ونجاعة المنتج التخطيطي وقدرته على التعبير عن تطلعات وتوجهات ومصالح وأولويات البلدية.<sup>1</sup>

قد أكدت دراسة قام بها المركز الوطني لدراسات التخطيط والسكان في عام 2000 أن نسبة التأطير الفني والتقني في البلديات الجزائرية تمثل 0.2 % للمهندسين المعماريين و 0.5 % لمهندسي الدولة في التخصصات التقنية والفنية و 0.1 % للبيطرة و 1.6 % من حملة شهادة الليسانس.<sup>2</sup>  
حيث أصبح من الواجب التدريب على المهارات المختلفة المرتبطة بصناعة البناء عن طريق جامعات للدراسات المتخصصة لمباشرة تنمية سليمة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2014، ص 155.

<sup>2</sup> محمد الهادي لعروق، " التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية "، مداخلة مقدمة في ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية 09-10 جانفي 2008، مخبر المغرب الكبير للاقتصاد والمجتمع، ص 36 . 37.

<sup>3</sup> إسماعيل ابن السعدي، معوقات التنمية العمرانية، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الريفي الحضري، معهد علم الاجتماع، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 1990. 1991، ص 277.

## الفرع الثاني : العامل الزمني

يؤدي ثقل الإجراءات الإدارية المرتبطة بالإعداد والموافقة ثم المصادقة، والتي تأخذ في المتوسط ثلاث سنوات تضاف إلى مدة إنجاز الدراسات ( 2.5 في المتوسط) إلى أن تفقد هذه المخططات كفاءة الاستجابة للأهداف والخيارات المقررة، لأن الأحداث تجاوزتها بنشوء واقع ميداني جديد، يعيق تطبيق البرامج والعمليات على الأرض.<sup>1</sup>

يتأكد ذلك إذا ما عرفنا أن وزارة السكن والعمران قررت مراجعة نحو 780 مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير من جملة 1571 مخطط على المستوى الوطني أي نحو 50 % بين سنة 2007 وسنة 2009 لأنها أصبحت غير ملائمة وتجاوزها الواقع على الأرض، وقد خصصت الوزارة لذلك ميزانية قدرها 223 مليار دينار لتمويل الدراسات بمتوسط 3 مليار للمخطط أما مخططات شغل الأراضي والتي بلغ عددها في سنة 2007 حوالي 12000 مخطط، فإن 4109 (34 %) مخطط فقط قيد الإنجاز في الميدان رغم أن القانون الذي نص على انشائها صدر في 1990 أي قبل 17 سنة في حين أن 3337 مخطط ( 28 % ) تمت المصادقة عليها وتنتظر التطبيق، أما الباقي أي 4747 مخطط (40%) فما زالت قيد الدراسة أو الإعداد .

## الفرع الثالث : تشابك أدوات التهيئة والتعمير وأدوات التهيئة المجالية

تستند منظومة التخطيط المجالي والحضري على قاعدة واسعة في الأدوات والكيانات التخطيطية، التي تتصدي لمهمات وأهداف غير متشابهة تبدأ بمخططات شغل الأراضي والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، وهي الأدوات الأساسية المرتبطة بتخطيط المدن، تعلوها مستويات فوقية، تتشكل على المستوى اللوائي من مخطط تهيئة الولاية، وعلى المستوى الجهوي للتهيئة العمرانية وفي القمة التصميم الوطني للتهيئة العمرانية، وتشكل هذه الأدوات الفوقية القاعدة المرجعية الأساسية التي تستوحي منها أدوات التهيئة والتعمير معظم توجهاتها ومبادئها وأهدافها، حيث ينص القانون على إلزامية الاستئناس بهذه الأدوات الاستراتيجية .

لكن الواقع يؤكد العكس، لأن مخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي تدرس ويصادق عليها في غياب كامل لهذه الأدوات المرجعية، لأنه منذ 2001 تاريخ صدور قانون تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، لم تصادق الهيئات المختصة بعد على هذه المخططات.

<sup>1</sup> محمد الهادي لعروق، المرجع السابق، 37.

هذا الامر يطرح بجدية مشكلة توافق أدوات التهيئة والتعمير مع متطلبات وبرامج وأهداف الاستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية، والتي تحدد لكل مدينة مكانتها في هرم المدن الجزائرية ووظائفها وتجهيزاتها، وبالتالي يجنب امكانية حدوث تعارض بينهما .

#### الفرع الرابع : تعدد أدوات التهيئة والتعمير

تطرح مسألة تعدد ادوات التهيئة والتعمير في الجزائر خاصة بالنسبة للمدن الكبرى قضية الترابط والتكامل والتناسق بينها سواء من الناحية الاجرائية والتنفيذية، أو من جهة توافق أو تعارض وتناقض المشاريع المبرمجة والخيارات المحددة في كل أداة خاصة أن بعض هذه الادوات لا تندرج في صلاحيات البلديات بل تتولاها الوصاية دون الرجوع اليها، وهي بذلك لا تخضع لمراقبتها، وهذا ما يزيد في حيرة وارتباك الجماعات المحلية.<sup>1</sup>

كما يضاف لهذه الوضعية التحولات الاجتماعية الثقافية وتغير نمط الحياة، والوضعية السياسية والاقتصادية كل ذلك تفاعل لينتج فضاء اجتماعيا مشيدا وجديدا ذو خصوصيات مميزة، أفضى بدوره لظهور عمرنة غير قانونية، تظهر ملامحها في تريف المدينة واختلال توازنها وصعوبة التحكم فيها، ناهيك عن تردي الاطار المعيشي والمبني للمستعملين، ومن ثم استشرى ظاهرة السكن العشوائي والتشبع التدريجي للهيكل الاجتماعية والاقتصادية.<sup>2</sup>

حيث أشار المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي في تقريره لسنة 1997 أن هناك اختلالات كبيرة في الامكانيات المتاحة للإدارة المحلية فجاء فيه : " إن ترابنا الوطني يعاني من اختلالات خطيرة في توزيع السكان واقامة النشاطات بالرغم من التوصيات المتكررة فإن التراب الوطني لا يزال يعرف فوارق جهوية واختلالات قطاعية ويعاني في نفس السياق من اعتداءات متعددة مضرّة بمواردها الطبيعية النادرة، وبالبيئة في مجملها " وأوصى في نهاية التقرير على أن يرد الاعتبار للجماعات المحلية باعتبارها المنشط الرئيسي للتهيئة العمرانية و التنمية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد الهادي لعروق، المرجع السابق، ص 38.

<sup>2</sup> ديب بلقاسم، " البيئة المشيدة بين مطرقة القانون وسندان المستعمل "مجلة العمران والتقنيات الحضرية، مجلة علمية محكمة تصدر عن فرقة البحث المخصصة بمحبر البيئة والعمران، العدد الأول، الجزائر، ص ص 2 . 3.

<sup>3</sup> عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 290.

## الفرع الخامس : التعدييات على التوجهات التخطيطية

الأسباب التي جعلت المخططات العمرانية في بلادنا عاجزة على تحقيق الاهداف المرجوة منها لا تعود الى المخططات في حد ذاتها بقدر ما تعود على المصالح المسؤولة عن تطبيقها ومراقبة المخالفات والتجاوزات التي تمسها،<sup>1</sup> حيث أن الإهمال في ميدان التطبيق يفقد الأدوات الفعلية والمصدقية والجدوى الضرورية للأداء التخطيطي، وذلك لظروف ترتبط بمصالح تتعلق بتحقيق مكاسب حزبية أو شخصية مثل السكوت عن الممارسات العمرانية المخالفة، وغض النظر أو تشجيع العشوائيات في مواقع غير مناسبة، والتي تحدث تأثيرات بيئية واقتصادية وعمرانية سلبية، أو التستر على المخالفات للضوابط التخطيطية والهندسية من طرف الأفراد، وحتى من مصالح الدولة ومؤسساتها، مما يؤدي الى الاضرار بأهداف التنمية الحضرية وسلامة السكان.<sup>2</sup>

حيث تتمحور إشكالية العمران حاليا في الجزائر حول نقطتين أساسيتين يركز عليهما التفكير والتنظير في ميدان العمران جل اهتماماته :

الاولى : هي محاولة فهم وضبط العناصر والعوامل المحركة لسيرورة النمو العمراني، والتي تشارك في عملية إنتاج المدينة .

الثانية : هي محاولة إيجاد أفضل وأنسب الصيغ والأشكال لنمو عمراني منسجم.<sup>3</sup>

## الفرع السادس : التعارض مع المصلحة الخاصة

من صعوبات التخطيط بصورة عامة، والتخطيط الحضري بصورة خاصة وقوف جماعة أو جماعات معينة ضد جزء من المخطط نظرا لتعارضه مع مصالحها، كأن يقف سكان حي ما ضد مشروع طريق يمر من منتصف حيهم السكني ويتطلب هدم بعض مساكنهم، أو يرفض شخص ما السماح بأخذ جزء من أرضه لإقامة مدرسة أو مستشفى أو عيادة صحية عليها، أو يرفض سكان حي ما إقامة مصنع في حيهم نظرا لما يسببه هذا المصنع من حركة بشرية.<sup>4</sup> ولتغيير الوضع القائم يجب الاستعانة بكل الجهود فلا يمكن التغيير بالاعتماد على الاجتهادات الفردية أو الجزئية ولا بالأساليب الإصلاحية المرتجلة البعيدة عن الواقع.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> منصور مجاحي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، ص 118.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 38. 39.

<sup>3</sup> إبراهيم بن يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة ابن داود، الجزائر، 1992، ص 4.

<sup>4</sup> صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوردي العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص 49.

<sup>5</sup> عبدالحاميد دليمي، أزمة الإسكان في مدينة قسنطينة، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، معهد علم الاجتماع، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 1990.

1991، ص 2.

## الفصل الثاني: دور الإدارة في الحد من التعمير غير القانوني من خلال الرخص والشهادات العمرانية

تصدر الرخص والشهادات العمرانية في شكل قرارات إدارية فردية، القرار الإداري الفردي هو طائفة من القرارات الإدارية الموجهة لشخص محدد،<sup>1</sup> أو بشأن حالة معينة بذاتها أو بشأن حالات، أو أشخاص معينين بذواتهم، وهذه القرارات الفردية تمتاز بأنها تستنفذ أو تستهلك فحواها ومضمونها بمجرد تطبيقها،<sup>2</sup> علما أن القرارات الإدارية يجب أن تستهدف الإدارة من إصدارها المصلحة العامة، وهي قاعدة عامة، حيث أن المصلحة العامة العمرانية والتضييق على البناء غير القانوني هي غاية الإدارة في مختلف القرارات الصادرة في مجال العمران، غير أنه إلى جانب ذلك فإن المصلحة الخاصة للمستفيد من القرارات الفردية المتعلقة بالبناء أو الهدم يجب أن تتحقق إلى جانب المصلحة العامة.<sup>3</sup> وفي مجال البناء والتشييد تقسم إلى نوعين قرارات تمنح الحق في تشييد أو هدم البنائيات (المبحث الاول) .

أما النوع الثاني فهو يقر بالتعديلات والتغييرات المحدثّة على البناء أو يشهد بتطابقها مع أحكام الرخص المسلمة، كما يمنح معلومات حول القطع الأرضية والعقارات (المبحث الثاني) .

### المبحث الاول : دور الادارة في الحد من التعمير غير القانوني من خلال الرخص العمرانية

تمنح الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران عدة رخص، والغرض من هذه الرخص وضع العمران في إطاره القانوني، واشباع رغبات طالبي هذه الرخص في مجال البناء والتشييد، والحد من البناء غير القانوني والعشوائي، تختلف تبعا لحاجة الراغب في البناء فقد يرغب بتجزئة أرضه بغية تشييد البنائيات عليها (المطلب الاول) .

أن عملية البناء مرتبطة بترخيص إداري مسبق تسلمه السلطات المختصة يسمح بمباشرة عملية البناء والتشييد أو إحداث تعديلات على البنائيات المشيدة (المطلب الثاني) .

من حق صاحب البناء هدم بنائه، لكن موقع البناء قد يفرض عليه استصدار رخصة تسمح بذلك (المطلب الثالث)

<sup>1</sup> ناصر لباد، المرجع السابق، ص 240.

<sup>2</sup> عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 142.

<sup>3</sup> الزين عزري، " دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم " ،مجلة مجلس الدولة ، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008 ، منشورات الساحل ، ص 39.



## المطلب الأول: رخصة التجزئة

رخصة التجزئة من الوثائق المتعلقة بالتعمير ودورها لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني، وكذا محاربة البناء غير القانوني، وارتأينا دراستها قبل رخصة البناء كونها تسبق عملية البناء، وتعد من آليات الرقابة القبلية في مجال العمران، لذا تقتضي الدراسة تحديد تعريفها ومجال تطبيقها طبقاً للقانون (الفرع الأول).

إن دراسة طلب التجزئة متميز عن باقي الوثائق العمرانية تبعاً لأهميتها بالنسبة للمجال العمراني (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها

إذا كانت رخصة البناء تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، وهو ما لمسناه من خلال العناية التي أولاها المشرع الجزائري، وكذا كل التشريعات في العالم لهذه الرخصة، فإن رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء، ولذا وحد المشرع بين هاتين الرخصتين من حيث الإجراءات والكثير من الأحكام.

حيث تعرض المشرع في المرسوم التنفيذي 15-19 لأحكام رخصة التجزئة بادئا بمجال تطبيقها دون تحديد مفهومها، لذا من الضروري الوقوف على تعريف هذه الرخصة من أجل أن تتحدد لدينا الطبيعة القانونية لهذا العمل القانوني للإدارة بكيفية يسهل معها تصور قواعد وأحكام هذه الرخصة.<sup>1</sup>

### أولا: التعريف برخصة التجزئة

جاء في المادة 57 من قانون 90-29 أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، واستنادا إلى هذا النص، ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

وما نستنتجه من هذين النصين أن التجزئة هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.<sup>2</sup>

وقد عرفت بأنها " عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005 ص 42.

<sup>2</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، د س ط، ص 46.

كما عرفت بأنها "التجزئة تقسيم للملكية إلى قطع بغرض البناء عليها".<sup>2</sup>  
وعرفت أيضا بأنها "عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات".<sup>3</sup>

وقد اعتبرت في فرنسا أنها عملية ذات طابع خاص أي يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة، إذ هي من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليه في القانون المدني،<sup>4</sup> غير أنه ابتداء من القرن العاشر اعتبرت التجزئة عملية تهيئة تهم الجماعة المحلية، ولذلك صدر قانون 14 مارس 1919 يوجب ضرورة الحصول على ترخيص إداري لكل عملية تجزئة.

وبخصوص المشرع الجزائري فقد عرف التجزئة في المادة 24 من القانون رقم 82-02 بأنها "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"

يبدو أن هذا التعريف أكثر وضوحا مما أورده المشرع في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 غير أن هذا الأخير قد جمع بين العملية والرخصة المتعلقة بها .

كما عرفت بأنها: " رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية".<sup>5</sup>

من خلال هذا التعريف فلا يعتبر ترخيصا بعملية التجزئة إلا إذا إتخذ التصرف القانوني صورة

قرار إداري حتى تخرج بذلك جميع التصرفات القانونية الأخرى، وإن كان الغرض منها القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية، كما يجب أن يكون هذا القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة صادرا من سلطة إدارية مختصة،<sup>6</sup> فإما أن يختص بإصداره رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى الصفتين، ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة بحسب المادة 14 من المرسوم 15-19 أو يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات أخرى بحسب المادة 15 من المرسوم 15-19 فهذه الجهات تختص حصريا دون غيرها بمنح رخصة التجزئة، ويجب أن يكون إصدار هذه الرخصة بناء على طلب صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكله،

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي، " تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري " ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد الأول، مارس 2007، ص 38.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 43.

1 Jacqueline Morand – Deviller , droit de l'urbanisme , op.cit . p 220.

<sup>4</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 47.

<sup>5</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 43.

<sup>6</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 47.

فلا يجوز إصدارها لغير هؤلاء<sup>1</sup> طبقا للمادة 08 من المرسوم 15-19 ويشترط أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية على التقسيمات الجديدة.

### ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

خلافًا للنطاق الزمكاني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم للملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها.

ومع هذا فإن المشرع وحماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، والامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها أية سلطة تقديرية، ويعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون، غير أنه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير. في هذه الحالة فإن قرار الإدارة المختصة تتخذه بناء على سلطتها التقديرية متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للقواعد العمرانية الجاري العمل بها عد قرارها مشروعاً،<sup>2</sup> فالمقصود بالبناء على أرض غير مجزئة، هو تشييد مشاريع بناء على أراضي غير مخصصة للبناء والتعمير، أي البناء على أراض صنفها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفتها أراضي زراعية، أو مناطق أثرية أو سياحية، أو مساحات عمومية ومساحات خضراء، أو مواقع مخصصة للمنشآت العمومية ومنشآت ذات المصلحة العامة، كما يمكن أن تكون وفق تخطيطات شبكات الطرق العمومية، أو مشغولة بمخطط حقوق الارتفاق<sup>3</sup> مما يعني المنع من البناء عليها.

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 44.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص ص 44 . 45.

<sup>3</sup> عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ) و المقاول، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001، ص 49.

ما يمكن ملاحظته أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، فاختلافها عن تلك العمليات قد يظهر من خلال نطاقها الموضوعي والمكاني في آن واحد كما يلي :

- رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم للملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية للمالك واحد،

- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله،

- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة)،

- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة، وعليه

فموضوع الترخيص هو التقسيم لأجل إقامة البناء، والمهم هو الملكية العقارية التي توافق في

أجزائها مخطط شغل الأراضي .

### الفرع الثاني : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة بناء على طلب

المالك أو موكله، الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يضمه جملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية

تتعلق بالقطعة المجزأة ومشروع التجزئة، والجوانب التقنية له لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف والتحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفض منحها.<sup>1</sup>

أشارت المادة 58 من القانون 90-29 بشكل عام إلى ذلك، حيث جاء فيها : " في تدعيمه

لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز

وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع

الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البنائات المزمع

تشبيدها "

إلا أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء

ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء التي سبق عرضها، وهو ما يظهر أهمية

رخصة التجزئة وخطورة القرار الصادر بشأنها، والذي ينبغي أن يمر بإجراءات إن بدت طويلة ومعقدة

فهي للحفاظ على مقتضيات المصلحة العامة العمرانية.

<sup>1</sup> الزين عزري، نماذج القرارات الفردية في مجال العمران، ص 49 . 50.

إذن في إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، ينبغي أن يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تشرع في دراسته والتحقيق فيه في المواعيد القانونية، وتصدر قرارها بشأن ذلك، وهذا ما نفضله فيما يلي :

### أولاً: طلب الحصول على رخصة التجزئة

لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة، يجب أن يتقدم أمامها المالك أو موكله بطلب مرفوق بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة، وذلك كما يلي:<sup>1</sup>

#### أ/ صفة طالب الرخصة

طلب رخصة التجزئة يقدمه مالك الأرض أو من ينوب عنه فقط<sup>2</sup> على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء، فإنه اقتصر بشأن طالب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض، وذلك في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 للمالك الذي يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية طبقاً للقوانين، ومهما كان سبب هذه الملكية يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة تجزئة ملكيته سواء كانت قطعة أو عدة قطع أرضية، كما يمكنه ألا يباشر تقديم الطلب بنفسه بل يوكل غيره، فيمكن للوكيل وكالة قانونية صحيحة أن يتقدم بطلب منح رخصة تجزئة.<sup>3</sup>

وإن كان التساؤل يثور بداهة، لماذا لم يمنح المشرع المستأجر أو الهيئة العامة حق تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة؟ إذ يمكن للجهة التي استفادت من نزع ملكية أرض للمصلحة العامة أن تطلب رخصة تجزئة لإقامة بنايات على هذه الأرض، وهو ما فعله المشرع الفرنسي حيث خول كل شخص يثبت أنه شاغل دائم لقطعة الأرض أن يطلب هذه الرخصة.<sup>4</sup>

#### ب/ الملف المرفق بطلب الرخصة

رخصة التجزئة تحتوي على ملف طويل يغلب عليه الطابع التقني حيث يحتوي هذا الملف على ما يلي:<sup>5</sup>

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 46.

2 Jacqueline Morand – deviller , la commune l'urbanisme et le droit ,DEXIA, paris ,2002 ,p 60.

<sup>3</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، 50.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 50.

<sup>5</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 84.

2-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية:

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها،

-منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع خصائصها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل شبكة الطرق

المختلفة،

-تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، والحريق،

وصرف المياه المستعملة، ولذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية،

-تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة،

-موقع البنايات المبرمجة، وطبيعتها، وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات

الجماعية.

3-مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي :

-طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية

المضرة بالصحة العمومية والزراعية و البيئة،

-طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة

العمومية.

-تحديد مستوى الضجيج وانبعث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة

للاستعمال الصناعي.<sup>1</sup>

4-مذكرة تشتمل على البنايات الآتية:

-قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها،

-نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان

المقيمين،

-الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،

- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة،

-دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء،

- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

<sup>1</sup> المادة 09 المرسوم التنفيذي 15-19.

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها، وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك عند الاقتضاء .

6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.<sup>1</sup>

يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة. كما يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة، وفي هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده.

الجدير بالذكر أن الملف البياني والتقني يعد من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه من طرف المهندس المعماري، وكذا مهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

يبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به بعد عملية التقسيم، وهو ما جعله يتشدد في الوثائق المذكورة آنفا وجعلها إلزامية كلها، ولم يجعل بعضها إجباري وبعضها اختياري.<sup>2</sup>

### ثانيا: التحقيق في الطلب

إذا استكمل المالك أو موكله ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة وفقا للوثائق المذكورة سالفا عليه أن يقدمه في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عليه أن يتثبت من مطابقة الملف على النحو المنصوص عليه قانونا، ويكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم للمعني في نفس اليوم، وهذا طبعا بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، حيث يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل المسلم.<sup>3</sup>

### أ/ مضمون التحقيق

الجدير بالذكر أن المصلحة المختصة بدراسة معظم الرخص والشهادات العمرانية هي الشباك الوحيد على مستوى البلدية، كما يوجد شباك وحيد على مستوى الولاية، يتحدد اختصاص كل واحد منهما تبعا لأهمية المشروع المراد إنجازها، لذا سنتعرف على كيفية عملهما من خلال النقاط التالية:

<sup>1</sup> المادة 09 المرسوم التنفيذي 15-19 .

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 48.

<sup>3</sup> المادة 10 المرسوم التنفيذي 15-19 .

## 1: تعريف الشباك الوحيد:

لم يتعرض المشرع الجزائري لتعريف الشباك بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 إذ غالبا ما يتحاشي المشرع إعطاء التعريفات، كما أننا لم نجد على مستوى الفقه تعريفا للشباك الوحيد بسبب حداثة الهيئة، ولكن يمكن إعطاء التعريف التالي:

التعريف الأول يخص الشباك الوحيد على مستوى البلدية، وهو هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، يتكون من أعضاء دائمين بالإضافة لأعضاء مدعويين.

التعريف الثاني يخص الشباك الوحيد على مستوى الولاية، وهو هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، والتي يختص بتسليمها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يتكون من عدة أعضاء دائمين.

الجدير بالذكر أنه في ظل المرسوم التنفيذي 91-176 الذي كان ينظم إجراءات دراسة وتسليم الوثائق العمرانية، والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 كان لزاما على الجهات المختصة بمنح الرخص والشهادات العمرانية في إطار الاستشارات الإلزامية في مجال دراسة الطلبات المقدمة مراسلة الهيئات المعنية كل على حدة، ولكن باستحداث آلية الشباك الوحيد صارت كل هيئة تعين ممثلا عنها لتمثيلها في الشباك الوحيد في جلسات عمل وتشاور.

في سياق ذي صلة إن تجربة الشباك الوحيد كانت معروفة في مجال الاستثمار من خلال الشبائيك الوحيدة الجهوية، تبعثها الشبائيك الوحيدة على مستوى الولايات، والغرض الأساسي من إنشائها تقديم التسهيلات للمواطنين الراغبين في الاستثمار، وتقديم الدعم التقني واستخراج كل الوثائق التي يجب على المستثمر استخراجها.

## 2: تشكيلة الشباك الوحيد:

بما أن المشرع وزع الاختصاص في مجال تسليم الوثائق العمرانية، فقد نص بالمقابل على شباك وحيد على مستوى البلدية، وآخر على مستوى الولاية.

يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائى —رة المختص إقليميا، غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات، ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي لنفس الدائرة.

وفي هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي لنفس الدائرة.



## 2-1/ تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلدية:

يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية ويتكون من:

### 2-1-1 الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيسا،
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله،
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله،
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،
- مفتش التعمير،
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله،
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

### 2-1-2/ الأعضاء المدعويين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله،
- ممثل الحماية المدنية،
- ممثل مديرية البيئة للولاية،
- ممثل مديرية السياحة للولاية،
- ممثل مديرية الثقافة للولاية،
- ممثل مديرية الصحة والسكان،
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).

يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.<sup>1</sup>

### 2-2/ تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى الولاية:

يتكون الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير من :

- ممثل الوالي،
- المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء،
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله،
- عضوين(2) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبها نظراؤهما،

<sup>1</sup> المادة 58 المرسوم التنفيذي 15-19.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،
- مدير أملاك الدولة أو ممثله،
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله،
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله،
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله،
- مدير الموارد المائية أو ممثله،
- مدير الحماية المدنية أو ممثله،
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله،
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) و الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG)،
- مدير البيئة أو ممثله،
- مدير السياحة أو ممثله،
- مدير الثقافة أو ممثله،
- مدير الصحة و السكان أو ممثله.

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.<sup>1</sup>

### 3: آلية عمل الشباك الوحيد:

بعد إيداع الراغب في الحصول على وثيقة عمرانية للوثائق الضرورية ال -تي يجب أن ترفض بالطلب، والتي تتكون غالبا من ملف إداري وآخر للهندسة المعمارية، بالإضافة لملف تقني في 3 إلى 8 نسخ حسب طبيعة الوثيقة، وكذا طبيعة المشروع، يسلم له وصل في نفس اليوم، ليشرع بعدها الشباك الوحيد في مباشرة أشغاله مع العلم أن مصالح التعمير على مستوى البلدية تتولى الأمانة التقنية وتكلف بما يأتي:

- استقبال ملفات الطلبات التي يتم إيداعها،
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها،
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد،
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد،

<sup>1</sup> المادة 59 المرسوم التنفيذي 15-19.

- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى،
  - تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب،
  - إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،
  - استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة، والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،
  - ضبط البطاقة الإلكترونية.<sup>1</sup>
- حيث ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال، وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.
- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الأيام الثمانية التي تلي تاريخ إيداع الطلب.
- يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:
- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية،
  - مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري أو بصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور ، وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق،
  - المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به،
  - مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29 ،
  - مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.
- تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلبات الرخص والشهادات العمرانية لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع<sup>2</sup>، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

<sup>1</sup> المادة 58 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 47 المرسوم التنفيذي 15-19.

مع العلم أن الشباك الوحيد يجتمع في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية ، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

يعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات الذين تمت استشارتهم عند الاقتضاء ولم يصدرُوا رداً في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي كأنهم أصدرُوا رأياً بالموافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور، والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن بالدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

في خضم دراسة وإعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة حسب كل حالة فإن المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة وهذا ما يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير في نفس الوقت، ويمس بالمصلحة العامة الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق حول التجزئة أمر ضروري ومهم.<sup>1</sup>

حيث أن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

كما يتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضريّة، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية.<sup>2</sup>

على المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة أن تجمع آراء وموافقات الشخصيات العمومية والمصالح، وعلى هذه الأخيرة أن تصدر ردّاً في أجل خمسة عشر 15 يوماً ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، ويعد رأيها بالموافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل طبقاً للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19.

في كل الحالات يجب على هذه الشخصيات والمصالح المستشارة أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء ردت بالموافقة أم غير ذلك .

<sup>1</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> المادة 11 المرسوم التنفيذي 15-19 .

كما للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، ويكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة، كما يمكنها أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب.

### ب/ الجهات المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات، بل قد ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وممثلاً للدولة، وقد يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

### 1/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي : طبقاً للمادة 65 من قانون 90-29 فإن

رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية أو للدولة بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وكذا كل ما يخرج من دائرة اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران، وهنا يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في صلب المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف.<sup>1</sup>

### 2/ اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية :

\_\_ المشاريع ذات الأهمية المحلية.

\_\_ المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه.

### 3/ اختصاص الوزير المكلف بالعمران

كما تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالعمران، بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية،<sup>2</sup> فإذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن تحضير الطلب يكون من قبل الشباك الوحيد للولاية، في هذه الحالة يرسل الوحيد المكلف بدراسة الملف

<sup>1</sup> المادة 48 المرسوم التنفيذي 15-19

<sup>2</sup> المادة 15 المرسوم التنفيذي 15-19.

أربع 04 نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ( 1 ) ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.<sup>1</sup>

### ج / ميعاد إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

يختلف ميعاد إصدار قرار رخصة التجزئة بحسب اختصاص كل جهة بذلك، فإذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة فإن القرار المتضمن رخصة التجزئة يبلغ إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين ( 2 ) المواليين لتاريخ إيداع الطلب بينما إذا كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن تسليم القرار يكون خلال ثلاثة ( 3 ) أشهر من تاريخ إيداع الطلب.

غير أن هذا الأجل لا يسري إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي فيتوقف الأجل المذكور أعلاه، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.<sup>2</sup>

على غرار رخصة البناء، فإنه يمنع على الجهات المختصة الترخيص بتجزئة إذا كانت الأرض المجزأة ليست موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو ليست مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، كما يمكن للجهات المختصة رفض تسليم رخصة التجزئة، في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

إذن يجب على الجهة المختصة رفض الترخيص بالتجزئة في الحالة الأولى، أي أن قرارها خلاف ذلك يعدّ قراراً معيباً بعيب مخالفة القانون، ولها حق الرفض في الحالة الثانية أي لها السلطة التقديرية في إصدار قرار الرفض.<sup>3</sup>

كما يمكن للجهة المختصة ألا تصدر قراراً بالموافقة أو بالرفض بل ترى تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة، بشرط أن تحترم الآجال المنصوص عليها سابقاً حسب جهة الإصدار رئيس المجلس

<sup>1</sup> المادة 15 الرسوم التنفيذي 15-19 .

<sup>2</sup> المادة 16 الرسوم التنفيذي 15-19 .

<sup>3</sup> المادة 17 الرسوم التنفيذي 15-19 .

الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران بين أجل شهرين (2) أو ثلاثة (3) أشهر شريطة أن لا تتجاوز آثاره سنة واحدة.<sup>1</sup>

يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما، ولصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.<sup>2</sup>

### ثالثا: مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة

تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن رخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي الجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يلي :

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض الجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف،

- مساحات توقف السيّارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

وقد أجاز المشرع الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل.

### تقييد تسليم الرخصة ببعض الشروط

تكون الإدارة والمصالح المعنية بتسليم رخصة التجزئة في بعض الأحيان ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسلم الرخصة، وهذا ضمانا لحسن إنجاز التجزئة ومساهمة من طالب التجزئة في إعداد هذه التجزئة، حيث يمكن للإدارة أن تشترط ما يلي<sup>3</sup>:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبناءات ذات الاستعمال التجاري أو

الحرفي، وإقامة محلات مهنية أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي الجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج منها السكان.

<sup>1</sup> المادة 18 المرسوم التنفيذي 15-19 .

<sup>2</sup> المادة 31 المرسوم التنفيذي 15-19 .

<sup>3</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 91.

- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.<sup>1</sup>

الجدير بالذكر أنه يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي بقرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي، وإجراء تحقيق عمومي، وذلك قصد التمكن من إنجاز عمليات البناء طبقاً لأحكام المخطط، إذ يخطر كل مالك لقطعة أرض مجزأة بفتح التحقيق العمومي، كما لا يسري مفعول التعديلات المدرجة في دفتر الشروط التي تتطلب أشغالاً إلا إذا وافقت البلدية على إنجاز ذلك.

يتحمل أصحاب التعديلات مصاريف الأشغال المنصوص عليها، وينشر القرار المتضمن التعديل المدرج على دفتر الشروط، ونتائج دخوله حيز التطبيق عند الاقتضاء في مكتب الحفظ العقاري بالولاية. في سياق متصل يبقى دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة ساري المفعول بالنسبة للمشاريع التي هي في طور الإنجاز إلى غاية إتمام الإنجاز فيها، وكذا الحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء، أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة من طرف المصالح المختصة.<sup>2</sup>

كما يجب على المستفيد من رخصة التجزئة، وخلال كل فترة عمل الورشة، أن يضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سنتيمتراً توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة، بالإضافة إلى أكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة، كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات، وأخيراً اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة.<sup>3</sup>

بموجب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن إصدار القرار المتعلق بتسليم رخصة التجزئة يكون في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً أو الوزير المكلف بالعمران، ويبلغ إلى صاحب الطلب، وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مرفقاً بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط، والمخططات التي تحدد 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،

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،

<sup>1</sup> المادة 20 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 21 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> المادة 29 المرسوم التنفيذي 15-19.



- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران،

- كما توضع نسخة أخرى من الملف مؤشرا تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع الأرض المجزأة،<sup>1</sup> ويطرح التساؤل عن الفائدة من إطلاع الجمهور بهذا النوع من القرارات، إذا لم تكن هناك إمكانية رفع طعون ضدها.<sup>2</sup>

كما تحفظ رابع نسخة من الملف بأرشييف الولاية، وتحفظ آخر نسخة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.

على السلطة المختصة أن تنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بكتابة الحفظ العقاري على نفقة صاحب الطلب خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه،<sup>3</sup> ومن هذا التاريخ -تاريخ الإعلان- يصبح القرار المتضمن رخص التجزئة منقضيا إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال الأجل المحدد في القرار، والذي لا يجب أن يتجاوز ثلاث سنوات، أو إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة إنجاز الأشغال وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها، إلا إذا كان هناك ترخيص من السلطة المختصة على أن يكون تنفيذ الأشغال على مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجاز ذلك تطبق على أشغال المراحل المختلفة.

عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة، فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها، ويعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء صلاحية رخصة التجزئة، إذ يمكن إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف، شريطة أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد، كما يجب أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 22 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 54.

<sup>3</sup> المادة 22 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> المادة 30 المرسوم التنفيذي 15-19.

هكذا يبدو أن المشرع أُلْم إلى حدّ كبير بما يجب أن يراعى في التجزئات، من حيث إنجاز الأشغال في مواعيدها، وهي آجال قصيرة تسهل معها عملية الرقابة، غير أن الواقع العملي يثبت غير ذلك، ففي الكثير من التجزئات المرخص بها لا تحترم المقتضيات التي سبق شرحها، من حيث الشروط والآجال وغيرها دون أن تتدخل الجهات المختصة لوضع حدّ لهذه التجاوزات، وهو الأمر الذي يجعل من منازعات القرارات المتعلقة برخص التجزئة قليلة جداً بالمقارنة مع رخص البناء.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني : رخصة البناء

من أهم الأسباب المباشرة للبناء غير القانوني مباشرة الأشغال بدون الحصول المسبق على قرار رخصة البناء من الإدارة المعنية، وتعد رخصة البناء الآلية القانونية بعد آلية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي و التجزئات التي تحول الأفكار والبيانات الصماء إلى شيء واقعي مادي محسوس على أرض الواقع،<sup>2</sup> لاسيما أن حق البناء يعد أحد أوجه حق الملكية وممارستها،<sup>3</sup> وقد شهدت هذه الرخصة عدة تعديلات تبعا لتوجه الدولة الجزائرية (الفرع الأول) .

وتغير بذلك مفهومها ومجال تطبيقها نظرا للتطورات الحاصلة في التركيبة الاقتصادية والديمغرافية للوطن (الفرع الثاني) .

علما أن من يرغب في الحصول على رخصة البناء لا بد عليه من الالتزام بالقيود المفروضة من طرف المشرع، وتقديم الوثائق الإلزامية التي تسهل مهام السلطات الإدارية (الفرع الثالث).  
لتقوم بعد دراسة الطلب بإصدار قرارها إما بقبول الطلب أو برفضه أو تأجيله أو منحه مصحوبا بتحفظ ( الفرع الرابع)، مع ما يليه من إجراءات إدارية ( الفرع الخامس).

### الفرع الأول : التطور التشريعي لرخصة البناء

يعد الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران استناد أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء ، محافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار، ولما كانت رخص البناء تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد، فإن رقابة أنشطة البناء في فرنسا تراقبها عدة جهات غير الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم والتخطيط.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 59.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 95.

<sup>3</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 47.

<sup>4</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 9.

حتى أن بعض الفقه الفرنسي يرى أن لتراخيص البناء سمات وملامح خاصة بها تميزها عن غيرها من التراخيص الأخرى ، قد تكون خصائص عامة مطلقة تخص الأراضي الفضاء المعدة لإقامة أعمال البناء، وهنا يقوم المشرع نفسه أو البلديات الفرنسية بفرض خصائص البناء العامة على سكان الإقليم أو المقاطعة مهما كان عددهم.<sup>1</sup>

وقد تدخلت أغلب التشريعات في العالم لفرض احترام قواعد قوانين العمران، وفرضت على كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم وتدعيم مبنى وتحديثه أو تعديله أو توسيعه استخراج رخصة بناء، ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، وكل مصالح الدولة العامة والخاصة، فالكل أمام رخصة البناء سواسية بدون تفرقة بين فرد أو مصلحة حكومية.<sup>2</sup>

الجدير بالذكر أن رخصة البناء ظلت كرخصة إدارية مواكبة لحركة البناء في بلادنا ولم تنقطع يوما في ساحة البناء، فهي آلية دائمة ومستمرة قادرة على الجمع بين المصلحتين الخاصة والعامة وعلى حمايتها والحفاظ عليها، هذا ما ندركه ونلمسه من خلال تتبع مسار التطور التشريعي لرخصة البناء، حيث هذه الأخيرة تتطور في كل مرة وفي محطات تاريخية من خلال نصوص قانونية جديدة تجعلها أكثر ملائمة وأكثر صلاحية وأكثر تماشيا مع الأوضاع والرهانات الجديدة للبلاد، ففي سنة 1962 امتد تطبيق القانون الفرنسي في مجال رخصة البناء، في انتظار بناء مؤسسات الدولة والقانون الذي كان ساريا آنذاك هو قانون 15 جوان 1943.

في سنة 1975 صدر أمر 67-75 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، هذا الأمر أصبح المرجع الأول لقواعد رخصة البناء بعد أن ألغى بمقتضى المادة 49 منه القوانين المخالفة له.

في سنة 1982 صدر قانون 02-82 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الذي ألغى الأمر 67-75 بشكل غير مباشر عن طريق المادة 60 منه التي ألغت جميع الأحكام المخالفة له . بعدها صدر أمر 01-85 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها المصادق عليه بمقتضى القانون رقم 08-85<sup>3</sup> حيث أن هذا الأمر لم يبلغ قانون 02-82

173 Henri Jacquot , Droit de l'urbanisme ,Deuxieme édition ,Dalloz,1989, p557

<sup>2</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 12.

<sup>3</sup> قانون رقم 08-85 ماضي في 12 نوفمبر 1985 يتضمن الموافقة على الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 13 نوفمبر 1985.

تماما، وإنما مواد محددة منه وهي المواد 4 و6 و13/1 و14 و02/18 و38 فقرة أخيرة و42 و43 و44 و45.

تجدر الإشارة إلى أن تطبيق هذا القانون قد أثار صعوبات كبيرة، ولم يلبث العمل به طويلا حتى صدر القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي جاء كشرية عامة في مادة العمران على الرغم من أنه لم يبلغ العمل بأحكام القانون 85-08 إلى أن صدر القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي ألغى صراحة في المادة 80 منه كل الأحكام المخالفة، لاسيما القانون رقم 82-02 والأمر 85-01 وبذلك أصبح القانون 09-29 المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران، على الرغم من أن المشرع عاد مرة أخرى، وأصدر المرسوم التشريعي رقم 94-09 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى العمل بالمادتين 76 و78 من القانون 09-29. في سنة 2004 صدر القانون 04-05 يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتعديل مس المواد التالية 4، 7، 11، 76 مكرر، 76 مكرر 1، 76 مكرر 2، 76 مكرر 3، 76 مكرر 4، 76 مكرر 5، 81 .

كما صدر المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 .

في سنة 2008 تم إصدار القانون رقم 08-15 والذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها حيث رصد له أجل 5 سنوات، وبعد انتهائها مدد الأجل لـ 3 سنوات إضافية كما مدد مؤخرًا بموجب تعليمة الوزير الأول إلى أجل غير مسمى<sup>1</sup> والذي يهدف أساسا إلى:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء،
- تحقيق مطابقة البناء المنجزة والتي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون،
- تحديد شروط شغل واستغلال البناء،
- ترقية الإطار المبني وجعله ذو مظهر جمالي،
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير .

كما صدر المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي بدوره ألغى العمل بأحكام المرسوم التنفيذي 91-176.

<sup>1</sup> تعليمة الوزير الأول المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تتضمن تعليق قانون مطابقة البناء.

الملاحظة المسجلة من خلال قراءة هذه الترسانة من النصوص، أن القواعد المنظمة لحركة البناء والتعمير هي قواعد موجودة في بعدها الزمني، وهي مرنة تتكيف مع تقلبات الظروف والمحيط وما يطرأ من وضعيات جديدة.<sup>1</sup>

كما هي قواعد ردعية كفيلا بتحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال إشباع حاجاتهم في مادة البناء، وبين المصلحة العامة العمرانية بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية، ولم يبقى إلا أن تتدخل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال فرض وإلزام الحصول المسبق لرخصة البناء قبل الشروع في البناء، وعلى أن تحترم أحكام هذه الرخصة طيلة إنجاز الأشغال وبعد الإنجاز، وكل انحراف عن ذلك يعتبر إخلال بعلاقة التعايش بين المصلحتين العامة والخاصة، وذلك بتغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة، وما ينجر عنه بالضرورة الوقوع في مستنقع البناء غير القانوني.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها

جرت العادة على أن لا يجهد المشرع نفسه في إعطاء تعريفات جامعة مانعة لبعض المسائل والموضوعات القانونية كما في قضية الحال رخصة البناء، بل يترك أمرها لاجتهاد كل من الفقه والقضاء الإداريين، اللذين يعترف لهما بمساهمتهما في شرح العديد من المسائل القانونية والتنظير لها، ليكتفي المشرع لدى تدخله بوضع القواعد القانونية العامة والتفصيلية لتنظيم تدخل كل من السلطة الإدارية ومالكي العقارات في مجال إقامة وتشبيد بنايات، وهذا عبر أداة رخصة البناء بغرض ضبط وفرض سياسة معينة متناسقة للبناء والتعمير، إذ يهدف فرض نظام الترخيص على عمليات البناء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها، ومتطلبات المصلحة العامة التي يؤطرها قانونيا وتنظيميا قانون التهيئة والتعمير والقوانين الأخرى<sup>3</sup> غير أن استعمال مصطلح "الرخصة" قـ د تباين م — ن تشريع لآخر، فاستعمل مثلا المشرع المصري لفظ " الرخصة " أولا في القوانين القديمة ثم استعمل مؤخرا لفظ "الترخيص" في القوانين الحديثة، أما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح "الرخصة"

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع سابق، ص 100.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 100.

<sup>3</sup> عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005 - 2006 ، ص 569.

" Permis " ومن أجل تحديد أفضل لرخصة البناء نورد بعض التعاريف لرخصة البناء ثم نحدد مجال تطبيقها.<sup>1</sup>

### أولاً: تعريف رخصة البناء

هناك عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء منها مثلاً تعريفها بأنها :

" رخصة البناء عمل إداري انفرادي صادر عن سلطة إدارية مختصة تجيز القيام بأعمال البناء، شريطة احترام مشروع البناء للتنظيمات القانونية".<sup>2</sup>

وعرفت أيضاً : " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم ".<sup>3</sup>

" الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء ".<sup>4</sup>

كما عرفت بأنها: " قرار إداري يصدر عن جهات مختصة محددة قانوناً، يكرس الموافقة على مشروع البناء، مع أعمال عدة قوانين، كقانون الصحة وقانون البيئة وقانون البناء والتعمير وقانون الغابات....".<sup>5</sup>

" رخصة البناء هي الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية".<sup>6</sup>

وعرفت أيضاً بأنها : " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران ".<sup>7</sup>

ما يلاحظ على هذين التعريفين الآخرين، أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء، بما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء، أما

<sup>1</sup> السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002، ص.89.

<sup>2</sup> Djillali ADJA, Bernard DROBENKO, Droit de l'urbanisme, Berti, Alger, 2007,p191.

<sup>3</sup> زيدان بورويس، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق،الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، 2000، ص.11.

<sup>4</sup>Henri Jacquot ,François Ppriet , Droit de l'urbanisme ,Daloz ,Delta , 3<sup>e</sup> Edition 1998,p.547.

<sup>5</sup> منصور مجاحي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2000.2001، ص 63.

<sup>6</sup> نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 36.

<sup>7</sup> G.Peiser , Droit administratif –Edition Dalloz ,1971,p.88.

التعريف الثاني وأن كان ذكر ذلك إلا أنه وقع في عمومية التعبير في لفظي " التصرف السابق " و " أعمال البناء"، فهل كل تصرف سابق للبناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به ؟.

لذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا لترخيص بالبناء، وإلا لم يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني، كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات منها أي الأعمال تستوجب الرخصة هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها، فكان ينبغي تفصيل ذلك.<sup>1</sup>

وقد حصر البعض المعنى القانوني للترخيص في أنه عبارة عن " أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكن أم خ—دمي أم تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفسودية، وحماية المصالح العامة والخاصة".<sup>2</sup>

وعرفت أيضا على أنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضا ه للشخص الحق في البناء بمنعاه الواسع طبقا لقانون العمران".<sup>3</sup>

" رخصة البناء عبارة عن قرار إداري فردي وترخيص إداري يسمح بالقيام بأعمال البناء، فالمشروع المقدم يجب أن يحترم القوانين والقيود المفروضة في مجال البناء".<sup>4</sup>

ويبدو لنا أن التعريف ينبغي أن يكون قد قام بذكر خصائص المَعْرِف، كالتعريف التالي لرخصة البناء وهو : " رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا ) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".<sup>5</sup>

من هذا التعريف يتضح منه أن عناصر رخصة البناء هي :

#### أ/ صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

إن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 " عندما

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 11. 12.

<sup>2</sup> السيد أحمد مرجان، المرجع السابق، ص 90. 91.

<sup>3</sup> محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 18.

<sup>4</sup> Bernard Drobenko , droit de l'urbanisme ,3 édition ,gualino editeur, 2006, p 117.

<sup>5</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 16.

يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي... " أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 " عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران... " وبالتالي لا يحق لمدير ديوان الترقية والتسيير العقاري " OPGI " أن يستصدر رخصة بناء خاصة بتجمعاته السكنية بالبناء أو التمديد، وكذلك مدير التربية فيما يخص أشغال التعديل على مستوى منشآته التربوية، أو لنظارة الشؤون الدينية فيما يخص المساجد أو المرافق التابعة لها، إذ يجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية، وطلب الحصول على رخصة البناء بحسب الإجراءات المرسومة من طرف المشرع، وكل رخصة إدارية غير المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا مراسيمه التنفيذية تعتبر باطلة بسبب عدم الاختصاص، وكل البناءات المنجزة على أساسها تعتبر كبناءات وأشغال غير قانونية تستحق الهدم والإزالة.<sup>1</sup>

## ب / أن يكون قرارا قبليا

يتطلب القانون قبل الشروع في البناء أن يحصل على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.<sup>2</sup> إن رخصة البناء من حيث الأصل تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء ، فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته ففرض الرخصة قبل البناء، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ، ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته.<sup>3</sup>

كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران ، وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك، كجمعيات حماية البيئة، والنقابات، والجيران ... إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعيًا للشروط الفنية والتنظيمية للبناء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> الزين عزري، " إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري "، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد الثالث ، فيفري 2008 ، ص12.

<sup>2</sup> أعمار يحيوي، منازعات أملاك الدولة ، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 30.

<sup>3</sup> الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، ص12.

<sup>4</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، ص16.



## ج / أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة ، بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص فلا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.<sup>1</sup>

عند تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد المشرع الجزائري فصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل أحيانا أخرى،<sup>2</sup> فجاء في المادة 02 من قانون 82-02 على أنه: " لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي ". كذلك في المادة 52 الفقرة 02 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على— أنه: "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج" وبهذا يكون المشرع هنا قد وض -ح معنى أعمال البناء، في حين نجد في نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 قد اكتفى بذكر ما يلي: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء ".

ومن ثم فإن البناء كعمل مادي فني، وفي إطاره القانوني الذي يتطلب لإقامته وتشييده ترخيصا إداريا لا يقتصر على الأعمال الجديدة والإنشاءات الأساسية، بل يتعداها إلى كل الأعمال التي تجعل العقار يؤدي الغرض منه، من إقامة لمبنى جديد عليه أو أعمال التوسعة أو التعلية أو التدعيم أو الترميم.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 17.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 13. 14.

<sup>3</sup> عبد الرحمان عزراوي، المرجع السابق، ص 563.

تشترك جميع التعريفات والمفاهيم التي أعطيت للبناء والمبنى التي تستوجب للقيام بها الحصول على ترخيص إداري بالبناء في وجود ثلاث خصائص للمبنى تتمثل في ما يلي :

1 / اتصال المبنى بالأرض اتصال قارا، بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، وبذلك يكون مستقرا في وجوده.

2 / تماسك مادة المبنى أو مواده أيا كانت طبيعتها ومصدرها من الطوب، أو الحجارة أو الاسمنت المسلح أو الطين والخشب.

3 / أن يكون المبنى من حيث وجوده من صنع الإنسان، فإذا أدت العوامل الطبيعية الجوية والترسبات إلى تكوين حائط مثلا فلا يعتبر مبنى بالمعنى المادي والقانوني، ولو اتصل بالأرض اتصال قارا لأنه ليس من صنع الإنسان.<sup>1</sup>

#### د / أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران

تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء غير القانوني فهناك ترابط وتواصل بين الآليات، وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة، وللمزيد من المردودية يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام :

- القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير،

- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة،

- شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

بهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، والوصول إلى أحسن توليفة يمكن من خلالها إشباع رغبة طالب رخصة البناء، والمحافظة على المصلحة العامة العمرانية.

#### هـ / أن يضمن قرار الرخصة الرفاهية والسلامة والجمال

إن المعيار الفاصل الذي نحكم من خلاله على أن البناء غير قانوني أو نظامي هو المعيار

الإداري، والذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها، والمتمثلة أساسا في رخصة البناء غير أن

هناك معايير أخرى والمتمثلة في معيار الصحة، وهو خاص بالبيئة والمعيار التقني والخاص بالهندسة

المعمارية ومعيار الأمن والسلامة والخاص بالهندسة المدنية ... فالمعيار الإداري والمتمثل في رخصة البناء

<sup>1</sup> خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي ترميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 33.

هو معيار شامل يتضمن كل هذه المعايير الجزئية، فالحصول على رخصة البناء يعني أن البناية ستكون آمنة وسليمة وذات شكل هندسي جميل وتتماشى مع قواعد البيئة .

### و / منح قرار الرخصة في ظل احترام حقوق الغير

إن رخصة البناء لا تسلم لصاحبها إلا بعد إجراء التحقيق في ملف الطلب من قبل مصالح تقنية مختصة، ويصدر قرار رخصة البناء بعد ذلك بملاحظة مهمة، وهي أنه يحق لطالب رخصة البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير، غير أن ذلك لن يتأتى إلا من خلال احترام المخططات التقنية المرفقة مع رخصة البناء والمصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية، إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم وتأطير المخطط التقني.<sup>1</sup>

### ثانيا: أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصة البناء كرخصة من الرخص العمرانية وكآلية للوقاية من ظاهرة البناء غير القانوني في النقاط التالية :

أ - إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع، وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخال من مظاهر وشوائب البناء غير القانوني الطفيلي، حيث إن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة،<sup>2</sup> والتي تفتقر إلى حلول سريعة<sup>3</sup> وتنمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف إليها بإعداد كبيرة متزايدة يسكن من لا يجد منهم ضواح فقيرة من العشش تتحول إلى مدن كئيبة تسيء إلى كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم ورفي،<sup>4</sup> ومن هنا تتدخل الدولة بطريق مباشر أو غير مباشر في توجيه العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تنجم عن حرية الفرد في التعمير والبناء.<sup>5</sup>

ب - كما أن القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين :

**المصلحة العامة :** باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، 97.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 97 .98.

<sup>3</sup> عبد الحميد دليبي، " المدينة الجزائرية بين استحالة الهروب وصعوبة الصراع "، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، نوفمبر 2007، منشورات جامعة بسكرة، ص 175.

<sup>4</sup> عبد الفتاح محمد وهيبه، المرجع السابق، ص 261.

<sup>5</sup> المرجع نفسه، ص 154 . 155.

المصلحة الخاصة : من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها .

ج - إن القواعد القانونية التي على أساسها تدرج منح رخصة البناء فهي تتعلق إما بمخططات التهيئة والتعمير أو بالرخص الأخرى.<sup>1</sup>

مخططات التعمير : يجب أن لا تخرج رخصة البناء عن إطار مخططات التعمير التالية :

● المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،

● مخطط شغل الأراضي،

الرخص الأخرى : كما ترتبط رخصة البناء أيضا بالحصول مسبقا على شهادات ورخص إدارية أخرى تتمثل أساسا في شهادة التعمير ورخصة التجزئة:

شهادة التعمير : وهي الشهادة التي تبين حقوق البناء، والارتفاعات التي تخضع لها الأرض حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19.

بطاقة المعلومات: وهي الوثيقة التي تبين حقوق البناء، والارتفاعات التي تخضع لها الأرض حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19.

رخصة التجزئة : وهي شهادة ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى قطعين أو أكثر بغرض البناء المادة 57 من القانون 90-29 وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19.

د - تكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء بأن صاحب مشروع البناء سواء كان فردا أو مؤسسة أنه قد تعهد مسبقا على أنه سيقوم بعملية أو مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير ومراسيمه التطبيقية، وللمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية والمرفقة مع قرار الرخصة، وبالتالي فقرار رخصة البناء يشكل إتفاق أو وثيقة إجماع بين إدارة البلدية وإدارة مديرية التعمير وصاحب المشروع والقائم بالأشغال سواء كان مهندس أو مقاول أو بناء بسيط، وعلى هذا يجب الالتزام بما جاء في وثيقة رخصة البناء والمخططات التقنية المصاحبة لها فكل إخلال بذلك يترتب عنها إجراءات عقابية رادعة تمس الأشخاص المخلين كما أن هناك إجراءات مصححة لآثار البناء المخالف لأحكام وقواعد رخصة البناء.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص98.

هـ - إن أهمية ومنافع رخصة البناء تتجلى في كونها تعد كوسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تناسق وتماشى المشروع المراد إنجاز كفكرة، كما تسمح بالمراقبة أثناء الإنجاز وبعد التشييد، وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء، وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء غير الشرعي، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية.<sup>1</sup>

و - كما أن رخصة البناء جاءت معبرة على أن طالب رخصة البناء قد اختار نمط معين من البناء تتوافر فيه المواصفات التقنية الهندسية والقانونية، وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء العمران، والذي على أساسه منحت الرخصة، وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها، والتي جاءت كصورة معبرة عن أفكاره ورغباته ويترتب على هذا التمسك والاحترام للرخصة والمخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال أو نتائجها عبارة عن بناية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني للمدينة ككل،<sup>2</sup> خاصة عند الأخذ بالتصاميم العمرانية التراثية التي تعطي دروسا في الفن والتصميم الراقي التي يجب الأخذ بها في العصر الصناعي الحديث الذي فقد فيه الإنسان قسطا كبيرا من الذوق الجمالي ومن قدرته على الإبداع الأصيل.<sup>3</sup>

### ثالثا: نطاق تطبيق رخصة البناء

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص، والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه، وهو ما نوضحه كما يلي:<sup>4</sup>

### أ/ النطاق الموضوعي لرخصة البناء

ونعني به كما ذكرنا تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعليته أو تعديله أو غيرها وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران، وقد نص

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 98.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 100.

<sup>3</sup> معاوية سعيدوني، " من أجل محافظة واعية على تراثنا العمراني ( قراءة في مفهوم التراث العمراني ) " مجلة دراسات إنسانية ، جامعة الجزائر ، العدد الأول ، سنة 2001 ، ص 235.

<sup>4</sup> الزين عزري، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " ، الفكر البرلماني ، العدد التاسع ، جويلية 2005 ، ص ص 137 138.

المشروع الجزائري في القانون رقم 82-02 على ذلك محددًا أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري، وهي كما ورد ذكرها بالمادة الثانية من هذا القانون :

- بناء محل أيا كان تخصيصه،
- أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية،
- الزيادات في العلو،
- الأشغال التي يجرى عنها تغيير في التوزيع الخارجي.<sup>1</sup>

وبما أن هذا القانون الساري المفعول هو القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذا الأخير قد حدد أيضا الأعمال التي تستلزم رخصة بناء وهي كالتالي :

- كل تشييد لبنانيات جديدة مهما كان استعمالها،
  - كل تمديد لبلييات موجودة،
  - كل تغيير للبناء يمس المحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة،
  - كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.<sup>2</sup>
- كما تخضع الأعمال التالية للترخيص: كل عمليات الترميم العقاري وإعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة هيكلة أو التدعيم.<sup>3</sup>

إن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا مخالفة لأحكام القانون، مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين.

بالمثل أيضا فإن المشروع الفرنسي قد جعل رخصة البناء إلزامية كلما تعلق الأمر بإنشاء بنايات جديدة مهما كان استعمالها حتى إن لم تقم على أساسات أو تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها أو إضافة مستويات ثانوية بها، وذلك بالمادة 01-421.L من قانون العمران.

كما حددت المادة الرابعة من قانون أعمال البناء المصري الأعمال العمرانية التي تكون محل طلب رخصة بناء منها إنشاء المباني، وإقامة الأعمال أيا كانت أعمال توسيع أو تعليية أو تعديل أو تدعيم أو القيام بإجراء تشطيبات خارجية.<sup>4</sup>

ويمكن حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة إدارية في :

<sup>1</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 138.

<sup>2</sup> المادة 52 القانون 90-29.

<sup>3</sup> المادة 06 قانون رقم 11-04 ماضي في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.

<sup>4</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 138 . 139.

- إنشاء المباني،
- تمديد البنايات الموجودة،
- تعليية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية،
- تدعيم المباني.<sup>1</sup>

ويمكن تفصيل هذه الأعمال كما يلي :

## 1 / إنشاء المباني

عرفت محكمة النقض المصرية المبنى باعتباره نتيجة مادية لعملية البناء بأنه : " كل عقار مبني يكون محلا للانتفاع والاستغلال، أيا كان نوعه ".<sup>2</sup>

يقصد بالإنشاء الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة.<sup>3</sup>

وقد عرف البناء بأنه " مجموعة من المواد أي ا كان نوعها، جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال ق ارا، ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيجاع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء ".  
فنحن نكون أمام مبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني إذا كان من مواد متماسكة ، وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض.

**1-1 المواد المستعملة للبناء :** يشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال والهياكل أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذه معا، إذ هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ، ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة ، فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت.

**1-2 تدخل الإنسان في الإنشاء :** يشترط أيضا أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع أي أن يكون للإنسان يد ودور فعال في تشييده حتى إن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة، فالإنسان هو الأيدي العاملة المستخدمة لهذه الآلات، وعلى هذا لا يعد بناء تكوين

<sup>1</sup> المادة 52 القانون 90-29.

<sup>2</sup> عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 563.

<sup>3</sup> الزين عزوي، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 16.

العوامل الطبيعية لحائط أو جدار متماسك والرمال والكثبان وإن اتصل بالأرض اتصال قلرا طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها.

**1-3 ثبات البناء واستقراره:** يشترط في المبنى أن يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به ، ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثبات وق ارا وعدم تماسك هذا السور، وإذا توافرت هذه العناصر كان هو المبنى الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه، ولا بالعرض منه ولا بكونه كاملا أو ناقصا.<sup>1</sup>

## 2/ تمديد البناءات الموجودة

هي أعمال التمديد أو التوسيع التي تجري على المباني الموجودة، بإضافة مساحات إلى الأجزاء الموجودة من قبل بغرض الزيادة أو التنوع في الاستفادة من طرق وحجم استعمال العقار المبني.<sup>2</sup> وقد عبر عنها المشرع في المادة 52 من القانون 90-29 بتعبير "تمديد البناءات الموجودة" دون تفصيل، أي هل قصد المشرع الجزائري التمديد الأفقي لهذه البناءات أم تم —ديدها العمودي أم هما معا؟.

يذهب جانب من الفقه أن ما يوحي بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البناءات أفقيا أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها، وهذا ما يدعونا إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها، ويقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجم ١، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة.<sup>3</sup>

أما العلة من إلزامية رخصة البناء في هذه الأعمال أن الأساسات الخاصة بكل مبنى هي ذات قوة وقدرة محددة من الناحية الهندسية حسب ارتفاعها وقطرها وقوة تحمل التربة، فأن لجأ الباني إلى استصدار هذه الرخصة أمكن للجهة الإدارية المختصة معرفة وتحديد مدى تحمل الأساسات، أو عدم تحملها لتلك التعلية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 139 . 140.

<sup>2</sup> عبد الرحمان عزوي، مرجع السابق، ص 565.

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 17.

<sup>4</sup> خير الدين بن مشرطن، المرجع السابق، ص 34.



### 3/ تغيير البناء

هي أعمال التدعيم والتغيير أو التعديل في البناء أي تقوية الحيطان أو الجدران العادية والضحمة المتصدعة وتهديمها وإعادة بنائها أو لإنجاز جدار صلب، الأمر الذي من شأنه الزيادة في عمر العقار المبني ومردوديه من الناحية الاقتصادية، أو المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفة أخرى أجدى وأكثر نفعاً. قد يتداخل مفهوم أعمال التدعيم والتغيير والتعديل كثيراً مع أعمال التوسعة وقد يقترب منه ولكنه لا يختلط معه أو يجب أن لا يختلط معه على الأقل من وجهة نظر المصالح الإدارية والتقنية الناظرة في طلبات الترخيص بالقيام بهذه الأعمال، لأن التعديل في المبنى من حيث شكله ووظيفته ليس من الضروري أن تترتب عليه توسعته.<sup>1</sup>

مع ذلك فإن الشيء الثابت في هذا الصدد أن كلا من التعديل والتوسعة يترتب عليه تغيير في معالم المبنى، وهذا التعديل قد يؤثر بالسلب على كفاءة المبنى مع أن المقصود به من جانب القائم هو التأثير الإيجابي إذا تم بطريقة عشوائية أو أطلقت حرية القيام به، ومن هنا استلزم المشرع ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الجهة الإدارية المختصة بشؤون تنظيم المباني للقيام بأي أعمال لتعديل المباني القائمة.<sup>2</sup>

حدد المشرع في المادة 52 من القانون 90-29 المقصود بالتغيير فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى، والتي تفضي إلى ساحات عمومية، فكأن بالمشرع الجزائري قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلاً، وأن التغيير الخارجي قصره على ما يمس الحيطان الضخمة والواجهة، بخلاف المشرع المصري الذي استعمل "إقامة الأعمال" و"توسيع المباني" و"تعليق المباني" و"تعديل المباني".<sup>3</sup>

### 4/ إقامة جدار للتدعيم أو التسييج

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل<sup>4</sup>، ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط.

<sup>1</sup> عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 565.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 565.

<sup>3</sup> الزين عزوي، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 22.

<sup>4</sup> خير الدين بن مشرطن، المرجع السابق، ص 36.

إذا كان المشرع قد أخضع عملية إقامة جدران بقصد تقوية وتثبيت المبنى لرخصة بناء قبلية، فإنه قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد أمره للمطالبة بترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط ، غير أن هذه الأخيرة ( أعمال الترميم والصيانة ) لا تخضع لترخيص إداري مسبق، حيث إن المشرع في المادة 52 من القانون 90-29 حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر ، وقد يكون هذا الأخير ليس بغرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى، وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه.<sup>1</sup>

أما في فرنسا فإنه وفقا لنص المادتين 111-1 و 421-01 من قانون تنظيم المدن الفرنسي المعدل بالقانون 86 الصادر في 13-1-1986 " وجب على كل من يرغب في القيام بأعمال البناء أو في إنشاء بناء بغرض السكن أو غيره حتى وإن لم يلزم لهذه الإنشاءات وضع أساسات، الحصول على ترخيص بناء كما يجب الحصول على ترخيص بخصوص الأعمال التي تنجز في أبنية سبق إنشاؤها إذا ما أراد صاحبها تغيير نشاطها، أو تحديث شكلها الخارجي أو تغيير حجمها، أو إنشاء أدوار إضافية".<sup>2</sup>

فتراخيص البناء لدى المشرع الفرنسي لازمة وضرورية بالنسبة للإنشاءات والمباني الحديثة كالأبنية والصروح التي توفر مكانا فسيحا بداخلها صالحا للاستعمال أو الاستغلال، مهما كانت طبيعة هذه الأبنية أو نوع اختصاصها سكني أم خدمي إداري، ولأعمال التوسيع وللمباني المقامة سواء لتعليقها أو لإجراء أعمال التعديل فيها أو تدعيمها وتقويتها، وتلزم بالنسبة للمباني القديمة التي لم تستجد بعد سريان قانون المباني عليها، إذا كان الهدف من قيام الأعمال بها تغيير نشاط المبنى أو تحديث الواجهات الخارجية أو تغيير حجمها أو إنشاء مستويات إضافية أخرى ، وقد استثنت المادة 421-1 من قانون إنشاء وتنظيم المدن الفرنسي المشار إليها بعض أعمال البناء فلم تجعلها خاضعة لرخصة بناء مسبقة وحصرتها في ما يلي:

- \_ الإنشاءات التي يتم إنجازها تحت سطح الأرض أو الإنشاءات الخاصة بتخزين الغـاز أو السوائل، وشبكات مياه ومحاري الصرف الصحي، وخطوط الأسلاك،
- \_ منشآت البنية الأساسية الخاصة بوسائل الاتصال بالسكك الحديدية أو النهـرية أو الخـاصـة بالمشاة، وأيضا منشآت البنية الأساسية الخاصة بالموانئ والمطارات سواء كانت منشآت عامة أو خاصة،

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص18.

2 Jacqueline Morand – Deviller , Droit de l'urbanisme, 2 édition ,Daloz ,1994, p 128.

المنشآت المؤقتة المقامة على أحواض بناء السفن واللازمة لإدارة الإنشاء بشكل مباشر على أرض الواقع، وأيضا المنشآت المؤقتة المرتبطة بتسويق مبنى لم ينته بناؤه بعد،<sup>1</sup>

– نماذج المباني المقامة بصورة مؤقتة في إطار الأسواق والمعارض خلال مدة إقامتها،

– الأثاث المدني المقام في الأماكن العامة ،

– التماثيل والآثار والأعمال الفنية إذا بلغ ارتفاعها 12 متر أو أقل، وأقل من 3.40 متر مكعب في الحجم،

– المرتفعات من الأرض التي لا يزيد ارتفاعها عن الأرض عن 60 سنتيمتر ( من المتر)،

– الأعمدة أو الأوتاد وأعمدة الأبراج وأيضا سرايات الإرسال والاستقبال الإذاعي والتلفزيوني التي لا تزيد سعتها عن 4 أمتار،

– الحوائط أو الحواجز التي يبلغ أقل ارتفاع لها 2 متر، مع عدم المساس بالشكل الخارجي لها،

– المنشآت التي لم تتضمن البنود السابقة، والتي يبلغ سطحها المساحي 2متر مربع، ولا يتعدى ارتفاعها 1.50 متر فوق سطح الأرض.<sup>2</sup>

ترجع طبيعة إعفاء أعمال البناء هذه إلى ثلاث مجموعات رئيسية :

المجموعة الأولى / إما لطبيعتها أو قلة أهميتها .

المجموعة الثانية / إما إلى إجراء تعديلات بسيطة غير جوهرية في المباني المقامة آنفا كتعديل انحراف مواضع فتوحات الإضاءة والتهوية .

المجموعة الثالثة / قد ترجع إلى وقوعها داخل المصالح والهيئات العامة.<sup>3</sup>

## ب/ النطاق المكاني لرخصة البناء

حددت المادة 3 من قانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الأماكن

التي تشترط فيها رخصة البناء وهي :

– المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في مراكز البلديات ، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي

يفوق عدد سكانها 2500 نسمة،<sup>4</sup> وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها

2500 نسمة والقابلة للتوسع،

1 Henri Jacquot, François Priet, Droit de l'urbanisme, 3 édition , Dalloz, 1998 , p 558.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص ص 19 .20.

<sup>3</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص ص 23 . 24.

<sup>4</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 20.

- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية،
  - المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيئة،
  - المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.<sup>1</sup>
- وقد استثنى من هذه المناطق أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها، وهي ما أورده في المادة الرابعة من القانون المذكور أعلاه وهي :
- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة، والتي ليست مراكز بلديات ماعدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 1 من المادة 03 من هذا القانون،
  - بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتلميط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائات المدنية المصنفة،
  - بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت (نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية التزويد بمياه الشرب، صرف المياه)،
  - فيما يخص البنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية،
  - المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.<sup>2</sup>
- رغم هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى لتصريحات بالأشغال، فإنه يعود مرة أخرى ليجعل من رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا تعلق الأمر بما يلي:
- المنشآت الصناعية،
  - النقل المدني والبري والجوي والبحري،<sup>3</sup>
  - المنشآت المدنية للمواصلات والرصد الجوي والبث التلفزيوني،
  - إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية،
  - إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها،
  - إنتاج المياه ومعالجتها،
  - تصفية المياه المستعملة وصرفها،
  - معالجة النفايات الصناعية وحرقتها،
  - معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها،

<sup>1</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 24.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 21.

<sup>3</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 25.

- منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية،
  - كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع،
  - كل بناء يزيد عدد المساكن المجمع فيها على العشرة.<sup>1</sup>
- يبدو أن إلزامية الرخصة في الأعمال الأخيرة لأهميتها من جهة، ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليهم وعلى البيئة التي يتواجدون وأماكن هذه المباني .
- إذا كان هذا التفصيل للمشروع بموجب قانون ألغي، فإنه بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 53 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، حيث استثني فقط البنايات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني ، والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقتها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجـال التعـمير والبناء،<sup>2</sup> إلى جانب بعض الهياكل القاعدية الخاصة، والتي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.<sup>3</sup>
- حيث أن ذلك يعتبر قفزة عملاقة للمشروع العم —راني حينما قل —ص م ن تلك الاستثناءات، وأصبحت إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء ونظرا لارتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية مستغرقة في تلك الرخصة التي تمنحها الإدارة ألا وهي "رخصة البناء".<sup>4</sup>

### الفرع الثالث : إجراءات منح رخصة البناء

لأجل إصدار الإدارة للقرار المتعلق برخصة البناء لابد على المعني احترام الشروط المحددة قانونا، وأن تلتزم الإدارة بالإجراءات اللازمة لذلك ، فرخصة البناء هي أكثر القرارات التي تظهر محتويات المخططات العمرانية سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>5</sup>

تطرح رخصة البناء مما سبق ضرورة وض -ع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران،<sup>1</sup> والتي تراعي الشروط المختلفة القانونية والتقنية والبيئية لتواجد هذا البناء بمكان

<sup>1</sup> المادة 05 قانون 82-02.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 22.

<sup>3</sup> المادة الأولى المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 26.

<sup>5</sup> jean-paul lacaze , les methode de l'urbanisme ,deuxieme edition , que sais je, France, 1993, p108

إقامته، لتضع الإدارة بذلك قيودا وضوابط تفرضها المصلحة العامة العمرانية على الأشخاص (طبيعية أو معنوية) <sup>2</sup> مع العلم أن هناك عدة شروط مطلوبة لمنح الترخيص تستند بشكل أساسي إلى موقع العقار ومساحته وما يفرض عليه من حقوق ارتفاق. <sup>3</sup>

قبل التوصل إلى منح رخصة البناء لا بد من توفر مجموعة من الشروط منها ما هو خاص بطالبتها ومنها ما هو متعلق بالعقار محل البناء المراد إنجازها، <sup>4</sup> حيث أن المشرع فرض رخصة البناء على كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى أي اكان شخصا عاما أو خاصا ، ولم يفرد إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء.

تشرط جميع تشريعات العمران في العالم إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة ، والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب ، وتقرر منح الرخصة أو لا بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون. <sup>5</sup>

وعلى الرغم من أن هذه الإجراءات على طولها وتشابكها، تحقق مزايا كثيرة تتمحور في الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، إلا أن هناك من ينادي بضرورة تبسيطها ، وتيسير طرق الحصول على الرخصة وإلغاء هذه الإجراءات واستبدالها بإجراءات أبسط. <sup>6</sup>

### أولا: طلب الحصول على رخصة البناء

طلب رخصة البناء ليس طلبا عاديا كغيره من الطلبات، <sup>7</sup> فإن كان الطلب منهجيا يشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادرة به رخصة البناء كعمل قانوني، وهذا انطلاقا من مركز كل من الإدارة و المتعامل معها <sup>8</sup> حيث حدد قانون التهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 الشروط الخاصة بطلب الرخصة، إلى جانب أعمال البناء المعنية بالرخصة وشكل إيداع

<sup>1</sup>Hyam Mallat : Le droit de l'urbanisme de la construction de l'environnement et de l'eau au Liban , Brylant ,DELTA et L.G.D.J 1997 ,p.36.

<sup>2</sup>Louis Jacquignon , le droit de l'urbanisme , Edition ,Eyvelles -1975 ,p .68.

<sup>3</sup> نعيم مغيب، مقالات البناء الخاصة ، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي ، لبنان ، 2009 ، ص 28.

<sup>4</sup> رمزي حوحو، " رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري "، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع ، ص 218.

<sup>5</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 23.

<sup>6</sup> السيد أحمد مرجان، المرجع السابق، ص 163.

<sup>7</sup> خير الدين بن مشرزن، المرجع السابق، ص 57.

<sup>8</sup> عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 577.

الطلب وإجراءاته، وما يجب أن تحتويه من الوثائق المثبتة للملكية والمخططات المعمارية التي تبين نوع  
البنية المراد إنجازها وكل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا.

حيث أن إجراءات منح رخصة البناء كعملية قانونية تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية  
المختصة، وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء إذ من البديهي القول بأنه يتعذر الحصول على رخصة  
بدون تقديم طلب بذلك، الأمر الذي تنص عليه قوانين البناء والإعمار في كل الدول،<sup>1</sup> وفي الجزائر  
دراسة طلب الحصول على رخصة البناء تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب، وهو  
ما سنوضحه في ما يلي:<sup>2</sup>

### أ/ صفة طالب الرخصة

لكي يقبل إيداع طلب رخصة البناء شكلا يجب إيداعه وتوقيعه من قبل ذي المصلحة والصفة  
وإرفاقه بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار<sup>3</sup> فلبناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن طلب الحصول على  
على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط بل يمكن أن تشمل أشخاصا آخرين، فقد  
نص في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو  
موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو الناقي.  
وعليه فصفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا في هذه المادة وهم :

**1/ المالك :** سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن  
طريق التقادم فيقدم شهادة الحياة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.<sup>4</sup>  
**2/ وكيل المالك :** ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط  
أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة، فطالما أن  
النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة.

**3/ المستأجر لديه المرخص له قانونا :** فيمكن للمستأجر الذي يرغب في إنجاز أعمال بناء أن يطلب  
رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

**4/ الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية :** كالجها التي يمكنها الاستفادة من  
نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص

<sup>1</sup> عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 578.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 24.

<sup>3</sup> عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 578.

<sup>4</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 28.

الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذي ن يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.<sup>1</sup>

**5/ صاحب حق الامتياز:** تنص المادة 51 من القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998<sup>2</sup> على أنه: " يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية، أو المعترف بمنفعتها العمومية، أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص....

يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول...."

وعلى ذلك فقد منحت المادة القانونية السالفة الذكر الحق لصاحب الامتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض لها القانون 90-29<sup>3</sup> ولا المرسوم التنفيذي 15-19. صفة طالب رخصة البناء في فرنسا تمنح كذلك للمالك الأرض بصفة أساسية، أو من ينوب عنه كمهندس البناء أو المقاول أو المهندس المعماري بشرط أن يرفق بطلب الترخيص التوكيل الخاص بالإقامة أو الوكالة، وتوسع المشرع الفرنسي أيضا فذهب إلى أنه بإمكان الشخص الذي لديه وعد ببيع قطعة الأرض أن يتقدم بطلب رخصة البناء<sup>4</sup>، وكذلك كل شخص يمكنه الاستفادة من نزع ملكية أرض بغرض المنفعة العامة.

نجد أن صفة طالب تراخيص البناء لدى المشرع المصري تمنح للمالك أو ممثله القانوني سواء كان شخصا طبيعيا كامل الأهلية أو غيره، إذ يمكن تقديمه من الممثل القانوني له إذا كان قاصرا أو عديم الأهلية كالولي الطبيعي كالأب أو الولي الشرعي كالجدة أو الوصي بالنسبة للصغير، أو القيم بالنسبة للمحجور عليه أو تقديمه عن طريق محام ينوب عنه، وهنا تكفي الوكالة العامة لا الخاصة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 28.

<sup>2</sup> قانون رقم 97-02 ماضي في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89 مؤرخة في 31 ديسمبر 1997.

<sup>3</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 50.

<sup>4</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 25.

<sup>5</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 147.



لا يختلف الأمر كثيرا في القانون الأردني، حيث أن صاحب الصفة في تقديم طلب الحصول على رخصة البناء هو المالك، الذي يعني حسب قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية، أي ما يتعلق بأي بناية أو أرض مالكة المسجل أو مالكة المعروف أو أي شريك في ملكيتها أو متولي الوقف أو المستأجر، فإذا كان المالك غائبا أو تعذرت معرفته أو معرفة مكانه، فعندها يعدُّ المالك هو الشخص الذي يتقاضى بدل إيجار أو إيراد بيع البناية أو الأرض ، ويشمل أيضا أي شخص يدفع الضرائب والعوائد عن تلك البناية أو الأرض سواء أكان ذلك لحسابه الخاص أم بوصفه وكيلا لأي شخص آخر، وتشمل صفة المالك كذلك، الأشخاص الخواص وأشخاص القانون العام والوحدات المحلية، كما أن صاحب حق الامتياز القانوني يتمتع بصفة تقديم طلب الحصول على رخصة البناء.<sup>1</sup>

نخلص في النهاية أن كل التشريعات حاولت أن تبسط من إجراءات الحصول على رخصة البناء ابتداء من منح صفة طالب الرخصة إلى عدة أشخاص، ولكن بشرط أن تثبت صفة هؤلاء إما بالوكالة أو العقود أو غيرها حتى لا تمنح رخصة بناء لغير مالكي الأراضي لأننا نصطدم بأشكال وصور النزاعات التي كثيرا ما تثار أمام القضاء المدني في حالات إقامة البنايات على أراضي الغير سواء بحسن نية أو بسوء نية.<sup>2</sup>

## ب/ مضمون الطلب ومكوناته

إذا كانت القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية على درجة كـ -بيرة من الأهمية بوجه عام، حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية، لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على حد سواء، وتجنب الإدارة مواطن الزلل والتسرع، وتمنحها فرصة كافية للتروي والتدبر، ودراسة وجهات النظر المختلفة فتقل بالتالي القرارات الطائشة أو المتسرفة.<sup>3</sup>

وبخصوص طلب رخصة البناء ، فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون ، ولتقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، ولتحديد الشخص المسؤول مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذهما، في كل أعمال

<sup>1</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 29.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 26.

<sup>3</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 148.

البناء، مهما كان نوعها، إنشاء أو تعليية أو تدعيم أو توسيع ، ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب:<sup>1</sup>

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة،
  - أو توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58-75،
  - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية،
  - أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.<sup>2</sup>
- ويرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية:

## 1/ الملف الإداري

- 1 - مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- 2 - قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
- 3 - شهادة قابلية الاستغلال مسلمة بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة يمكن لصاحب طلب رخصة البناء أن يوضح أن إنجاز الأشغال يمكن أن يخص بناية أو عدة بنايات في حصة واحدة أو عدة حصص، وما عليه في هذه الحالة إلا تقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

## 2: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

- 1 - مخطط الموقع على سلم يسمح بتحديد موقع المشروع.
- 2 - مخطط الكتلة على سلم  $1/200$  بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي  $500$  م<sup>2</sup>، أو على سلم  $1/500$  بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي  $5000$  م<sup>2</sup> وتتعدى  $500$  م<sup>2</sup>، وعلى سلم  $1/1000$  بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز  $5000$  م<sup>2</sup> ويشتمل هذا المخطط على البيانات التالية:
  - حدود القطعة الأرضية ومساحتها، وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
  - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح، والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
  - نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص ص 26 . 27.

<sup>2</sup> المادة 42 المرسوم التنفيذي 15-19.

• ارتفاع البنايات الموجودة والمبرجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.

• المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.

• بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرجة على المساحة الأرضية.

3 - التصاميم المختلفة المعدة على سلم 1/50 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحتها عن 300 م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحتها بين 300 م<sup>2</sup> و600 م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنايات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.

مع العلم أنه ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، كما يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها، وكذا الأجزاء المبرجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4 - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.

5 - الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحرص عند الاقتضاء.

### 3/ الملف التقني

الملاحظة التي تسجل في جانب الملف التقني أن مشاريع السكنات الفردية معفية من إرفاق هذا الملف والذي يتكون من:

1 - مذكرة الرسوم البيانية: وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل .
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة .
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة ، والتوصيل بلمياه الص الحة
- للشرب والتطهير والتهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

● وصف مختصر له يثبات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنائات الصناعية.

● الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق .

● نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة، وانبعثات الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

● مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنائات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

2 - دراسة الهندسة المدنية: وتتضمن ما يلي:

● تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنائة.

- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

● تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.<sup>1</sup>

زيادة على اشتراط المشرع تلك البيانات وإرفاق الوثائق المذكورة سالفًا بملف الطلب ، فإنه يجب أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعا من قبل مهندس معماري معتمد،<sup>2</sup> والذي عليه أن يراعي في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البيانات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهاتها، وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.<sup>3</sup>

كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة الملف المعماري لمشروع البناء من أجل الحصول على قرار مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية، وأجزاء البناء الثانوية.<sup>4</sup>

إذا استكمل طالب رخصة البناء الملف ببياناته ووثائقه المذكورة آنفا قدمه في 3 ثلاث نسخ بالنسبة لمشروع البنائات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 8 ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمخ وجود قطعة الأرض.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المادة 43 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 44 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 32.

<sup>4</sup> المادة 44 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>5</sup> المادة 45 المرسوم التنفيذي 15-19.

حيث يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم وهذا طبعا بعد عملية التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، حيث يوضح وبطريقة مفصلة نوع الوثائق المقدمة على الوصل الذي يسلم لصاحب الملف.<sup>1</sup>

إن الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء تعد وثائق جد مهمة، لذلك تبرز أهميتها في صدورها من ذوي الاختصاص<sup>2</sup> فهي وثائق تقنية تتطلب جانب الدقة في مراعاة الطابع الجمالي والحضري في البناء المراد إنجازها، وكذلك جانب الاقتصاد والثبات والاتزان للبناء وحمايتها من كل أخطار انزلاق التربة وهزات الزلازل وغيرها من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية،<sup>3</sup> وعلى ذلك نص القانون على أنه: "يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا..."<sup>4</sup>.

غير أنه ليست كل الأشغال تتطلب بالضرورة اللجوء لذوي الاختصاص من أجل إعداد وثائق طلب رخصة البناء فالأصل أن يتم إعداد وثائق طلب الرخصة سواء كان الطالب شخص طبيعي أو معنوي عدا تلك الوثائق المبينة لصفة وإرادة طالب الرخصة من قبل مكتب دراسات يتضمن على الأقل مهندسين مهندس معماري معتمد ومهندس مدني معتمد هو الآخر، ويجب على طالب رخصة البناء أن لا يكون سلمي أمام المهندس المعماري، بل يجب أن يقترح نوع التصميم والشكل الهندسي الذي يدور في مخيلته، والذي يلبي رغبته ورغبة أفراد أسرته، والتي تحقق ذاتيتهم وإشباع حاجتهم في مادة البناء، وذلك حتى لا تكون هذه المخططات مجرد أكوام من الورق ترمى بعد الحصول على رخصة البناء، والاستسلام بعد ذلك إلى هندسة "خربشة" البناء البسيط *le petit maçon* وما يترتب على ذلك من انحراف عن مقصود المشرع من الحصول على رخصة البناء، والوقوع في حتمية البناء غير القانوني وتشويه النسيج العمراني.

#### الفرع الرابع : كيفية إصدار رخصة البناء

أول إجراء تستهل به عملية منح رخصة البناء هو استلام طلب لهذه الرخصة يعد على نموذج خاص مرفق بالملف من ثلاث أو ثمان نسخ حسب الحالة والمشمول على الوثائق والمستندات والبيانات والرسومات المعمارية الإنشائية المطلوبة، والتحقق من استجماعها كلها، ومن صحتها ومن صلاحيتها من

<sup>1</sup> المادة 45 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 104.

3 Patrick Gerard ,op.cit ,p 84.

<sup>4</sup> المادة 44 المرسوم التنفيذي 15-19.

قبل السلطة الإدارية المختصة، وهي هنا رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقعة في دائرة اختصاصه قطعة الأرض المعنية بالبناء، لاسيما عندما يتعلق الأمر بالبناءات ذات الاستعمال السكني والحرفي، ليمنح مودع الطلب مقابله وصل استلام في نفس تاريخ إيداع الطلب، يشهد من خلاله رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن صاحب المصلحة والصفة قد أودع لدى مصالح الشباك الوحيد على مستوى البلدية طلبا بالترخيص له بالبناء على أرضه أو الأرض التي يشغلها شغلا قانونيا، وخلال مهلة زمنية معينة<sup>1</sup> للإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات، وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب.<sup>2</sup>

للوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء ينبغي أولا تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم ثانيا كيفية التحقيق في الملف، وثالثا وأخيرا إصدار القرار، وذلك كما يلي:<sup>3</sup>

**أولا: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء**

لقد وزع القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء بين جهات وسلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية بناء على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء، ومدى أهميته المحلية والجهوية والوطنية،<sup>4</sup> حيث أن المبدأ في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات، أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران في حالات حددها القانون.<sup>5</sup>

**أ / اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء**

يختص الوالي بمنح رخص البناء في الحالات التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية، ويقل عن 600 وحدة سكنية.

**ب / اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء**

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية،
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية،

<sup>1</sup> عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 596.

<sup>2</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 152.

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 30.

<sup>4</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 107.

<sup>5</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 34.

- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز،

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.<sup>1</sup>

أ/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

جعلت المادة 65 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء،<sup>2</sup> حيث أن كل ما يخرج من دائرة اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران يدخل ضمن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>3</sup> يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى إن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي.

أما صلاحية منح رخص البناء في فرنسا، فقد كان ت قبل عام 1981 موزعة بين رئيس البلدية والمحافظ ووزير الإعمار، بينما بعد صدور القانون المتعلق بحقوق البلديات والمحافظات والأقاليم، والقوانين الصادرة في 07/01/1983 و 22/07/1983 والمتعلقة باللامركزية وتوزيع الصلاحيات بين البلديات والمحافظات والأقاليم والدولة، والقانون المعدل لقانون التنظيم الصادر في 06/01/1986 فقد أصبحت صلاحية منح الرخصة منوطة برئيس البلدية، حيث أن القانون ( المادة 2-421.L) ميز بين حالتين: الأولى : بالنسبة للبلديات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي ( P.O.S) أو المخطط المحلي للتعمير (P.L.U) أو البطاقات البلدية المصادق عليها:<sup>4</sup>

فإن المبدأ في هذه الحالة هو اختصاص رئيس البلدية بمنح رخصة البناء حيث يصدرها باسم البلدية، ويمكنه أن يفوض صلاحيته في منح الرخصة إلى مدير المؤسسة العامة للتعاون فيما بين البلديات إذا كانت البلدية عضوا فيها، كما يمكن في هذه الحالة أيضا أن يكون قراره المتعلق برخصة البناء صادر منه كمثل للدولة وليس للبلدية وذلك في الحالات التالية:<sup>5</sup>

- إذا كان البناء يقام لمصلحة الدولة أو الإقليم أو المحافظة أو المؤسسات العامة والملتزمين التابعين لها، أو لمصلحة دولة أجنبية أو منظمة دولية،

<sup>1</sup> المادة 49 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 153.

<sup>3</sup> المادة 49 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 30 . 31.

<sup>5</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 153.

- الأعمال المتعلقة بإنتاج الطاقة ونقلها وتوزيعها وحفظها، وكذلك المشروعات التي تستخدم الطاقة الإشعاعية،

- الأبنية والإنشاءات والأعمال التي يتم إنجازها داخل نطاق الأعمال المتعلقة بالمنفعة العامة ضمن الشروط التي حددها مرسوم من مجلس الدولة .

**الثانية :** بالنسبة للبلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي ( POS ) أو المخطط المحلي للتعمير ( PLU ) أو البطاقات البلدية المصادق عليها ( L.421-2 ) في هذه الحالة فإن رخصة البناء تصدر باسم الدولة، وعموماً فإن رئيس البلدية هو الذي يصدرها بهذه الصفة إلا أنه في حالات حصرتها الم - ادة ( R.421-36 ) يصدرها المحافظ بعد أخذ رأي رئيس البلدية. كما أن الوزير المكلف بالتعمير يمكنه استناداً إلى نص المادة ( R.421-38 ) من قانون العمران أن يطلب أي ملفات تتعلق بأية رخصة بناء.<sup>1</sup>

من خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، والوزير المكلف بالعمران، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية ( أعمال البناء ) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، وخاصة مشاريع البناء الخاصة فمن منطق تقريب الإدارة من المواطن ( مبادئ اللامركزية الإدارية ) يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير، ولعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق وكيفيات الطعن في هذه القرارات.<sup>2</sup>

وإذا تحددت لدينا الجهات المختصة بمنح رخصة البناء فما هي إجراءات الدراسة ، والتحقق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على هذه الرخصة أمامها؟<sup>3</sup>

### ثانياً: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

يخضع التحقيق المتعلق برخصة البناء لمجموعة من الشكليات، وهذا نابع من أهمية الرخصة وتأثيرها على العمران، ونسقه الجمالي والوظيفي.

<sup>1</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص ص 31 . 32.

<sup>2</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 155.

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، 33.



إن مخطط شغل الأراضي (P.O.S) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وبقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات للتهيئة والتعمير في الجزائر، لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية ، ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان ، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرجة ، كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي، وفي مجال حماي ة البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.<sup>1</sup>

أي أن التحقيق في طلب رخصة البناء هو إجراء جوهري مهم جدا يهدف إلى التأكد من مدي مطابقة انسجام المشروع موضوع طلب رخصة البناء مع مخططات العمران، إذ أنه حسب المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لا يمكن أن يرخّص بالبناء إلا إذا كان مشروع البناء جاء موافقا :

- لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه، والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك،
- لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير،
- ولا يمكن الترخيص بالبناء على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار، على أساس أن ملف التجزئة منذ البداية لا يمكن أن يخالف أدوات التهيئة والتعمير.

أي أنه ينبغي أن يراعى في تحضير الملف موقع البناية أو البنايات المبرجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان اعتبارا لتوجيهات التعمير والخدمات الإدارية المختلفة المطبقة في المنطقة،<sup>2</sup> وكذا مراعاة التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة والمبرجة، كما يجب أن يراعى في التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال البيئة.

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 33.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 105 . 106.

هكذا فإن التحقيق في طلب رخصة البناء يهدف إلى التأكد من مطابقتة المشروع موضوع طلب رخصة البناء لمخططات العمران، وبمعنى أدق :

- في حالة وجود مخططات شغل الأراضي يتم التأكد من تماشي المشروع معه، وذلك على ضوء الوثائق المكتوبة المرفقة بملف الطلب، مع أخذ خصوصيات البناية من موقع وحجم ومظهر بعين الاعتبار،
- أما في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي يتم التأكد من انسجام مشروع البناء موضوع طلب الرخصة مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إن وجد بالإضافة إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير أو بالعودة إلى هذه القواعد العامة للتهيئة والتعمير وحدها في حالة انعدام كل من مخططي التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.<sup>1</sup>

حتى تتمكن الجهة المختصة - الشباك الوحيد- من رصد المعلومات الكافية لم اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها، و على هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات أن تبدي رأيها خلال أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الأجل يعتبر رأيها بالموافقة بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

الأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم :

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية،
- مصالح الحماية المدنية لتشديد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة جميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشديد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق،
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية ، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة،
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية،
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، 106.

<sup>2</sup> المادة 47 المرسوم التنفيذي 15-19.

## ب / ميعاد التحقيق

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في عدد النسخ المطلوب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض ، فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب.<sup>1</sup>

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد على مستوى البلدية وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب مع العلم أن الشباك الوحيد للبلدية عليه أن يفصل في طلبات رخصة البناء في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع الطلب.

في هذه الحالة يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.<sup>2</sup>

أما في حالة ما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إيداع رأي مطابق، وذلك في أجل الثمانية 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، في هذه الحالة ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية .

الجدير بالذكر أن الشباك الوحيد للولاية، والذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله يفصل في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب،<sup>3</sup> مع تبليغ صاحب الطلب برخصة البناء في أجل عشرين يوما 20 من تاريخ تقديم الطلب حسب نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19.

في نظرنا إن أجل خمسة عشر 15 يوما كمهلة لدراسة طلبات رخص البناء سواء تلك التي تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، هي مهلة تشجع على البناء القانوني، وتحد بصورة كبيرة من البناء غير القانوني خاصة ما إذا عرفنا أن آجال دراسة رخص البناء

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 34.

<sup>2</sup> المادة 48 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> المادة 49 المرسوم التنفيذي 15-19.

في ظل المرسوم التنفيذي 176-91 قد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وكان يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية ( 08 ) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة فإنه يرسل ملف الطلب في أربع ( 04 ) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، وذلك في أجل الثمانية ( 08 ) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يييدي رأيه وجوباً في هذا الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداعه.<sup>1</sup>

تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة بتحضير الملف، ويرصد لها أجل مدته شهران ( 02 ) اثنان لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فبنفس الإجراءات يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع ( 04 ) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الملف، والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.<sup>2</sup>

رأينا سابقاً أن المهلة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15-19 تسهم، وتساعد في الحد من التعمير غير القانوني لسرعة الرد على طلبات المواطنين، إلا أنه بالمقابل قد تخلق مشكلاً آخر، يتمثل في أن التسرع في الرد قد يصدر معه كثير من رخص البناء التي تحمل معها الكثير من الأخطاء، خاصة ما إذا عرفنا أن جل البلديات في الجزائر لا تملك التعداد الكافي من الموظفين ذوي التأهيل المطلوب في جانب البناء والتعمير، إذ يمكن القول أن المرسوم التنفيذي 15-19 قد صدر دون مراعاة لإمكانات الجماعات المحلية وقدراتها في هذا الجانب.

إذا كانت مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء، وما يستتبعها من ح-ق طالب الرخصة في الطعون القضائية،<sup>3</sup> فإنه على مستوى التشريع

<sup>1</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 38.

<sup>2</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 157 . 158.

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، ص 35.

الفرنسي وخاصة المادة (R.421-14) من قانون التعمير (30 ديسمبر 1983) قد استحدثت إجراء جديدا يعرف بـ "عريضة التحقيق" التي يتمكن من خلالها طالب رخصة البناء الذي لم يتلق ردا من الجهة المختصة خلال 15 يوما من إيداع ملفه لدى البلدية، سواء بقبول ملفه وبداية سريان ميعاد التحقيق، أو باستدعائه لاستكمال الوثائق الناقصة أو إضافة وثائق أخرى ثانوية من إلزام هذه الجهة بالشروع في التحقيق في طلبه.<sup>1</sup>

إضافة إلى هذا فإنه إذا كان الميعاد للتحقيق هو شهر ان ابتداء من تاريخ إيداع الطلب حسب المادة (R.421-18 alenia 1) مع إمكانية إضافة شهر واحد عندما يتطلب مشروع البناء فعالية ميدانية، فإن المواعيد الخاصة لمختلف رخص البناء تختلف بحسب حجم البناء ، وليس بحسب الجهة المختصة فمثلا:

- ميعاد التحقيق هو ثلاثة ( 03) أشهر إذا كان مشروع البناء يزيد عن 20 شقة أو محلات للاستعمال الصناعي أو التجاري أو إذا كان ليستعمل كمكاتب مساحتها تساوي أو تزيد عن 2000 م<sup>2</sup> (R. 421-18/2).

- ميعاد التحقيق هو خمسة ( 05) أشهر إذا كان العقار مسجلا في الجرد الثانوي للآثار التاريخية (R.421-38-8) .

- ميعاد التحقيق العام هو خمسة ( 05) أشهر إذا كان مشروع البناء يدخ — ضمن التحقيق العام (R.421-18dernier alenia) .

ويبدو أن اعتماد أساس حجم البناء وكثافته في تحديد ميعاد التحقيق أكثر منطقية لأن دراسة مشروع بناء بسيط كسكن فردي دون طوابق من 03 غرف لا يمكن أن تستغرق وقتا للتحقيق كما يستغرقه مشروع بناء عمارة من 50 طابقا مثلا، وهذا خلافا لما رأيناه بخصوص المشرع الجزائري الذي اعتمد معيار موحد دون النظر لحجم البناء أو للجهة مصدرة رخصة البناء.<sup>2</sup>

مهما يكن بشأن تلك المواعيد فإنه يتوقف حساب سريانها عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المع-لومات الناقصة التي ينبغي على ص-احب الطلب أن يقدمها، وذلك ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، ص 35.

<sup>2</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 158 . 159.

<sup>3</sup> المادة 51 المرسوم التنفيذي 15-19 .

## ثالثا: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، حيث أن كل من مديرية البناء والتعمير والجهات الإدارية المتخصصة ( الحماية المدنية، الآثار، السياحة، التجارة، الصناعة، البيئة، الفلاحة، الغابات، الصحة والسكان، وكل الجمعيات المعنية ) والتي تم استشارتها في مرحلة تحضير ملف رخصة البناء يجب أن تأخذ بعين الاعتبار عند إصدار القرار، حيث حول قانون التعمير الجزائري الإدارة المعنية النظر في طلب رخصة البناء حق إصدار عدة أنواع من القرارات<sup>1</sup> فالقرار قد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما .

من الطبيعي أن يكون المبدأ هو قبول الإدارة لطلب رخصة البناء عن طريق قرار بمنح الرخصة، والاستثناء وفي حدود حاجة العمران فالإدارة لها الحق في أن لا تستجيب لطلب الرخصة وتصدر بالتالي حسب الحالة القرار الاستثنائي المناسب.<sup>2</sup>

### أ / قرار الموافقة بمنح الرخصة

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة<sup>3</sup>، حيث تنص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي:

" يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،
- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران .

<sup>1</sup> عبد العزيز نويري، " رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء -دراسة تطبيقية-"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، منشورات الساحل، ص 72.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 108.

<sup>3</sup> الزين عزري، " تنظيم النشاط العمراني تشريعا وقضاء في الجزائر "، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي حول التسيير العقاري يومي 10 . 11 جوان 2008، وزارة السكن، الجزائر، ص 6 .

توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي " .

إن إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب ، والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر حسب ما نصت عليه المادة 56 من المرسوم 15-19.

وهذا لا يمكن أن يطرح التساؤل التالي : لماذا اقتصر المشرع على حصر الغاية من النشر في مجرد إطلاع الجمهور؟ أليس من المهم الإشارة إلى إمكانية إثارة طعون ضد القرار ، ثم تحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون، ثم لماذا تدوم مدة النشر سنة وشهر؟.

إذ لو سلمنا بأن عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء، وإنما يفهم من النص ضمنا هل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة السنة والشهر؟ هناك من يرى أن على المشرع أن يراجع هذا الميعاد بتقليصه إلى أجل شهرين أو ثلاث على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي حيث ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية أيام من إتخاذ القرار، على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين.<sup>1</sup>

## ب / صدور القرار برفض الطلب

يمكن أن يكون القرار الـذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء، وتنحصر صور الرفض في حالتين، الأولى رفض وجوبي بنص القانون ، والثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة .

## 1- الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء

لقد نص قانون التعمير وبالأخص المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على الحالات التي يتم فيها رفض طلب رخصة البناء، وذلك في حالة ما إذا أبرزت دراسة التحقيق لمصلحة التعمير مخالفات ونقائص تتعلق بـ:<sup>2</sup>

**موقع البناء :** من حيث خطورة الزلازل وانزلاق التربة والضحيج والإضرار بالآثار التاريخية والبيئة و...

**الطرق المؤدية إلى البناء :** من حيث عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء والطريق العمومي

حسب أحكام المواد 8 و 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 36 . 37.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 108.

وعلى كل حال تختلف حالات رفض طلب رخصة البناء بين فرضية وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو وثيقة تحل محل ذلك أو انعدامها .

**أولاً : رفض الترخيص بالبناء في حالة وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك**

**حالة وجود مخطط شغل الأراضي:** مصادق عليه ومنشور منذ 60 يوماً على الأقل مع مخالفة مشروع البناء لهذا المخطط، كمثال على ذلك رفض مشروع بناية لا يتماشى شكلها المنبثق من حضارة أجنبية ولا لوئها أو المواد المستعملة للبناء مع القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائات المحددة في مخطط شغل الأراضي .

**حالة وجود مخطط التجزئة مصادق عليه من المصالح التقنية للولاية :** إذ لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة، والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، وهكذا فمشروع البناء الذي يشيد على أرض مجزأة يمكن أن يرفض إذا جاء مخالفاً لرخصة التجزئة أو لدفتر الشروط المتعلق بها، والذي يحدد بعض الشروط التي تستجيب لها البنائات التي تبرمج على هذه التجزئة.

**ثانياً: رفض الترخيص بالبناء في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك :**

ويكون ذلك في حالة كون مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو التوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير. وتجدر الإشارة إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة عمرانية تكتفي بتحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير، وهو يشكل بذلك مرجعاً لمخطط شغل الأراضي<sup>1</sup> فهو لا يحدد بدقة حقوق البناء ومداهما، ولذا لا يتصور بت الإدارة في طلب رخصة البناء على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحده، بل أنها تحتكم أيضاً للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

**ب- الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء**

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في إتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 109.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 111.



وثيقة تحل محلّه، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

هنا متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قراراً سليماً، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد .

كذلك في القانون الفرنسي، فإن هناك حالات أوجب فيها المشرع أن تصدر الإدارة قراراً برفض الرخصة كما نصت على ذلك المادة (L.421-3) بأنه لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كان مشروع البناء المقترح متفقاً مع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بإنشاء البناء أو تخصيصه أو طبيعته أو مظهره الخارجي، أو أبعاده وتنظيم منافذه.

وكذلك إذا كان البناء يتعلق بأبنية شاهقة الارتفاع أو بمؤسسات تشغيل الجمهور فإن رخصة البناء لا يمكن منحها إلا إذا روعيت قواعد السلامة الخاصة بمثل هذه الأبنية، كما أن الإدارة ملزمة برفض رخصة البناء إذا كان يتعارض مع مخططات التنظيم ومع القواعد المتعلقة بإفراز الأراضي والتجمعات السكنية أو القواعد المتعلقة بالصروح التذكارية والمناظر الطبيعية أو الطرق .

كما منح الإدارة سلطة تقديرية في رفض منح رخصة البناء، في حالة الأبنية التي يمكن أن تضر بالطرق والسلامة العامة (ART.R.111-2) أو أبنية غير مقامة بطرق كافية (ART.R.111-4) حيث قضى مجلس الدولة الفرنسي بمشروعية قرار رفض إعطاء رخصة بناء لإقامة عدد من المساكن لكونها مقامة بطريق عرضها فقط 4 متر.<sup>1</sup>

### ج/ منح قرار رخصة البناء مصحوباً بتحفظ أو التزام

إن القرار الثاني الاستثنائي الذي يمكن أن تصدره الإدارة بعد نظرها في طلب رخصة البناء هو قرار منح رخصة البناء مصحوباً بتحفظ أو التزام.<sup>2</sup>

**1 - منح الرخصة بتحفظ :** إن منح الرخصة مع التحفظ هو في واقع الأمر قبول مبدئي لانبجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له، من أجل جعله متناسقاً مع التنظيم العمراني للبلدية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية في التشريع الجزائري وطرق الطعن فيها، ص 38 . 39.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 109.

<sup>3</sup> المادة 27 المرسوم التنفيذي 91-175.

**2 - منح رخصة البناء بالتزام :** إن منح الرخصة مع التزام يكون في حالة كون مشروع البناء بطبيعته أو بموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة،<sup>1</sup> هنا يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة المطلوبة<sup>2</sup> حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: " يجب أن تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة".

#### د / صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها فلإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة واحدة،<sup>3</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 90-29: " يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد".<sup>4</sup>

وكذا نص المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19: " يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه... يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة".

فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة ، ينبغي أن يكون معللا أي أن يكون أساس التأجيل مثلا لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية.

كما أجاز المشرع الفرنسي تأجيل البت في رخصة البناء في حالات منها :

<sup>1</sup> إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 60.

<sup>2</sup> المادة 09 المرسوم التنفيذي 91-175.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء احداث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة التاسعة، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 171.

<sup>4</sup> الزين عزري، " دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير " مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، ص 08.

- عندما يكون مخطط شغل الأراضي تحت الإعداد ، أو عند تعديل المخطط القائم، فإن السلطة الإدارية تستطيع أن تقرر وقف منح الرخصة إذا كان من شأن الأعمال أو البناء<sup>1</sup> المطلوب إنجازها أن تعيق أو تؤدي إلى صعوبة تنفيذ مخطط شغل الأراضي المستقبلي.<sup>2</sup>
- في المناطق المحمية، فإن السلطة المختصة تستطيع إصدار قرار يوقف منح الرخصة للطلبات المقدمة بين فترة تحديد المنطقة المحمية ، وفترة المصادقة وإعلان المخططات الخاصة بهذه المناطق (ART.L.313-2) .

- عند الشروع في التحقيق الأولي للتصريح بالمنفعة العامة حسب ما نصت عليه المادة (L.111-7) من قانون التعمير.

يجب أن يصدر قرار تأجيل منح الرخصة مسبقا ولا يجوز أن يتجاوز السنة.<sup>3</sup>

أما حالة عدم إجابة الإدارة المختصة طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض، ولا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية وهي عشرون يوما سواء كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن سكوتها يثير مشكلة قانونية هل يفسر قبولا ضمنا بمنح الرخصة أم رفضا لها؟<sup>4</sup> مع أنه يجب على الإدارة عدم التهاون والتعاس في إصدار رخصة البناء حتى لا يلجأ الأفراد إلى البناء بدون رخصة،<sup>5</sup> وكذا يجب عليها الرد الصريح على طلباتهم.

لكن بصدور المرسوم التنفيذي 15-19 اتضحت الصورة بخصوص سكوت الإدارة عن الرد على طلبات رخص البناء، فالسكوت لا يفسر كقبول ضمني وهذا ما يستشف من نص 62 منه إذ تنص على أنه: " يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر 15 يوما.

<sup>1</sup> الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 39.

<sup>2</sup> الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 163.

<sup>3</sup> الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 39.

<sup>4</sup> الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 43 . 44.

<sup>5</sup> محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001 . 2002 ، ص

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن ....." .

ففي حالة عدم اقتناع صاحب الطلب بالرد أو عدم تلقيه الرد أصلا من طرف السلطة المختصة عليه برفع تظلم لدى السلطة السلمية، إذ أن السكوت لم يعد يفسر كقبول ضمني.

#### رابعا: شكل قرار رخصة البناء

يفرغ قرار رخصة البناء في قالب مادي صريح، ويبرر بتسبب معين حتى لا يتعرض للطعن بالإلغاء.

أ. **القالب المادي للقرار:** يقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري، أي القالب المادي الذي يفرغ فيه رخصة البناء في قرار مكتوب صادر عن السلطة الإدارية المختصة وهو يتضمن مجموعة من البيانات المتعلقة ب:

- الجهة الإدارية المصدرة له،
- النصوص والأسانيد القانونية المتعلقة بالتعمير والبناء،
- المراجع الإدارية المتعلقة بآراء واقتراحات مختلف المصالح التقنية المساهمة في إثراء دراسة، وتحضير الملف التقني لطالب رخصة البناء،
- هوية الشخص المستفيد من البناء،
- الإشارة إلى أهم الالتزامات والقيود المتعلقة بعملية التهيئة والبناء الخاصة بالمشروع،
- آجال صلاحية الرخصة ( تاريخ سريان الرخصة وتاريخ انقضائها) غير أن السؤال الذي يطرح نفسه لماذا المشرع ضبط آجال محددة لرخصة البناء وما الغاية من ذلك؟<sup>1</sup>

الجواب بالطبع هو حتى لا يكون نظريا ما يسمى بالورشة المفتوحة أو الدائمة، لكن الواقع على الأرض كله عبارة عن ورشة مفتوحة "حفر، آجر وحديد....." أليس أن هذه الغاية أو هذا النمط لا يتماشى مع المعطيات الاقتصادية أو الاجتماعية المتبعة في بلادنا؟ وهل هناك من رؤية أخرى غير تلك التي في فرنسا؟ حيث على مستوى هذه الأخيرة لا يوجد مشكل عقود ولا مشكل قروض مالية أو مواد

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 110.

أولية أو يد عاملة مؤهلة، وبالتالي أخذ الأمور هكذا من القانون الفرنسي، ومحاولة تطبيقها على الواقع الجزائري دون الأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الاقتصادية والسياسية والمهنية أمر لا يستقيم، إذ أن المقدمات والمنطلقات مختلفة بين الجزائر وفرنسا وبالتالي من غير الممكن الوصول إلى نفس النتائج، أم أن المشرع يعلم سلفاً أنه لا يمكن الوصول إلى نفس النتائج، ولكن يحاول فقط التخفيف والتقليل من النتائج السلبية للظاهرة فقط؟.

**ب. صراحة القرار:** إن القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يفرضان معاً أن يصدر أي قرار في مادة رخصة البناء في شكل قرار إداري صريح.

**ج. تسبب القرار:** فهنا يجب أن نميز بين حالتين، الحالة العادية البسيطة والحالة الاستثنائية:

- في حالة قرار منح رخصة البناء البسيطة: فهو الوضع العادي الذي لا يحتاج إلى تبرير.

- بينما القرارات الاستثنائية ولكونها اتخذت خلافاً للوضع العادي فهي تحتاج لما يبررها، طالما أن القانون والتنظيم قد قاما بحصرها في نطاق وشروط معينة، فيجب تبيان احترامها نتيجة لذلك، فالفقرة 2 من المادة 62 من القانون رقم 90-29 تشترط صراحة أن يكون قرار الرفض والتحفظ معللاً قانوناً.

تجدر الإشارة أن سلطة رئيس البلدية في حالة الرفض أو في حالة الموافقة ولكن بشروط إضافية تكون مقيدة ولا يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسلطة التقديرية المعتادة، بل عليه تسبب القرار وإلا عد ذلك تعسف من طرفه في حق طالب رخصة البناء، إذ تنص المادة 52 الفقرة الرابعة من المرسوم رقم 15-19 "عندما تمنح الرخصة أو تشتمل على تحفظات فإن القرار الذي تتخذه السلطة يجب أن يكون مبرراً".

أما قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء، فرغم عدم النص على ضرورة التبرير أو التسبب صراحة بالنسبة له، إلا أن هذا الشرط يبدو واضحاً من خلال النصوص التي تناولت تحديد شروط إتخاذه.

**الفرع الخامس: الإجراءات الإدارية التالية لصدور قرار رخصة البناء**

وهي تتمثل في التبليغ والنشر

**أولاً: التبليغ:**

القرارات الإدارية في مادة رخصة البناء يجب أن تبلغ لصاحب الطلب رفقة نسخة من الملف حتى يتمكن من الإطلاع عليها واتخاذ أي إجراء يراه مناسباً للحفاظ على حقوقه.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 51 المرسوم التنفيذي 15-19.

## ثانياً: النشر:

إن قرار منح رخصة البناء سواء كان بسيطاً أو مصحوباً بتحفظ أو إلزام سيؤدي مبدئياً إلى إنشاء بناية أو بنايات أو إلى تغييرها، هذا الوضع الملموس يجعل من قرارات منح رخصة البناء لا تعني طالبها فقط بل تعني أيضاً كل من يرى في هذه الرخصة مساساً بمصلحته، ولهذا الغرض يجب أن يستتبع قرار منح رخصة البناء، نشر نسخة من قرار رخصة البناء عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور بلوحة الإعلانات للبلدية لمدة ثلاثة عشر (13) شهراً، من هنا يمكن لكل شخص معني بمشروع البناء الإطلاع على الوثائق البيانية المختلفة المصاحبة لقرار رخصة البناء.

ما يمكن ملاحظته من كل ما سبق أنه بالرغم من أن هذه الإجراءات على طولها وتشابكها تحقق مزايا كثيرة تتمحور في الحفاظ على المصلحة العامة للعمران، وكضمان لعدم التسرع في إتخاذ القرار وحماية المواطن من التعسف الإداري، غير أن هناك من ينادي بضرورة تبسيطها وتيسير طرق الحصول على الرخصة، وإلغاء هذه الإجراءات واستبدالها بإجراءات أبسط حتى يمكن تفعيل أكثر لرخصة البناء كآلية وقائية ضد اللجوء إلى البناء غير القانوني وتخفيف أحد مستنقعاته والقضاء على أحد أسبابه المباشرة.<sup>1</sup> كما أنه يجب على البلدية في حالة منح رخصة البناء بالموافقة المتابعة الميدانية للأشغال حتى لا يقع المستفيد من رخصة البناء في فخ عدم المطابقة بين المخططات المعتمدة والأشغال المنجزة، كما يجب على البلدية أن تحتزز أكثر بإجراء عمليات الرقابة المستمرة والمتواصلة على أرضية الميدان في حالة عدم منح رخصة البناء لطالبها أو منحها بشروط أو بتحفظ من رد فعل سلبي لهذا الأخير بالانحراف عن السلوك السوي واللجوء إلى البناء غير القانوني.

كما أنه قبل تسليم قرار رخصة البناء للمعني يجب على أحد أعوان المصلحة التقنية لإدارة البلدية بالمعاينة الميدانية وإعداد بطاقة تقنية للمعاينة الميدانية والتحقق من عملية التثبيت الصحيح للقطعة الأرضية في الميدان، أي أن أوتاد التثبيت (الحديدية أو الأسمنتية) للقطعة الأرضية جاءت متطابقة بين ما هو مسجل في المخططات المصادق عليها، وما هو مجسد في الواقع بمعنى آخر لا يوجد تضارب واختلاف بين ما هو كائن وما يجب أن يكون، وفي ذلك حفاظ على قاعدة تصفيف الحي، وعدم الاعتداء على الرصيف وأملاك الغير ومساحات العمل، وإمكانية إيصال مشروع البناء بشبكة قنوات صرف المياه وقنوات الصرف الصحي وقنوات الغاز الطبيعي، وإمكانية الاتصال بالطرق العمومية، وعلى هذا المنحى تنص المادة 04 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها على

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 111 . 112.

أنه: "يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة...".<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير إذ لم تكن معروفة ضمن القوانين والنصوص السابقة،<sup>2</sup> حيث تقتضي ظروف العمران واحتياجاته، وكذا المخاطر المترتبة عن التصرف غير المراقب في شكل البناية وهدمها كلياً أو جزئياً ربطها برخصة تجيز له ذلك.<sup>3</sup> إن رخصة الهدم على غرار البناء والتجزئة يجب أن تصدر في شكل قرار إداري، ولذلك ينبغي بداية التعرف على مفهومها وخصائصها وتمييزها عن المفاهيم المشابهة لها (الفرع الأول). هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم مهما كان موقع البناء، بل أن هناك مناطق محدّدة يمنع هدم بنايات بها دون الحصول على رخصة الهدم، وهو ما يقتضي منا التعرف على إجراءات منحها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

نظم المشرع رخصة الهدم بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من خلال المواد 60 إلى 63 وبموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث تعد من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990<sup>4</sup> حيث نصت المادة 60 من القانون 90-29 على ما يلي: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية " وبالرجوع للمادة 46 من القانون 90-29 نجد أنها تنص على أنه: "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية".

أما المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقد نصت على أنه: "... لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم ... " أما المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغاة أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 فنجدها تنص على ما

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 113.

<sup>2</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 99.

<sup>3</sup> منى مقلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 160.

<sup>4</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 99.

يلي: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية... أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة." ومقارنة بسيطة بين نصي المرسومين التنفيذيين نجد أن المرسوم الحالي 15-19 قد قلص من مجال تطبيق رخصة الهدم عندما حصرها في البنائيات التي يحميها القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

بهذا المعنى نجد قد استثنى الكثير من البنائيات المنصوص عليها بموجب المرسوم السابق، خاصة الجزء المتعلق بكون البناية المراد هدمها سند لبناية مجاورة، وهذه النقطة من النقاط السلبية المسجلة على هذا المرسوم، إذ قلص من مجال تطبيق رخصة الهدم.<sup>1</sup>

**أولا: تعريف رخصة الهدم:** لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم، إذ غالبا التشريع يكتفي بذكر النطاق دون التطرق للتعريف، ولم نجد على مستوى الفقه سوى تعريف الدكتور عزري الزين الذي يقول فيه:

"هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف."<sup>2</sup> أما في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 فيمكننا تغيير مصطلح "مكان مصنف أو في طريق التصنيف" بمصطلح متى كان هذا البناء محميا بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

حيث أن المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالا قارا، إذ أن الهدم يكون كليا عندما يتم هدم البناء ككل، وجزئيا عندما يتم هدم جزء منه فقط، سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه،<sup>3</sup> فهي تهم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني وكذا ميدان عقار الفضاء.

**أ/ التمييز بين عملية الهدم وعملية الترميم:** تختلف عملية الهدم عن الترميم كون عملية الهدم يترتب عنها إزالة تامة للعقار المبني كليا أو جزئيا، أما عملية الترميم تكون دائما في المباني أو البنائيات القائمة التي بها تصدعات، والتي يقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها وهذا لتدعيمها وتثبيت صلابتها، حيث تستهدف عملية الترميم تحقيق صلابته كل من الجدران أو الأسس أو الأسقف لتفادي أي حادث قد تترتب عليه كوارث بشرية أو مادية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، العدد التاسع، جوان 2016، ص 377.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 57.

<sup>3</sup> محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 2000 ص 144.

<sup>4</sup> عايدة ديم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، الجزائر، 2012، ص 89.



ب/ التمييز بين الهدم و الإزالة: الهدم هو إحدى أدوات الضبط الإداري للحفاظ على الأمن العام ولا يكون إلا في حالات معينة، أما الإزالة فتتم على أعمال البناء التي يقيمها الأفراد وتكون مخالفة للنظام العمراني في إحدى جوانبه، وعليه فالإزالة كإجراء قانوني تتم بقرار إداري من السلطة الإدارية المختصة يسبقها قرار وقف تنفيذ الأعمال المخالفة لأحكام البناء.<sup>1</sup>

ثانيا: خصائص رخصة الهدم: لرخصة الهدم عدة خصائص نذكر منها:

- 1 رخصة الهدم قرار إداري إجباري سابق لكل عملية، سواء تم الهدم بصفة كلية أو جزئية.
- 2 تتميز بطابع عام، إذ أنها تجبر كل شخص كان طبيعيا أو معنويا بالحصول عليها مسبقا وذلك قبل الشروع في عملية الهدم.
- 3 تتميز بطابع خاص كونها تفرض على مناطق محددة حصرا بموجب المادة 46 من القانون 90-29 أو ما نص عليه القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.
- 4 تتميز بطابع مادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية ومهما يكن استعمالها،<sup>2</sup> سواء للسكن أو التجهيزات أو النشاط التجاري أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات.<sup>3</sup>

ثالثا: دوافع إحداث رخصة الهدم: من أهم الدوافع لاستحداث رخصة الهدم ما يلي:

- حماية البنايات المحمية بموجب القانون 98-04.

- حماية المصلحة الاجتماعية من خلال حماية السكن الاجتماعي والجماعي وهذا ما يستشف من خلال المادة 81 من المرسوم 15-19 التي نصت على حق المواطنين في الاعتراض على مشروع الهدم، لاسيما أن المادة 80 من نفس المرسوم نصت على إلزامية إصاق وصل إبداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة التحضير لرخصة الهدم، خاصة إذا تعلق الأمر بهدم عمارة تحوي سكنات مؤجرة يرى المستأجرون أن المؤجر لم يستوف شروط طلب إخلاء المحلات السكنية كما ينص عليه التقنين المدني في موضوع الإيجار،<sup>4</sup> في نفس السياق نجد أن المشرع الفرنسي وفي مجال حماية المصلحة الاجتماعية فرض الحصول على رخصة الهدم في بلديات باريس، والمناطق التي تقع على محور 50 كلم منها، والبلديات التي يساوي أو يزيد عدد سكانها عن 10.000 ساكن نظرا

<sup>1</sup> فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص 83.

<sup>2</sup> صافية اقلولي أولد راجح، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 191.

<sup>3</sup> زهرة ابرناش، المرجع السابق، ص 95.

<sup>4</sup> عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 702.

لتزايد عدد السكان فتكون الحاجة للبناء ملحة أكثر، ومن ثم التضييق على عمليات الهدم بتلك المناطق دون سواها.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم:** نظرا لأهمية رخصة الهدم اشترط المشرع أشخاصا محددين لتقديم الطلب كما فصل في دراسة الطلب والملف المرفق به.

**أولا: تقديم طلب رخصة الهدم:** الأكيد أن تقديم ملف رخصة الهدم يقدمه أشخاص على سبيل التحديد مرفقا بوثائق محددة.

**أ/ صفة طالب رخصة الهدم:** أرفق المشرع من خلال المرسوم 15-19 نموذج لطلب رخصة الهدم والذي يقدمه حصرا للمصالح المختصة<sup>2</sup> إما:

- مالك البناية الآيلة للهدم عليه أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.

- وكيل المالك، عليه تقديم توكيل طبقا لأحكام القانون المدني.

- الهيئة العمومية المخصصة، يجب عليها أن تقدم نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

**ب/ الملف المرفق:** يتضمن الملف الذي يعده وجوبا مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية مجموعة من الوثائق المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، إذ لا يخفى الدور الذي يلعبه المهندس المدني في عمليات الهدم. فأساسات البناء والخرسانة المسلحة هي لب اختصاص المهندس المدني في الدراسات الجامعية، لهذا فهو الأقدر على تشخيص حالة البناء المراد هدمه ومدى تأثير عملية الهدم على البنايات المجاورة والوثائق المرفقة هي:

- تصميم الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع،

- مخطط الكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم،

- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل، والوسائل التي يتعين استعمالها لا تعكر استقرار المنطقة،

- في حالة تواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف المهندس المدني يشير الى الطريقة التي يتعين استعمالها في

<sup>1</sup> الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، ص24.

<sup>2</sup> المادة 72 المرسوم التنفيذي 15-19 .

عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،  
-مخطط مراحل الهدم وآجالها،  
-مخطط على سلم 100/1 للبنية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي،  
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره<sup>1</sup>.

بعد استكمال الوثائق يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في 03 ثلاث نسخ،<sup>2</sup> بعد أن كانت 05 خمس نسخ في ظل المرسوم السابق، هذا التقليل في عدد النسخ يدخل في إطار التخفيف البيروقراطي والتيسير على المواطن، لأن استخراج نسخ إضافية سيثقل كاهل المواطن ويجعله يحجم عن طلب رخصة الهدم واللجوء للهدم الفوضوي دون الحصول المسبق على رخصة للهدم، بعدها يسجل رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البنية تاريخ ايداع الوصل الذي يسلمه في نفس اليوم.  
**ثانيا: دراسة طلب رخصة الهدم:** يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية والذي استحدث بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 طلب رخصة الهدم، وللإشارة فإن الشباك الوحيد على مستوى البلدية يتكون من أعضاء دائمين، إلى جانب أعضاء مدعوين.  
كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله، وللإفادة فقط فإن الأمانة التقنية للشباك الوحيد التي تتولاها مصالح التعمير على مستوى البلدية تستحدث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.

حيث يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل 08 أيام في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل الوثائق الضرورية إلى الأعضاء، وذلك قبل 08 أيام<sup>3</sup> على الأقل من تاريخ الاجتماع مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، ويعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي كأنهم وافقوا على مشروع

<sup>1</sup> المادة 72 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 73 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> المادة 48 المرسوم التنفيذي 15-19.

الهدم، كما يجب أن يكون الرأي معللا قانونيا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة، وفي كل الحالات يجب عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب ابداء الرأي في الأجل نفسه،<sup>1</sup> إذا 15 يوم لإبداء الرأي و15 يوم لإعادة الملف تصبح المدة شهرا كاملا لتحضير ملف رخصة الهدم، وهذا ما نصت عليه المادة 75 من المرسوم 15-19 بعد أن كانت المدة في المرسوم السابق محددة بـ 3 أشهر حسب المادة 56 من المرسوم التنفيذي 91-176 اذ أن المدة أصبحت جد معقولة، وهذا في إطار التوجه الجديد من أجل تحسين المرفق العام من خلال التقليل في الآجال أو في عدد الوثائق المطلوبة.

**ثالثا: البت في رخصة الهدم:** بعد دراسة طلب رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره المختص الوحيد بإصدار رخصة الهدم قرارا إداريا حسب الحالة قد يتضمن قبول رخصة الهدم أو منحها مع إبداء تحفظات خاصة أو رفض منح رخصة الهدم.

**أولا: قبول طلب رخصة الهدم:** عند مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونيا يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا منح رخصة الهدم بموجب قرار إداري،<sup>2</sup> لاسيما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية،<sup>3</sup> وتحدد تعريفه الرسم عند تسليم رخصة الهدم بـ 300 دج للمتر المربع (م<sup>2</sup>) من مساحة الأرضية لكل بناية معنية بالهدم، وتعفى من الرسم الخاص المطبق على الرخص العقارية، البنائيات المهتدة بالانهيار التي تقرر تهديمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>4</sup>

**ثانيا: منح رخصة الهدم مصحوبة بتحفظ:** يمكن أن تمنح رخصة الهدم مع تحفظ بموجب قرار مسبب، وإلا كان مشوبا بعيب القصور وأمكن الطعن فيه،<sup>5</sup> ويجب تبليغ القرار وال رأي معللين لصاحب الطلب،<sup>6</sup> وتصبح رخصة الهدم الممنوحة منقضية في الحالات الآتية وذلك حسب نص المادة 85 من المرسوم 15-19:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم في سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

<sup>1</sup> المادة 77 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 93.

<sup>3</sup> المادة 76 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> المادة 25 من قانون المالية لسنة 2008 المؤرخ في 24 رجب عام 1429 الموافق 27 يوليو سنة 2008، جريدة رسمية عدد 42.

<sup>5</sup> عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 93.

<sup>6</sup> المادة 79 المرسوم التنفيذي 15-19.

ولكن حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19 والذي يتضمن القالب المادي الذي يصب فيه القرار المتضمن رخصة الهدم، وحسب المادة الثانية منه نجد أنها تنص على أن رخصة الهدم تصبح منقضية إذا:

- لم تحدث عملية الهدم في أجل 6 أشهر.

- توقفت أشغال الهدم خلال مدة سنة واحدة.

- ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

من هنا نلاحظ أن هناك تناقض في نفس المرسوم بخصوص انقضاء رخصة الهدم فالمادة 85 تنص على أنها تنقضي إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 5 سنوات، أما النموذج المرفق بنفس المرسوم فينص على أنها تنقضي إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل 6 أشهر، والسؤال الذي يبقى مطروحا أي الأجلين يطبق، خاصة أن فترة 05 سنوات في نظرنا هي فترة طويلة بعض الشيء في مجال رخصة الهدم، لسبب وحيد هو أننا بصدد هدم بناية كليا أو جزئيا ولسنا بصدد تشييدها، لذا نرجو تفادي اللبس واعتماد أجل واحد، خاصة أن التناقض جاء في نفس المرسوم.

**ثالثا: رفض منح رخصة الهدم:** يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا برفض منح رخصة الهدم، وهذا حسب المادة 69 من القانون 90-29 وكذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 مع تبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه، ويمكن تحديد بعض حالات الرفض فيما يلي:

- 1 انعدام الصفة لدى صاحب الطلب، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل.
- 2 تخلف أحد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19.
- 3 عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.<sup>1</sup>

لكن الشيء الأكيد الذي لا يجب أن يغفل عنه رئيس المجلس الشعبي البلدي هو تسبب قرار الرفض وإلا كان مشوبا بعيب القصور في التسبب، وأمكن الطعن فيه سلميا وقضائيا، حيث يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بـ 15 يوما، وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه، والذي يلي

<sup>1</sup> صليح سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد السادس، ص 301.

تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، وفي حالة عدم الاقتناع بالرد أو في حالة سكوت الإدارة يمكن لصاحب الطلب اللجوء للسلطة القضائية عن طريق رفع دعوى لدى المحكمة الإدارية المختصة.

أما تأجيل البت في طلب رخصة الهدم فقط استبعده المشرع، إذ لم يرد أي نص يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من اتخاذ قرار كهذا، بل أجبره المشرع على الرد سواء بالقبول أو الرفض بسبب خطورة هذه الأشغال واستعجالها خاصة إذا تعلق الأمر بالبنائيات الآيلة للسقوط.<sup>1</sup>

رابعا: شروط الإدارة عند تسليم رخصة الهدم: عند تسليم رخصة الهدم تضع الإدارة شروطا على عاتق صاحب الرخصة كأن تشترط عليه توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية،<sup>2</sup> كما لا يمكن القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة،<sup>3</sup> إذ يجب على المستفيد من الأشغال أن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم، ومرئية من الخارج أي خارج الورشة للمارة وسكان الحي، توضح اللوحة مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنائيات التي ينبغي هدمها، وينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.<sup>4</sup>

كما لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة، وهذا من أجل إعطاء فرصة للجيران والمتضررين من عملية الهدم اتخاذ احتياطاتهم في هذا الجانب، وكذا الاعتراض القضائي على رخصة الهدم المسلمة إن كان فيها ضرر لهم شريطة تدعيم اعتراضهم بما يثبتته ويبرره.

<sup>1</sup> عابدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 94.

<sup>2</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 101.

<sup>3</sup> المادة 83 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> المادة 84 المرسوم التنفيذي 15-19.

**المبحث الثاني : دور الإدارة في الحد من التعمير غير القانوني من خلال الشهادات العمرانية**  
هي النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، والمعبر عنها بالشهادات تسلم لطالبيها تبعاً لاحتياجاتهم في مجال البناء والتشييد، فقد يرغب صاحب الأرض في التعرف على الارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية وصلاحياتها للبناء (المطلب الأول).

علماً أن من حق صاحب البناية تقسيمها إلى قسمين أو أكثر، لكن هذا الحق يخضع لقيود واشتراطات قانونية (المطلب الثاني) .  
كما أن المتحصل على رخصة البناء قد ينحرف عن توجيهاتها واشتراطاتها، لذا فرض عليه المشرع استخراج وثيقة إدارية عند الانتهاء من الأشغال تثبت تطابق البناء مع الرخصة المسلمة (المطلب الثالث).

### **المطلب الأول: شهادة التعمير**

تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار، كما دعمها المرسوم التنفيذي 15-19 ببطاقة المعلومات تشترك معها في كثير من الخصائص والمميزات، ما يحتم علينا تحديد ماهية هذه الشهادة (الفرع الأول).  
قصر المشرع من القيود المفروضة على استخراجها سواء في جانب طالبيها، أو في جانب الوثائق المكونة للملف (الفرع الثاني).

لتصدر بعدها هذه الشهادة في ظرف وجيز، علماً أنها لا تتطلب دراسة معمقة والقيام بالاستشارات القانونية والتقنية (الفرع الثالث) .

### **الفرع الأول: ماهية شهادة التعمير:**

دور شهادة التعمير يكمن في تحديد السلطة الإدارية -مثلة في البلدية- لطريقة استعمال الأفراد لملكيتهم، وكذا حقوقهم العينية على العقارات للبناء، فهي تحدد المجال المكاني لكل قطعة أرضية والارتفاقات لأجل عملية البناء، لاسيما أنها تحدد ما إذا كانت الأرض قابلة للبناء أو لا.<sup>1</sup>  
**أولاً: تعريف شهادة التعمير:** نصت المادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه :  
"يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية " وفي إطار أحكام المادة السابقة الذكر جاءت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي نصت على

<sup>1</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 221.

أن: " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، وزيادة على ذلك، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على " بطاقة معلومات " لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير".

فالجديد الذي جاء به المرسوم 15-19 ما يعرف ببطاقة المعلومات إلى جانب شهادة التعمير، والتي لها أحكام متميزة عن بطاقة المعلومات سنتناولها فيما تبقى من هذا العمل، إذ يظهر جليا من خلال نص المادتين السابقتين أن استصدار شهادة التعمير اختياري وليس على سبيل الوجوب بحسب كلمة "يمكن" وذلك قبل البدء في الدراسات، أي قبل وضع مخطط البناء المزمع إنشائه، بغية تحديد حقوق البناء والارتفاعات، فالظاهر أن هذه الشهادة سابقة لعملية جد مهمة من عمليات البناء والتشييد ألا وهي رخصة البناء.<sup>1</sup>

وعرفت بأنها: " شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء عليها والارتفاعات الخاضعة لها، فهي لا تنشئ حقوقا عليها بل لها دور إعلامي فقط".<sup>2</sup>

وعرفت أيضا بأنها: " شهادة المعلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك".<sup>3</sup>

وعرفت كذلك بأنها: " وثيقة إدارية توضيحية تسلم لطالبتها صاحب الملكية العقارية، تبين له حقوقه في البناء والارتفاعات اللازمة لعقاره".<sup>4</sup>

### ثانيا: أصل نشأة الشهادة:

يعود أصل الشهادة إلى القانون الفرنسي، أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالعمارة تدخل ضمن حيز الممارسات الإدارية.

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، " النظام القانوني لشهادة التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الاغواط، العدد العاشر، مارس 2016، ص 275.

<sup>2</sup> عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 95.

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ص 64.

<sup>4</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 222.



لكن مع الخراب الذي خلفته الحرب العالمية الثانية على أوروبا عامة وعلى فرنسا خاصة ظهرت الحاجة إلى إعادة بناء فرنسا من جديد ومع ظهور أزمة عقارية في فرنسا أدت بالمعنيين إلى طلب معلومات إدارية كاملة ووافية حول العقارات.

وما كان سائدا هو أن كل إدارة محلية لها إجراءاتها الخاصة بها تمنح بمقتضاها المعلومات المطلوبة وفي سنة 1950 حدد منشور وزاري جاء بتعليمات دقيقة لمختلف المصالح غير الممركزة للدولة حول المعلومات الواجب تصنيفها في هذه الوثيقة، كما جاء المنشور الصادر سنة 1968 بتوحيد جميع الممارسات المحلية، وتبيين طريقة إعداد هذه الشهادة ومحتواها، ولكن دون أن ترقى هذه الشهادة إلى مرتبة القرار الإداري كونها لا تتمتع بالطابع الشكلي، فلا يجوز في كل الحالات الطعن فيها لتجاوز السلطة أو لدعوى المسؤولية الإدارية إلا في مجال ضيق حسب الدعوى المكرسة في الاجتهاد القضائي «دخول المعلومات الخاطئة».

وبموجب القانون الصادر سنة 1971 والذي أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعل منها قرارا إداريا منشأ للحقوق ومستوفيا للشروط القانونية الشكلية والموضوعية.<sup>1</sup> في القانون الجزائري فإن هذه الشهادة لم تنظم إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري، وكذا قانون التهيئة والتعمير.

كرس إجراءاتها ومحتواها المرسوم التنفيذي 91-176 الذي حدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 والذي ألغى بدوره بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

**ثالثا: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير:**

هناك جانب من الفقه يرى بأن المشرع لم يعتبر شهادة التعمير "رخصة" بل مجرد وثيقة دون تحديد لطبيعتها القانونية، فهي ليست رخصة إدارية لسبب بسيط هو أنها لا تمنح المستفيد منها حق القيام بأي نشاط عمراني بل هي مجرد وثيقة معلومات، فإنه على صعيد المنازعات، يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>2</sup> أو يمكن القول بأن هذه الوثيقة ليست رخصة بل رد من الإدارة يحمل مواصفات القرار الإداري تسلم لطالبتها من أجل إمداده

[www.com-urbanisme.org](http://www.com-urbanisme.org)

<sup>1</sup> مقال منشور في موقع الانترنت التالي بتاريخ 03/03/2015 الساعة 14.19

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 65.

بالمعلومات المتعلقة بالأرضية، أما المنازعات المعروضة بشأن هذه الشهادة أمام الجهات القضائية المختصة إنما يكون نتيجة وأثر لطبيعتها القانونية، وليست سببا لاعتبارها قرارا إداريا.<sup>1</sup>

بل يوجد من يرى أن شهادة التعمير وثيقة معلومات وليست قرارا إداريا تنفيذيا، فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة عن هذه المعلومات، كون القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه الطعن فيه، وما دامت المعلومات الواردة بصلب شهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة وإثقال كاهل القضاء بدعوى أخرى، لذا من المحبذ أن يكون بدل المنازعة القضائية التماس مراجعة من الإدارة المختصة بمنح هذه الشهادة.

كما يذهب البعض إلى أن شهادة التعمير وثيقة من طبيعة خاصة، فمن جهة هي وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والارتفاعات المرتبطة بها، ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء، فيمكن إثارة الطعون في هذه الوثيقة تجنباً للطعون التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء.<sup>2</sup>

**رابعا: أهمية شهادة التعمير:**

الأکید أن هذه الشهادة من أدوات الرقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم الأکید والمستمر فيها، ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة، وكذا توفير محيط عمراني متجانس، فهي من جهة تضمن إمكانية البناء على الأرضية وشروط تجزئتها، وكذا الإمداد بالمعلومات عن المساحة المتبقية القابلة للبناء إذ لها أهمية خاصة سواء للأفراد أو الإدارة.

**أ: بالنسبة للأفراد:**

تبرز أهميتها للأفراد كونها وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاعات المتعلقة بها، إذ يكون الفرد على دراية بأمره إذا أراد التصرف فيها، فيجب على الموثق أن يتأكد أثناء إجراء عملية البيع من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع، فيمكن أن تكون الأرض محل البيع قصد البناء في حين أنها غير قابلة للبناء، أو مخصصة لإقامة مشروع عمومي، لهذا على الموثق أن يطلب شهادة التعمير من صاحب الأرض خاصة إذا كان المشتري

<sup>1</sup> عايدة ديم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 96.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ص 65

لقطعة الأرض ينوي البناء عليها، فكل إهمال من الموثق تنجر عنه مسؤولية، فالأحكام القضائية المدنية تبرز المسؤولية المهنية للموثق الذي يهمل طلب هذه الوثيقة أو يقصر في شرحها لزيائنه.<sup>1</sup>

## ب: بالنسبة للإدارة

لشهادة التعمير أهمية كبيرة بالنسبة للإدارة، إذ تعتبر أداة إعلام ورقابة كونها تهدف أساسا إلى تمكين الإدارة من فرض رقابة قابلية الأرض للبناء وإعلام البناء le constructeur بمدى قابلية الأرض للبناء،<sup>2</sup> حيث يجب على الإدارة الالتزام بإعداد هذه الشهادة ضمن الأحكام المتعلقة بضبط الأراضي العامرة والقابلة للتعمير من أجل شغلها شغلا راشدا، وكذا المحافظة على الأراضي ذات الطابع الفلاحي، وتلك التي يمكن استعمالها واستغلالها في أغراض النشاطات التجارية والصناعية والسكنية، دون أن ننسى الأحكام الخاصة بالأراضي والأقاليم ذات الميزة التاريخية، والأثرية، والثقافية، والطبيعية كالساحل، وكذا مقتضيات حماية البيئة والمحيط،<sup>3</sup> والتي ينص عليها كلا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي المعبر عنها بأدوات التهيئة والتعمير، فالإدارة لا يمكنها خلال فترة صلاحية الشهادة إعادة النظر في حقوق البناء المحددة بموجبها.

## خامسا: خصائص شهادة التعمير

- لشهادة التعمير عدة خصائص تميزها عن باقي الوثائق الإدارية الأخرى تتمثل فيما يلي:
- 1 شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، إذ هي عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري ونزاعاتها خاضعة للقضاء الإداري،
  - 2 هي إجراء إداري اختياري، لأن هذه الوثيقة تسلم بناء على طلب الأشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين،
  - 3 تشكل شهادة التعمير بلا شك منفعة تطبيقية وعملية مهمة قبل الشروع في الدراسات حتى يتعرف طالبها على حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها،<sup>4</sup>
  - 4 هي وثيقة إدارية ذات طابع وقائي استباقي، كونها تبين حدود القطعة الأرضية، والأخطار التي تكون عرضة لها وذلك بناء على ما تنص عليه أدوات التهيئة والتعمير،

<sup>1</sup> صافية أفلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص ص 128-129.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 129.

<sup>3</sup> عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 608.

<sup>4</sup> صافية أفلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص ص 127-128.

5 إنَّها وثيقة بوجهين إذ يمكن أن تكون شهادة تعمير إيجابية، إذا كانت الأرض قابلة للبناء عليها أو العملية ممكنة التحقيق، وقد تكون سلبية إذا كان العكس.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات تحضير شهادة التعمير

بغية الحصول على شهادة التعمير يشترط القانون تقديم طلب تدرسه الجهات المختصة يتوج بتسليم شهادة التعمير.

#### أولاً: شروط الطلب

حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 هوية طالب شهادة التعمير، إذ يجب أن يكون من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يقدم ملفاً يتضمن البيانات الآتية:

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.

- اسم مالك الأرض.

- تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

ولكن الجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي 15-19 "بطاقة المعلومات" إذ يمكن لكل

شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة المعلومات"

لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل

شهادة التعمير بناء على نص المادة 02 من المرسوم 15-19 أما بخصوص طلب بطاقة المعلومات

فبنفس الشروط باستثناء ذكر هوية مالك الأرض وهو أمر إيجابي في نظرنا، كون أي شخص يرغب في

شراء القطعة الأرضية أو في البناء عليها يمكن له طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، حتى يمكن له

أن يكون فكرة كافية حولها ويتعرف على تخصيصها، هل هي مخصصة لبناء مشاريع عمومية؟ أو هي

معرضة لأخطار طبيعية كانت أو تكنولوجية؟.

#### ثانياً: دراسة طلب الشهادة

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي

البلدي الذي يقع بدائرة اختصاصه العقار مقابل وصل يسلم في ذات اليوم، والملاحظ أن المرسوم 15-

19 قد قلص من عدد النسخ الإلزامية، وهذا الأمر إيجابي لتخفيفه على كاهل المواطن، وحثه على

الالتزام بمقتضيات قانون العمران إذ أن المرسوم السابق 91-176 كان ينص على تقديم 05 نسخ من

<sup>1</sup>عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 93.

الملف، ويدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها، وفي سياق دراسة أمثل لطلب الشهادة وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 يمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية، أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

### الفرع الثالث: تسليم شهادة التعمير

بعد دراسة ملف شهادة التعمير تصدر الإدارة المعنية نوعين من القرارات النوع الأول يتضمن منح شهادة التعمير في حالة استناد طالب الشهادة للشروط المقررة، أما النوع الثاني فمضمونه رفض منح الشهادة في حالة انعدام بعض أو كل الشروط.

### أولا: منح شهادة التعمير

تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup> بعد أن كانت في المرسوم السابق تمنح خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب، وهذه نقطة إيجابية بحسب المرسوم 15-19 إذ جاء بتقليص المدد لتسليم الرخص والشهادات العمرانية، بما يحمله من حث للمواطنين على طلب هذه الشهادات و كذا الالتزام بمقتضاياتها، فيجب على شهادة التعمير أن تبين ما يأتي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما إذا كان هناك:
  - ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح،
  - تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط....)
  - القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،
  - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة، وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

الملاحظ أن الأحكام التي تنص عليها شهادة التعمير مستمدة من المخططات العمرانية على المستوى المحلي متمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي اللذان يبادر

<sup>1</sup> المادة 04 المرسوم التنفيذي 15-19.

بإعدادهما رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية، وفي حالة عدم وجود المخططين السابق ذكرهما، تستمد أحكام شهادة التعمير من القواعد العامة للتهيئة والتعمير،<sup>1</sup> والتي نص عليها المرسوم التنفيذي 175-91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وإذا تم إيداع طلب شهادة التعمير عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وتبقى الواجهة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي، أما صلاحية بطاقة المعلومات فهي 03 أشهر وتلتزم السلطة التي تسلم رخصة البناء بمقتضيات شهادة التعمير وكذا بطاقة المعلومات متى كانتا ساريتا المفعول.<sup>2</sup>

#### ثانيا: رفض منح شهادة التعمير

للجهة المختصة بمنح هذه الشهادة كأداة للرقابة القبيلة على أشغال التهيئة والتعمير رفض تسليمها<sup>3</sup> ولكن المشرع مكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر 15 يوما.

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال الفترة المحددة، والتي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر 15 يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 04 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 05 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> عايدة دريم، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 100.

<sup>4</sup> المادة 06 المرسوم التنفيذي 15-19.

## المطلب الثاني : شهادة التقسيم

رغم تداخل شهادة التقسيم مع رخصة التجزئة إلا أنهما يختلفان في العديد من الجوانب الجوهرية لاسيما في مجال التطبيق، وهو ما يستدعي منا تحديد المقصود بهذه الشهادة (الفرع الأول). فرض المشرع على الراغب في الحصول على هذه الشهادة تقديم الوثائق الإدارية والتقنية التي تسهل مهمة دراسة الطلب ( الفرع الثاني).

يتوج هذه الطلب في النهاية بإصدار شهادة التقسيم وتسليمها لطالبيها ( الفرع الثالث ).

### الفرع الأول : التعريف بشهادة التقسيم وتمييزها عن رخصة التجزئة

لإحاطة أفضل بشهادة التقسيم لا بد من التطرق لتعريفها على مستوى الفقه، وإبراز نقاط التداخل بينها وبين رخصة التجزئة.

### أولاً: تعريف شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء،<sup>1</sup> تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام.<sup>2</sup>

وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 90-29 ووضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.<sup>3</sup>

كما يمكن تعريفها كما يلي : "هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية"<sup>4</sup> فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة.<sup>5</sup>

وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي.<sup>6</sup>

من هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا مبنيا أي أنه عقار قد سبق تعميمه بناء على وثائق رسمية

<sup>1</sup> الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص68.

<sup>2</sup> المادة 59 القانون 90-29.

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص68.

<sup>4</sup> زهيرة ديبج، المرجع السابق، ص23.

<sup>5</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص106.

<sup>6</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص68.

(شهادة التعمير، رخصة البناء...) وإنما يكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير. وهذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبينة بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكية للعقارات الناتجة عن التقسيم لمواصفاتها ومشتملاتها وحدودها الجديدة، وبالتالي الحق في الانتفاع بها بكل الطرق القانونية، ومنها البناء وحق التصرف في كل جزء بمعزل عن الآخر،<sup>1</sup> كما أنها ليست شهادة للتعمير فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير.<sup>2</sup>

### ثانيا: التمييز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة

الملاحظ أن التعريف المذكور في نص المادة 57 من القانون 90-29 يثير لبس بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم حيث ينص المشرع في المادة 59 من القانون السابق الذكر على ما يلي: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام...". والحقيقة أن الفرق بينهما هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة أما شهادة التقسيم فإن المشرع اشترط أن يكون العقار مبني.

ما يلاحظ أن المشرع في القانون 90-29 عالج شهادة التقسيم في قسم رخصة التجزئة، وهو ما يزيد الأمر لبسا وغموضا في مدى فهم الفرق بينهما.

كما أن هناك من يرى بأن الفرق بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم يكمن في عدد القطع حيث أنه إذا كان عدد القطع أكثر من ثلاثة تسلم رخصة التجزئة، وإذا كانت أقل أي قطعتين فتسلم شهادة التقسيم، إلا أن العبرة في الأمر هو شغور العقار أو وجود بناء عليه فإن كان شاغرا تسلم رخصة التجزئة، وإن كان مبني تسلم شهادة التقسيم، ولهذا نجد المشرع استعمل في رخصة التجزئة في المادة 57 من القانون 90-29 يقسم إلى عدة قطع وعند التطرق إلى شهادة التقسيم استعمل مصطلح قسمين أو عدة أقسام.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: محتويات الملف

للحصول على شهادة التقسيم ينبغي أن يتقدم مالك العقار أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه، ويجب على المعني أن يدعم طلبه للحصول على شهادة التقسيم بما يلي:

<sup>1</sup> زهيرة ديبج، المرجع السابق، ص 24.

<sup>2</sup> المادة 59 القانون 90-29.

<sup>3</sup> محمد جبيري، المرجع السابق، ص ص 83 . 84.



- نسخة من عقد ملكية،

- وإما بالتوكيل طبقاً لأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975،

- وإما بنسخة من القانون الأساسي، إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.<sup>1</sup>

كما يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على مجموعة من الوثائق المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري، وكذا مهندس مسح الأراضي والذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها والوثائق هي:

1 - تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تركز المشروع،

2 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- مخطط كتلة البناء الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية الأرضية والمساحة المبنية من الأرض.

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية، والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.<sup>2</sup>

يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية مع

الوثائق المرفقة به، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس

اليوم، بعد التحقق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص

عليه، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: تسليم شهادة التقسيم

تسليم شهادة التقسيم هو اختصاص حصري لرئيس المجلس الشعبي البلدي،<sup>4</sup> حيث يتم تحضير

طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس إجراءات تحضير رخصة البناء<sup>5</sup>، مع

العلم أن المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 91-176 وبموجب المادة 30 منه كان يحيل على

إجراءات تحضير رخصة التجزئة .

<sup>1</sup> المادة 34 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 35 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> المادة 36 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> المادة 36 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>5</sup> المادة 37 المرسوم التنفيذي 15-19.

على الجهة المختصة أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب،<sup>1</sup> كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث 3 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها،<sup>2</sup> فإذا تم مشروع التقسيم كان بها وإلا فيعيد تكوين الملف من جديد، وبنفس الطريقة التي تمت بها في الأول.<sup>3</sup>

المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 تصدى لحالة سكوت الإدارة عن الرد عن طلبات شهادة التقسيم، أو في حالة عدم الرضا بجواب الإدارة من خلال المادة 40 منه التي نصت: "يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر 15 يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن ...".

<sup>1</sup> المادة 38 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 39 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> جبري محمد، المرجع السابق، ص 107.

## المطلب الثالث: شهادة المطابقة

تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية،<sup>1</sup> حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>2</sup> فهي ملازمة لرخصة البناء، وتمتيزة عن باقي الرخص والشهادات العمرانية كونها من آليات الرقابة البعدية، لذا تستدعي من الدراسة تحديد طبيعتها (الفرع الأول) .

تحديد كفاءات الحصول على هذه الشهادة سواء بمبادرة من صاحب البناء أو عند تخليه عن المبادرة باستخراجها (الفرع الثاني) .

تقوم المصالح الإدارية المختصة بمعاينة مشروع البناء وتقرر إمكانية منح شهادة المطابقة من عدمه (الفرع الثالث) .

### الفرع الأول : طبيعة شهادة المطابقة

تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وكذا المادة 75 من القانون 90-29 التي تنص على أنه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي" حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة،<sup>3</sup> أو يمكن القول عنها بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعماً بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.<sup>4</sup>

حيث يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة،<sup>5</sup> حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور<sup>1</sup> أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 94.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 103.

<sup>3</sup> المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 06-55 .

<sup>4</sup> عبد الرحمان عزاوي، مرجع السابق، ص 633.

<sup>5</sup> المادة 10 القانون رقم 08-15.

لوظائف اجتماعية أو تربوية أو خدماتية أو صناعية أو تجارية مع مراعاة الشروط الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

الواقع أن السبب في عدم حصول الملاك الذين إنتهوا من أشغال البناء، وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه إنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادة، وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه.

حتى أن إقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية، والمبادئ القانونية والاشتراطات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخراج الترخيص الأمر الذي لا يمكن معه الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال،<sup>2</sup> شريطة اكتشاف المخالفة بعد شغل البناية، إذ نص القانون الجزائري على سلطة الإدارة في هدم البنايات التي تمت دون رخصة للبناء.

### الفرع الثاني : كيفية إجراء المطابقة

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة، نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال، وحالة ثانية يمتنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال.

### أولا: حالة التصريح بانتهاء الأشغال

مع مراعاة الالتزامات التي تفرضها رخصة البناء، يودع المستفيد منها خلال ثلاثين ( 30 ) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين (2) يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ( CTC ) بالنسبة للتجهيزات<sup>3</sup> والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 137.

<sup>2</sup> حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996، ص 14.

<sup>3</sup> المادة 66 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> المادة 66 المرسوم التنفيذي 15-19.

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية<sup>1</sup>، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة قانونا، بالإضافة إلى ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة ، وذلك في أجل خمسة عشر ( 15 ) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه الاستفادة من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة، وذلك قبل ثمانية ( 08 ) أيام على الأقل من أجل إعطاء فرصة للمستفيد من أجل تحضير نفسه والحضور لموقع البناء .

بعد عملية مراقبة المطابقة يعد محضر الجرد، ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، ويسند رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعنيون على هذا المحضر في نفس اليوم، في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.<sup>2</sup>

#### ثانيا: حالة عدم التصريح بإنهاء الأشغال

في حالة عدم تصريح المستفيد بإنهاء الأشغال تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،<sup>3</sup> فعند تسليم رخصة البناء لطالبيها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البناءات، علما أنه في حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط، وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغياها الاستناد لتاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تتم المطابقة بنفس الكيفيات في حالة التصريح بإنهاء الأشغال.<sup>4</sup>

فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية، وهذا راجع إلى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر وقاسي وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويولي أعمال البناء المرغوب فيها، والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير .

علما أنه يمكننا إدراك أسباب هذا الالتزام بسهولة أكثر عندما يتعلق الأمر بتشديد وتشغيل واستغلال مبنى أو محل لممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية والتجارية (الترفيهية مثلا) المزعجة والمقلقة للراحة أو المضرة بالصحة، وهي ما تعرف بالمنشآت المصنفة فمثل هذه البناءات والمحلات يشترط

<sup>1</sup> أهم المصالح المعنية بتشكيل اللجنة، مصلحة البيئة.

<sup>2</sup> المادة 67 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> المادة 66 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> المادة 66 المرسوم التنفيذي 15-19.

لتشييدها وإنجازها ترخيص خاص، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بإنهاء أشغال البناء من باب التحصيل الحاصل، إذ من صلاحياتها ومن واجباتها الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التثبت من المطابقة ابتداء وبالمآل.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة

على أثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء، يحرر أعضاء لجنة المراقبة المعينة لهذا الغرض محضرا بجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، بإبراز مدى مطابقتها لقانون التهيئة والتعمير لاسيما إقامة البناية ومقاسها، واستعمالها وواجهاتها<sup>2</sup> مهورا بتوقيعاتهم لتتم دراسة مضمونه على مستوى المصلحة المختصة لتبدي رأيها فيه حول مدى المطابقة من عدمها، كي تصدر هذه الأخيرة قرارها النهائي بتسليم الطالب صاحب رخصة البناء شهادة المطابقة، هذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها، وكذا مواصفات وأحكام رخصة البناء التي تم إنجاز أعمال البناء محل البحث على أساسها.

مع العلم أنه يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الإنتهاء من أشغاله.<sup>3</sup> أما إذا حدث العكس، وأبرز محضر الجرد المعتمد معيارا ماديا وتقنيا للمعلومات التي سيبني عليها قرار منح شهادة المطابقة، فيؤجل أمر تسليمها، وعلى السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه أو مظاهر وحالات عدم المطابقة،<sup>4</sup> مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 على أن تحدد له أجلا للقيام بإجراءات المطابقة وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19.

على أن يحدد للمعني أجلا لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل تسلّم السلطة المختصة شهادة المطابقة إن حصل ذلك أو رفضها عند الاقتضاء، وتشرع بالملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29.

إذ تمنح الإدارة أجل 03 أشهر كحد أقصى لطالب شهادة المطابقة غير المستوفي لشروط منحها بأن يصحح مظاهر الخلل، وعدم التطابق مع أحكام كل من القانون ورخصة البناء، ليتمكنه الحصول

<sup>1</sup> عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 637 . 638.

<sup>2</sup> المادة 66 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> المادة 68 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 639.

عليها لاحقا إظهارا لحسن النية، وهذا قبل إقدامها على إتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الردعية التي قد تنتهي بهدم البناء المخالف للتصاميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء الممنوحة. وإلى هذا الأجل يضاف أعلان آخران :

**الأول:** 3 أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحاً بانتهاء الأشغال يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة ومنح الشهادة، وعند إنقضاء هذا الأجل تدخل الإدارة مرحلة النزاع مع الطالب.<sup>1</sup>

**الثاني :** وفي حالة سكوت الجهة الإدارية حيث يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر 15 يوما، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.<sup>2</sup>

وفي ذلك نوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل، والتصرف بإصدار قرار ألزمها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محددة، وإلا اعتبرت متعسفة في استعمال سلطتها مما يضمن على موقفها هذا عدم المشروعية.

الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 91-176 كان يعتد بالموافقة الضمنية في حالة سكوت الإدارة عن منح شهادة المطابقة، كجزء للموقف السليبي من جانبها في حق المتعاملين معها طالبي خدماتها، إذ عاملها المشرع بعكس هذه النية السيئة المحتملة ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قرارا منتجا لآثاره القانونية كالقرار الصريح أي قراراً ضمنيا بالموافقة.<sup>3</sup>

غير أن هذا النوع من القرارات يطرح إشكالا آخر ليس في العلاقة بين طالب شهادة المطابقة والسلطة الإدارية وقانون البناء مباشرة، بل وبينها والغير الأجنبي عن البناء كالجار الذي قد يضار من منح

<sup>1</sup> نذير زربي، بلقاسم ذيب، فاضل بن الشيخ الحسين، " البيئة بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية" مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة الجزائر، عين مليلة، دار الهدى، جوان 2000، العدد 13، ص 41.

<sup>2</sup> المادة 69 المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> نذير زربي، بلقاسم ذيب، فاضل بن الشيخ الحسين، المرجع السابق، ص 41.

شهادة مطابقة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه، أو طالب شهادة مطابقة في حالة مشابحة، وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تنعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي يمسه تغيير جذري من حقوق الجوار والارتفاع والطبيعة والمعالم التاريخية والأماكن الأثرية والبيئة، فالبيئة في آخر المطاف هي الخاسر في هذا الزخم من الإجراءات الإدارية التي تضيع المسؤولية، وتشتت فيما بين ممثلي الدولة والهيئات الحكومية المختصة بمراقبة مطابقة الإنجاز الجديد للقواعد التي حددها القانون.<sup>1</sup>

### حالات عدم تسليم شهادة المطابقة

لا تسلم شهادة المطابقة في الحالات التالية :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها،
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها،
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع،
- البنايات التي تكون عائقا لتشديد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

<sup>1</sup> عبد الرحمن عزراوي، المرجع السابق، ص 644.



### الفصل الثالث: دور الإدارة في الحد من التعمير غير القانوني من خلال المعاينة

بذل المشرع الجزائري جهودا معتبرة في مجال تنظيم العمران ومكافحة التعمير غير القانوني بغية تحقيق النتائج المرجوة من النصوص والقواعد المنظمة، وعمد إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال منذ بدايتها إلى غاية الانتهاء منها للتأكد من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة بشأها، لاسيما أن الرخص المسلمة تتضمن اشتراطات تتعلق بسلامة المواطنين وأمنهم مستخدما في ذلك أجهزة تقنية تمارس الرقابة الميدانية في موقع الأشغال ( المبحث الأول ).

تقضي المخالفات وإثباتها عن طريق محاضر، تحال بعد ذلك إلى الجهات المختصة، لتقرر بعد ذلك ما تراه مناسبا من إجراءات ( المبحث الثاني ).

#### المبحث الأول: الأجهزة المختصة بالرقابة

أنشأ المشرع أجهزة تقنية متعددة منح لها صلاحية معاينة أشغال التهيئة والتعمير ، وتقصي المخالفات المتعلقة بها فقام بتوزيع الاختصاص على فئات مختلفة، حددت في نصوص قانونية متفرقة مستحدثا شرطة العمران صاحبة الاختصاص الأصيل بعملية المراقبة الميدانية ( المطلب الأول ). إلى جانب شرطة العمران استحدث المشرع الجزائري الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ( المطلب الثاني ).

كما اسند مهامها رقابية ل لجنة الهندسة المعمارية ( المطلب الثالث ). إلى جانب المجلس الوطني للإطار المبني ( الفرع الرابع ).

في إطار الهيئات الإدارية المخولة بمهمة الرقابة على أعمال البناء والتشييد نص المشرع على الوكالة الوطنية للتعمير ( المطلب الخامس ).

من بين الهيئات ذات الاختصاص الأصيل والفعال نجد المفتشية الجهوية للعمران والبناء ( المطلب السادس ).

نص المشرع على لجان مراقبة عقود التعمير كهيئة ذات مهمة رقابية في مجال البناء والتعمير ( المطلب السابع ).

## المطلب الأول: شرطة العمران

استحدث المشرع شرطة العمران كجهاز ذو اختصاص محدد يمارس رقابة ميدانية على أشغال البناء والتعمير بغية تقصي المخالفات، وكذلك التحقق من مدى وجود الرخص الإدارية، ومن مطابقة الأشغال لهذه الرخص في حال وجودها، لذا تقتضي منا الدراسة تعريف شرطة العمران ( الفرع الأول ).

تحديد الموظفين المؤهلين الذين يحملون صفة شرطة العمران من بين موظفي الهيئات الإدارية المخولة بمهمة الرقابة على أعمال البناء ( الفرع الثاني ).

إلى جانب تحديد الهيئات التي تمارس رقابة وصائية على شرطة العمران بمفهومها الواسع ( الفرع الثالث ).

لا بد من التطرق للمهام المسندة لشرطة العمران في إطار تشجيع البناء القانوني، والحد من ظاهرة التعمير غير القانوني ( الفرع الرابع ).

### الفرع الأول: مفهوم شرطة العمران

تعب شرطة العمران دورا مهما في مجال التهيئة والتعمير، خاصة في الوقت الراهن، وفي ظل الأوضاع الحالية تحديدا بالنظر للتعديات والمخالفات المتزايدة لقواعد التهيئة والتعمير والنصوص القانونية المنظمة،<sup>1</sup> وهو ما يستدعي منا تسليط الضوء على هذا الجهاز من خلال تحديد تعريفه، وذكر طبيعته القانونية

**أولا / تعريف شرطة العمران:** "هي جهاز أسند له المشرع مهمة الرقابة الميدانية لأشغال التهيئة والتعمير وتقصي المخالفات الواقعة بشأنها وتحرير محاضر بذلك قصد مباشرة المتابعة القضائية والإدارية للمخالف، بهدف تفادي المخاطر التي يمكن أن تنجم عنها"<sup>2</sup> إذ بالنظر لحجم التعمير غير القانوني وانتشاره واكتساحه لمختلف أحياء المدن، ومن أجل تفعيل أكثر لقواعد البناء والتعمير على أرض الميدان أنشأت الدولة جهاز ينتمي إلى سلك الأمن الوطني مختص في حماية البيئة والتعمير، وهذا الجهاز يسمى بجهاز التعمير وحماية البيئة "PUPE" اختصار ل:

<sup>3</sup> Police d'urbanisme et de la protection de l'environnement

ذو تأهيل للبحث والتحري في مخالفات العمران.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> إعادة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 116.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 116.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 115.

<sup>4</sup> حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 126.

فالهدف إذن من هذه الشرطة العمل على التطبيق الصارم للقانون، وردع المخالفين قصداً لسهر على الحفاظ على البيئة، وشكل العمران، وإيقاف كل التجاوزات في البناء.<sup>1</sup>

وظائف الشرطة بصفة عامة تضم طائفتين من الأعمال، إحداهما تتصل بالضبطية الإدارية، أي سلطة رجل الشرطة في منع وقوع الجرائم، والعمل على تفادي مخالفة القوانين، والمحافظة على النظام العام والأمن العام، بالإضافة للأعمال المتصلة بالضبطية القضائية، والتي تشمل البحث عن الجرائم والكشف عنها، وضبط مرتكبيها، ثم مباشرة الدعوى أمام المحاكم، وهو ما ينطبق على شرطة العمران، فهذه الشرطة تعمل على حفظ النظام العام، وتحقيق الضبط الذي قصده تنظيم المجتمع تنظيمًا وقائيًا من خلال قمع المخالفات والجرائم المخلة بالنظام العام قبل وقوعها، كما تعمل خصوصًا على فرض احترام قواعد العمران، بالحصول على ترخيص قبل القيام بالبناء، وكذا ضرورة الإخطار المسبق قبل بدء النشاط، ولتحقيق التوازن بين المصلحة العامة والمصالح الخاصة، يجب أن تتوفر لدى رجال الشرطة المعلومات القانونية الكافية، التي تؤهلهم لمعرفة مدى ما يستطيعون ممارسته من سلطات، ومدى القيود التي تحد منها، وطبيعة الأساليب والوسائل التي يستخدمونها في مباشرة اختصاصاتهم تحقيقاً للأهداف المنشودة، وضمنًا لعدم الاعتداء على حريات المواطنين وحقوقهم المشروعة.<sup>2</sup>

**ثانياً/ الطبيعة القانونية لشرطة العمران:** يتطلب وجود أي نظام في المجتمع وجود هيئة تحفظ لهذا النظام صفة الإلزام، وهذه الهيئة يعبر عنها بنظام الضبط،<sup>3</sup> إذ يوجد ضبط إداري وضبط قضائي، فشرطة العمران شرطة قضائية، تشمل أعواناً من الشرطة القضائية، يعملون على التحري حول المخالفات بالتعاون مع أعوان مختصين لا علاقة لهم بسلك الشرطة (كما سنرى لاحقاً) حيث مدد المشرع الاختصاص في متابعة هذه المخالفات ليشملهم.

وقد جرى العمل على اعتبار ضباط الشرطة القضائية المنتمين لشرطة العمران عناصر تعمل على حماية باقي الأعوان عند تعرضهم للمضايقات خلال زيارتهم الميدانية، وبالتالي تم استبعاد هؤلاء الضباط من الزيارة الميدانية الإلزامية، سواء عند حدوث اعتراض من المخالف أو عدمه<sup>4</sup>، كما نص عليه المشرع من خلال نص المادة 73 من القانون 90-29 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-55 المحدد لشروط

<sup>1</sup> زهيرة ديبج، المرجع السابق، ص 98.

<sup>2</sup> عايدة ديم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 118.

<sup>3</sup> محمد بهمي، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، السنة الجامعية 2011، ص 110.

<sup>4</sup> عايدة ديم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 118.

وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجـال التـدهيـة والتعمير، ومعاينتها وكذا، إجراءات المراقبة.

شرطة العمران يمكن اعتبارها إلى حد بعيد شرطة إدارية تختص بالحفاظ على النظام والأمن والصحة العامة، ومنه فدورها وقائي يتعلق بالضبط الإداري، تعمل على منع وقوع الجرائم و الإخـلال بالنظام العام، وفي نفس الوقت لها هدف قمعي يرمي لضبط المخالفات بعد وقوعها وهو ما ينطبق على الشرطة القضائية، لذا فمن المفروض أن يشمل هذا الجهاز أعوانا مختصين في هذا المجال للتحري حول المخالفات، يكونون ذوي خبرة في مجال التعمير، وأعوانا لهم خبرة في ردع الجرائم والمخالفات مما يجعل كل منهما مكملًا للآخر، ولكن يعوض هذا النقص بوجود أعوان مختصين ومؤهلين، يقومون بمعاينة البنايات رفقة أعوان شرطة العمران مما يفرض التكامل بين الجهتين.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: شروط التعيين بشرطة العمران

تم التأسيس الفعلي لشرطة العمران وحماية البيئة بقرار صادر من المديرية العامة للأمن الوطني تحت رقم: 5078/أو/أع المؤرخ في 1983/05/09 حيث نص على استحداث فرق للعمران وحماية البيئة على مستوى مدينة الجزائر العاصمة، وفي مرحلة ثانية على مستوى ولايات سطيف، بجاية، والبليدة بومرداس، تيبازة، النعامة، البويرة، عنابة، وهران، بشار، عين الدفلى، تبسة، بسكرة، معسكر، برج بوعريـيج، وقسنطينة.

انطلقت هذه الوحدات في نشاطها الفعلي بذات السنة، وأحدثت حركية في مجال محاربة المظاهر المخلة بسلامة المحيط،<sup>2</sup> غير أن نشاط هذه الوحدات جمد في سنة 1991 بمقررة رقم 4135 المؤرخة في 1991/07/21 بسبب آفة الإرهاب<sup>3</sup> وتردي الوضع الأمني، وحتمية الوقوف الفعلي لمواجهة النشاطات الإرهابية، وبالتالي تم دمج عناصر هذه الوحدات مع زملائهم في الوحدات العملية. تنفيذًا لتعليمات وزارة الداخلية تم إعادة تنشيط هذه الوحدات، وذلك بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة وتوسيعها عام 1999 على كافة الدوائر التابعة لها، وبداية من شهر أفريل 2000 تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن وهي: وهران، قسنطينة، وعنابة وانتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في شهر أوت 2000 على مستوى كل ولايات القـطر

<sup>1</sup> عائدة ديم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص ص 118. 119.

<sup>2</sup> محمد يهيم، المرجع السابق، ص 108.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 115.

الوطني،<sup>1</sup> وإلى جانب أعوان جهاز التعمير، حددت النصوص القانونية الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التعمير.

### أولاً: ضباط وأعوان الشرطة القضائية

تم تحديدهم بموجب المواد 15 و19 من الأمر 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية،<sup>2</sup> حيث حددت المادة 15 منه على أنه يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية كل من: رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظ الشرطة، ضباط الشرطة، ذوي الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 03 سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة بالضباط والضباط التابعين للمصالح العسكرية للأمن، الذين تم تعيينهم خصيصاً بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.

أما المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية فتتضمن على أن أعوان الضبط القضائي هم موظفو مصالح الشرطة وذوي الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك، ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.

### ثانياً: الأعوان المكلفون بالبحث والمعاينة طبقاً لقانون التهيئة والتعمير

نصت المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 05-04 على أنه يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

- مفتشي التعمير.

- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير.

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين التالي أمام رئيس المحكمة المختصة "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي".<sup>3</sup>

أما المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، المعدل

<sup>1</sup> محمد يهيمي، المرجع السابق، ص 108.

<sup>2</sup> أمر رقم 66-155 ماضي في 08 يونيو 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 10 يونيو 1966.

<sup>3</sup> المادة 76 مكرر القانون 90-29.

بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343<sup>1</sup> فقد حددت تشكيلة الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها إلى جانب ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

1 - مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانوناً، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن،<sup>2</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 95-314<sup>3</sup> وحدد هذا المرسوم مهام كل الأصناف وحصرها في الرقابة على أشغال البناء.

2 - المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)،

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين،

- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية)،

- المهندسين التطبيقيين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير،

- التقنيين السامين (في البناء) الذين يحوزون ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

إذ يعين الأعوان المذكورين أعلاه على قائمة اسمية بقرار من الوالي المختص إقليمياً، باقتراح من:

- مدير التعمير والبناء للولاية، فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 09-343 ماضي في 22 أكتوبر 2009 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 61 مؤرخة في 25 أكتوبر 2009.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-225 ماضي في 14 يوليو 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 17 يوليو 1991.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 95-314 ماضي في 10 أكتوبر 1995 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو سنة 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية عدد 60 مؤرخة في 15 أكتوبر 1995.

<sup>4</sup> المادة 03 المرسوم التنفيذي رقم 09-343.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري حرص على الصرامة في عمل هؤلاء الموظفين المكلفين بمراقبة البناء، فقد فرض عليه أداء اليمين، حتى يكونوا محلّفين وذلك لتحمل المسؤولية بسبب تقصيرهم أمام الله أولاً، ثم أمام القانون<sup>1</sup> وذلك بناء على نص المادة 76 مكرر من القانون 90-29.

الملاحظة المسجلة أن المشرع وسع من دائرة الأعوان المؤهلين الذين يمارسون الرقابة في ميدان التعمير والبناء، وذلك من أجل الوصول إلى مراقبة فعالة، حيث أنه وبعدما كان في المرسوم التنفيذي رقم 97-36 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير<sup>2</sup>، يقتصر في تعيين هؤلاء ضمن الأعوان التابعين لوزارة السكن وال عمران سواء على مستواها، أو على مستوى مختلف المديرية المركزية المتواجدة بالولايات، بينما الجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي 06-55 هو توسيع هذه الدائرة، وذلك بضم الموظفين المؤهلين التابعين لإدارة البلدية العاملين في مصلحة التعمير، إذ أن هؤلاء أكثر احتكاكاً وقرباً من المواطن، وإمكانية تحسيسهم بأهمية البناء النظامي، ومضار البناء غير القانوني تكون سهلة، خاصة أن المشرع أخذ بفكرة التوسيع من دائرة الأعوان المؤهلين بغرض التضييق على ظاهرة التعمير غير القانوني<sup>3</sup>.

أما المادة 68 من القانون 08-15 فقد ذكرت أنه نيشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، ومصالح البلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناء، وتطبيقاً لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها،<sup>4</sup> إذ حددت المادة 07 منه كيفية تعيين أعوان الفرق، إذ يعينون من بين المستقدمين التابعين للأسلاك التالية:

- مفتشي التعمير،
- المهندسين المعماريين،
- المهندسين المدنيين،
- مهندس التطبيق (في البناء)،

<sup>1</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 291.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 97-36 ماضي في 14 يناير 1997 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1416 الموافق 14 أكتوبر سنة 1995 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير الجريدة الرسمية عدد 4 مؤرخة في 15 يناير 1997.

<sup>3</sup> الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام قانون العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الإداري والإدارة العامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 158.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 09-156 ماضي في 02 مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 06 ماي 2009.

- التقنيين الساميين (في البناء)،

- المتصرفين الإداريين.

ويعين أعوان الفرق من قائمة أسمية حسب الحالة عن طريق:

- قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء،

- قرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.<sup>1</sup>

أضافت المادة 03 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، مفتشي السياحة ومفتشي البيئة إلى هذه الفئات قصد ممارسة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير على مستوى الساحل.

كما يختص بذلك أعوان الضبط الغابي ذوي الاختصاص الخاص، والمؤهلون لمعاينة المخالفات الواقعة على الأراضي الغابية، وهو ما نصت عليه المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية ، والتي أحالت التفصيل إلى النص الخاص المتمثل في القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات ،<sup>2</sup> المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 91-20.<sup>3</sup>

من خلال نص المادة 62 مكرر 1 حيث يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية الضباط المرسمون التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات ، والمعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات، إضافة للضباط وضباط الصف التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات الذين لم تشملهم أحكام المادة 2 مكرر.

مدد القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة<sup>4</sup> هذه الصفة بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند بناء المشاريع الفندقية طبقا للمادة 69 من مفتي السياحة وأعوان المراقبة الاقتصادية وضباط وأعوان الشرطة القضائية، إضافة لتوسيع المادة 92 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي المجال لتشمل هذه الصفة رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة، حسب الشروط المحددة في التنظيم ، والمفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي، أعوان الحفظ والشمين والمراقبة.

<sup>1</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-156.

<sup>2</sup> قانون رقم 84-12 ماضي في 23 يونيو 1984 يتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 26 جوان 1984.

<sup>3</sup> قانون رقم 91-20 ماضي في 02 ديسمبر 1991 يعدل ويتم القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو سنة 1984 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 62 مؤرخة في 04 ديسمبر 1991.

<sup>4</sup> قانون رقم 99-01 ماضي في 06 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية عدد 2 مؤرخة في 10 يناير 1999.



كما نصت المادة 20 من المرسوم رقم 76-36 المؤرخ في المتعلق بالحماية من أخطار الحريق والفرع في المؤسسات الخاصة باستقبال الجمهور<sup>1</sup>، على إمكانية إجراء الرقابة والتفتيش في مكان البناء على المؤسسات المستقبلية للجمهور من طرف عضو أو أكثر تابع للجنة الوقاية والحماية المدنية، أو مدير مصلحة الوقاية والحماية المدنية والنجدة للولاية أو مثله، حيث أسند المرسوم رقم 85-232 المتعلق بالوقاية من أخطار الكوارث<sup>2</sup> من خلال المادة 09 لمصلحة الحماية المدنية مهمة مراقبة خطة الوقاية من الأخطار بمختلف أشكالها.

توسع المشرع الجزائري في ذكر الأشخاص الذين لهم صلاحية التقصي لرصد مخالفات البناء دون مبرر، لاسيما أن بعضهم غير مختص في ضبط هذا النوع من المخالفات، الأمر الذي يحتم ضرورة التضييق في مدلول الأشخاص الذين لهم الحق في معاينة هذه الجرائم، بحيث يقتصر على من له دراية كافية في ضبط مخالفات البناء،<sup>3</sup> حتى لا يقع تداخل في المهام.

### الفرع الثالث: الوصاية الإدارية على شرطة العمران

تشمل شرطة العمران ضباط وأعاون الشرطة القضائية، ويخضعون سلميا للجهاز الذي يتبعونه تحت وصاية وزير الداخلية والجماعات المحلية، ويتعرضون عند ارتكابهم للأخطاء المهنية للإجراءات المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكم هذا الجهاز، لاسيما المرسوم التنفيذي 91-524 يتضمن القانون الأساسي الخاص بموظفي الأمن الوطني،<sup>4</sup> والوصاية على هذا الجهاز عموما توضع تحت سلطة الوالي المختص.

يتم تقسيم هذا الصنف إلى فرق على مستوى أمن كل دائرة، تمثل وحدات خاصة عاملة لأم — الدوائر، وتعمل تحت سلطة رؤساء الدوائر ضمن الاختصاص الإقليمي لها.<sup>5</sup> أما الأعاون المؤهلون تقصي المخالفات فتص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-156 على أن: "يعين أعوان الفرق من قائمة أسمية حسب الحالة عن طريق:

- قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء.

- قرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

<sup>1</sup> مرسوم رقم 76-36 ماضي في 20 فبراير 1976 يتعلق بالحماية من أخطار الحريق والفرع في المؤسسات الخاصة باستقبال الجمهور، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 12 مارس 1976.

<sup>2</sup> مرسوم رقم 85-232 ماضي في 25 غشت 1985 يتعلق بالوقاية من أخطار الكوارث، الجريدة الرسمية عدد 36 مؤرخة في 28 أوت 1985.

<sup>3</sup> منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 127.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-524 ماضي في 25 ديسمبر 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بموظفي الأمن الوطني، الجريدة الرسمية عدد 69 مؤرخة في 28 ديسمبر 1991.

<sup>5</sup> عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 123.

أما بالنسبة لتجاوز أعضاء الشرطة أو الأعوان لحدود سلطاتهم، فهنا يمكن الطعن ف — ي أعمالهم، ومساءلتهم أمام الجهة القضائية المختصة ، من خ — لال الطعون المرفوعة أمامها م — ن المتضرر، خاصة فيما يتعلق بالمحاضر المحررة بشأن الأشغال المقامة، فالقضاء في الدولة العصرية يحرص على بسط رقابة واسعة على ممارسات الشرطة وإجراءاتها الضبطية، كونها جهاز من أجهزة الدولة ومظهر من مظاهر السيادة ويجب حصر عملها في إطار القانون، وذلك بالالتزام بمبدأ المساواة بين المواطنين فيما تتخذه من إجراءات.<sup>1</sup>

### الفرع الرابع: اختصاصات شرطة العمران

رأينا أن المشرع وسع من خلال النصوص القانونية المتعددة والمتفرقة صفة شرطة العمران أو الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات لتشمل فئات مختلفة، حسب طبيعة ونوع العقار وكذا موقعه، وقد أوكل له مهمة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير كمهمة أصلية، إضافة للعمل على حماية البيئة والمحيط وتنفيذ العقوبات الصادرة بشأن المخالفات المتعلقة بها، وهذا لا يكون إلا في حدود المجال المخول لها قانونا ممارسة مهامها فيه.

### أولا: الاختصاص المحلي

حصر المشرع صفة شرطة العمران في ضباط الشرطة القضائية، وأعوان الضبط القضائي ، إضافة للأعوان المؤهلين، مما يستدعي تبيان الاختصاص المحلي لكل صنف على حدا، إذ يتحدد اختصاص ضباط الشرطة القضائية بالدائرة الإقليمية التي يباشر في إطارها الضابط عمله المعتاد بغض النظر عن مكان وقوع المخالفة، أي في حدود البلدية أو البلديات التي تتبع إقليم فرقتة، والاختصاص من النظام العام، أي مخالفة قواعده تجعل الإجراء باطلا، فالاختصاص المحلي لضباط الشرطة القضائية مرتبط بالتقسيم القضائي ولا يخضع للتنظيم الداخلي لإدارتهم.

ضباط الشرطة القضائية ذوي اختصاص نوعي عام يباشر أفرادها الاختصاص في نطاق إقليمي محدود، أو في الإقليم كله حسب الحالات الخاصة، أما الأعوان فذو اختصاص نوعي محدود، يمنحون هذه الصفة بالنسبة للجرائم الواقعة في دائرة اختصاصهم والمتعلقة بوظائفهم.<sup>2</sup>

أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي للضبطية للدرك الوطني فهو يتحدد في جزء من تراب البلدية خارج المحيط العمراني، والذي يشمل كل من أراضي الريف والغابات، أي كل ما ليس داخل المحيط العمراني للمدينة، وتكمن أهمية متابعة ومراقبة كل الأشغال المتعلقة بالبناء الريفي سواء كانت تلك

<sup>1</sup> عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 124.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 124.

المخصصة لسكن أو الاستغلال الفلاحي في حماية الأراضي الفلاحية من ظاهرة البناء الريفي ، كون أن الأراضي الفلاحية والأماكن ذات الميزة البارزة تعد من أهم المجالات والقطاعات التي تسعى الدولة لحمايتها طبقا لسياستها المعتمدة في مجال التهيئة والتعمير.

وتظهر أهمية هذا القسم من جهاز الضبطية القضائية في التعاون والتنسيق مع كل من:

- مصالح الفلاحة، سواء كانت المديرية أو أقسامها المنتشرة في دوائر الولاية في تتبع وتفصي مخالفات البناء الفوضوي بدون رخصة ، أو عدم احترام الرخصة أو قسمة الأراضي الفلاحية وتحويلها إلى تجزئات للبناء بطريقة غير قانونية، وتحويل طبيعتها القانونية من أراضي فلاحية إلى أراضي قابلة للبناء، وبالأخص تلك المتواجدة بالقرب من المحيط العمراني.
- مصالح السياحة في تتبع ومراقبة مشاريع و ورشات البناء القائمة بالقرب من المركبات السياحية والمناطق والفضاءات المصنفة كمناطق سياحية محلية ووطنية.
- مصالح الثقافة، وهذا لغرض تفصي ومحاصرة البناءات المراد إنجازها بمقربة المعالم الأثرية والثقافية والتاريخية التي لها قيمة بارزة في التراث الوطني، وحمايتها من كل تشويه عمراني وبيئي ممكن<sup>1</sup>.
- مصالح الغابات، وذلك بهدف وقاية الأراضي الغابية وبالأخص منها تلك القريبة من المحيط العمراني من ظاهرة التعمير غير القانوني، حيث سجلت في المدة الأخيرة العديد من التجاوزات على هذا النوع من الأراضي بالبناء القصديري.

لكن في الممارسة الميدانية، نلاحظ أن هلا توجد فرق مختصة من الدرك مهمتها متابعة ومراقبة أشغال البناء خارج المحيط العمراني، فكل عون أو ضابط يمكن أن يقوم بهذا الدور، فمعنى ذلك أن هناك نقص ملحوظ في الوقاية من ظاهرة التعمير غير القانوني، والتصدي لها من قبل هذه الجهة م -  
الضبطية، وبالتالي الأراضي الفلاحية الخصبية والخصبة جدا، معرضة للتشويه والتلف بالبناء غ -  
المراقب، فمهمة الوقاية من ظاهرة التعمير غير القانوني ومكافحتها لا تدخل ضمن أولويات الدرك الوطني، فدورها يقتصر أساسا على تقديم يد المساعدة لأعضاء المصالح التقنية للبلدية المكلفون بمراقبة الأشغال، في حال تعرضهم للمشاكل وللعرقلة في تأدية مهامهم المتعلقة بالمراقبة لأشغال البناء.  
وبالتالي يمكن القول بأن المراقبة الإدارية لأشغال البناء خارج المحيط العمراني ضعيفة، ويتطلب الأمر تنظيم وتفعيل هذه المسألة سواء بنص تشريعي أو تنظيمي، حتى يمكن وقاية ما يمكن وقايته، قبل أن يكتسح الحديد والاسمنت ما تبقى من الأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 114. 115.

ثانيا: الاختصاص النوعي: تفاقمت في السنوات الأخيرة التجاوزات المتعلقة بقواعد البناء والتعمير وتضاعف عددها، لذلك قررت الدولة اتخاذ إجراءات مختلفة لوضع حد لها، من خلال وضع نظام لمراقبة البناءات، كما أوجبت أن تكون كل الولايات مجهزة بمجموعة من الأشخاص ذوي الكفاءة في التعمير لتجسيد السياسة العمرانية، وتنفيذها من خلال شرطة العمران التي منحت لها السلطة الواسعة في إجراء الرقابة على هذه الأشغال ، وتوقيع العقوبات على المخالفين في إطار التشريعات العمرانية من أجل تسهيل عملية الرقابة وتشديد الخناق على المخالفين، ومن جهة أخرى خدمة لجهاز القضاء بتخفيف العبء عليهم من خلال التقليل من المنازعات الناشئة في هذا المجال ، بسبب تعقّد مجال البناء والتعمير، لاسيما أن الفوضى السائدة في العمران ليست بالظاهرة الجديدة على المجتمع الجزائري ، تحديدا في المدن الكبرى، والتي زادت من حدتها الأزمة الاقتصادية للبلاد لاسيما أزمة السكن وتفشي البطالة<sup>2</sup>. إذ تعمل وحدات شرطة العمران وحماية البيئة على مستوى كل ولايات القطر الوطني على السهر على تطبيق القانون في مجال العمران وحماية البيئة،<sup>3</sup> ومد يد المساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها، وفي هذا وطبقا لقرار الإنشاء رقم 1999/1742 الذي حدد مهامها في المادة الرابعة منه والتي تمثلت فيما يلي :

- السهر على جمال المدن والتجمعات والأحياء،
- فرض رخص البناء لكل أشكال البناء،
- محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية، والاحتلال اللاشعري للأراضي والطريق العمومي ، وتحويل العقار ذو الاستعمال السكني أو التجاري أو الزراعي بتوخي الحيطة والحذر الدائم وتقديم الاعذارات للمخالفين،
- السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية،<sup>4</sup>
- تبليغ السلطات المختصة عند كل أشكال البناء الفوضوي،
- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة، بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية ومد يد المساعدة للمواطن في إطار تطبيق واحترام نصوص المنظمة لتدخلاتها،

<sup>1</sup>كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 115.

<sup>2</sup>عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 125.

<sup>3</sup>مزبود بصيفي، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد الأول، جوان 2013، ص 216.

<sup>4</sup>محمد يهمي، المرجع السابق، ص 109.

- السهر على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات وفتح الورشات،

- محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية ، وتحرير المحاضر ضد المخالفين بعد المعاينة،

- السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة،

- تنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام، وتفعيل جانب الاتصال بين عناصر الشرطة فيما بينهم من جهة وبينهم وباقي الأفراد والمؤسسات من جهة أخرى،<sup>1</sup>

- تحرير محاضر المخالفات بعد المعاينة الميدانية والأمر بإجراء المطابقة وتوقيف الأشغال ، وإخطار السلطات القضائية بتلك المخالفات.<sup>2</sup>

أما دور شرطة العمران وحماية البيئة في الجانب البيئي فيتمثل أساسا في محاربة كل المظاهر التي لها تأثير على الإطار المعيشي للمواطن وراحته، أو تشكل مساسا بالبيئة والنظافة والصحة العمومية، وثبتت كل مخالفة لأحكام قانون البيئة من طرف الأعوان المؤهلين قانونا بموجب محاضر لها قوة الإثبات ترسل إلى السلطات القضائية المختصة.<sup>3</sup>

بالرجوع إلى أرض الميدان، نلاحظ أن وحدات شرطة العمران متواجدة على أرض الواقع وتنشط وفق الوسائل المتاحة، إلا أن هناك مجموعة من العراقيل تحد من فاعلية هذا الجهاز في محاربة التعمير غير القانوني ومراقبة كل أشكال البناء والتعمير تتمثل في:

- عدم استقلالية وظيفة هذه الفرق، فهي مرتبطة بمصلحة الطرقات لمديرية الأمن الوطني للولاية فتأدية وظيفة الرقابة على أشغال البناء، والوقاية من ظاهرة التعمير غير القانوني تعد كجزء من جملة من الوظائف المتعددة والمتنوعة التي تقوم بها، وبالتالي فمجهود هذه الفرق غير مركز ومشتت مما يؤثر سلبا على حسن الأداء،

- نقص وسائل العتاد المكتبي ووسائل النقل، إذ مازال العمل بالآلة الراقنة القديمة ، دون استخدام التكنولوجيات الحديثة، كما أنه لا توجد سيارة خاصة للتنقل والمتابعة الميدانية، إذ أن التنقل ومتابعة حركة البناء داخل كامل النسيج العمراني بمختلف أحيائه يتم بالمشي على الأقدام،

<sup>1</sup> محمد يهيمي، المرجع السابق، ص 109.

<sup>2</sup> مزبود بصيفي، المرجع السابق، ص 217.

<sup>3</sup> محمد يهيمي، المرجع السابق، ص 110.

- غياب برامج التكوين والتربص لغرض الزيادة في قدرة الأداء، إذ من غير الممكن أن ننتظر أداء جيدا في المراقبة الإدارية من شرطي بسيط أتى من مصلحة تنظيم حركة المرور لمراقبة وتتبع حركة البناء والتعمير، خاصة وأن هذه الأخيرة تتضمن عديد الجوانب القانونية والتقنية،<sup>1</sup>
- عدم وجود آلية لرقابة عمل شرطة العمران، إذ لو كانت هناك جهة تسهر على تقييم عمل هذه الوحدات وتنفيذ مهامها، لتحسن مردود عمل هذه الوحدات،
- نقص التحفيز اللازم لأداء مهام هذه الوحدات،
- لا يتم تكليف أعوان هذه الوحدات بصفة شخصية لتحميلهم المسؤولية عند عدم محاربة ظاهرة التعمير غير القانوني.<sup>2</sup>

بالعودة لمهام هذه الوحدات فهي تمد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات المحلية، بوضع التشكيلات الأمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية أو القضائية، التي يمكن أن تؤدي إلى الإخلال بالنظام العام، إضافة إلى أنه في حالة عرقلة أداء مهامهم يمكنهم الاستعانة بالقوة العمومية<sup>3</sup> طبقا لنص المادة 76 مكرر 1 من القانون 90-29: "يمكن الأعوان المذكورين في المادة 76 مكرر أعلاه الاستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم"، والمادة 12 من المرسوم التنفيذي 06-55 إذ نصت على أن "تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، أثناء ممارستهم مهمتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها... " وقد أكدت التعليمات الوزارية رقم 06-79 المؤرخة في 2006/05/23 خاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي على وجوب متابعة المصالح التقنية الولائية المكلفة بالسكن والتعمير للأشغال إلى غاية انتهائها، ورغم الجهود المبذولة من طرف هذا الجهاز إلا أن المخالفات مازالت في ارتفاع مستمر ومتزايد نظرا لتهاون الجماعات المحلية في اتخاذ القرارات مما يعرقل نشاطه الفعال، وكذا عدم إتباع الإجراءات المتخذة من طرف المصالح المعنية أثناء أداء مهامها في تحرير محاضر المخالفات وإرسالها للجهات المعنية، وعدم وعي المواطنين الذي أدى لتعديدهم وتجاهلهم للقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وكذا الغش الذي تفشى في صفوف المقاولين والمهندسين المعماريين متغاضين عن الأخطار والكوارث التي قد تنجر عن ذلك.

كما أن أكبر عقبة تقف في طريق مفتشي التعمير المكلفين بتقصي المخالفات، تتجسد في قلة عددهم مقارنة بالمساحة التي يغطيها اختصاص شرطة العمران في كل ولاية، إذ في بعض الحالات يتم

<sup>1</sup>كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 116.

<sup>2</sup>الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 160.

<sup>3</sup>عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 126

تعيين أربعة مفتشين على مستوى الولاية بأكملها، وهو ما يجعل الأمر مستحيلا وغير معقول، لذا وجب رفع عدد المفتشين المختصين في مديريات التعمير والبناء ، وإجراء تكوينات متخصصة في هذا المجال تماشيا مع التطورات المستمرة على مختلف الأصعدة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء

نظرا لتزايد الأضرار الناتجة عن أخطار البناء<sup>2</sup> بالإضافة إلى متطلبات الواقع الجيولوجي للأرض وواقع الظروف الطبيعية والواقع العملي لأشغال البناء والتعمير<sup>3</sup>، فرض المشرع الجزائري تدخل هيئة مختصة من أجل مراقبة عملية البناء بدءا من مرحلة تصور المشروع إلى غاية الانتهاء من بنائه<sup>4</sup>، تعرف بالهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء "OCTC" (الفرع الأول).

إن هذه الهيئة لها مهام محددة ولا تراقب كل عمليات البناء، إنما تخضع في أعمالها للاتفاق المسبق بين الهيئة وصاحب المشروع (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول: النشأة والطبيعة القانونية

لإحاطة أفضل بالهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء يستلزم علينا التعرف لنشأتها التي عرفت عدة تطورات، وكذا التعرف على طبيعتها القانونية.

**أولاً: النشأة:** لقد أخذت الجزائر بمهام مراقبة البناء منذ الاستقلال، حيث استمرت المؤسسة الفرنسية "SCOTEC" بممارسة نشاطها بهذا الميدان إلى غاية سنة 1971 تاريخ صدور الأمر رقم 71-85 المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي<sup>5</sup>، ونظرا لتأخر إنشاء "OCTC" فقد استمر العمل بـ "SCOTEC" إلى غاية سنة 1973 أين تأسست هيئة المراقبة التقنية للبناء، ونظرا لغياب إطارات جزائرية في هذا المجال خلال تلك الفترة، فقد باشرت "OCTC" مهامها بالاعتماد على إطارات المؤسسة الفرنسية "SCOTEC" ثم بإطارات "SVP" الألمانية، وإطارات تركية إلى جانب إطارات مصرية تشيكوسلوفاكية، فلسطينية وبلجيكية<sup>6</sup>، غير أنه في سنة 1986 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-205 المتضمن تغيير هيئة

<sup>1</sup> عايدة ديم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص ص 126، 127.

<sup>2</sup> عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 206.

<sup>3</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 258.

<sup>4</sup> عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 206.

<sup>5</sup> أمر رقم 71-85 ماضي في 29 ديسمبر 1971 يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، جريدة رسمية عدد 04 مؤرخة في 14 يناير 1972.

<sup>6</sup> كهيبة مزوزي، المرجع السابق، ص 141.

المراقبة التقنية للبناء،<sup>1</sup> فقد تم تغيير هيكله الهيئة ، وكذا تغيير هدفها وتنظيمها، وأصبحت تسمى الهيئة الوطنية لرعاية البناء التقنية في وسط البلاد، وهي مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير مقرها الجزائر، حسب نص المادة 02 و 08 من المرسوم التنفيذي 86-205 وبهدف تعميم الرقابة التقنية لتشمل كافة أشغال البناء والتعمير، فقد تم إنشاء تنظيم تقني لرعاية الأعمال المتعلقة بأشغال الطرقات، وأخرى لمراقبة الأشغال العمومية، كما أنشأت هيئة الرقابة التقنية الدائمة ، وهذه الهيئات لا تزال تباشر أعمالها المتمثلة في الرقابة والإشراف على مشاريع البناء والتعمير.<sup>2</sup>

وبحسب المرسوم التنفيذي 86-205 فقد أنشأت فروع للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بغية تسهيل أداء مهامها<sup>3</sup> وهي:

- هيئة رقابة البناء التقنية في جنوب البلاد(غرداية) بموجب المرسوم التنفيذي 86-206.<sup>4</sup>
- هيئة رقابة البناء التقنية في غرب البلاد (وهران) بموجب المرسوم التنفيذي 86-207.<sup>5</sup>
- هيئة رقابة البناء التقنية في شرق البلاد(قسنطينة) بموجب المرسوم التنفيذي 86-208.<sup>6</sup>
- هيئة رقابة البناء التقنية في الشلف بموجب المرسوم التنفيذي 86-209.<sup>7</sup>

إذ تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 86-205 على أنه: "تسهيلا لأداء المهمة المحددة وابتداء من التاريخ الذي يحدده وزير التهيئة العمرانية والتعمير والبناء بقرار طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، تقتطع من مضمون الأمر 71-85<sup>8</sup> المذكور أعلاه عناصر الممتلكات وبعض الأعمال والهيكل والوسائل التي يتبين أنها مخصصة أداء المهمة المسندة إلى الهيئات التالية:

- هيئة رقابة البناء التقنية في جنوب البلاد(غرداية).
- هيئة رقابة البناء التقنية في غرب البلاد (وهران).

<sup>1</sup> مرسوم رقم 86-205 ماضي في 19 غشت 1986 يتضمن تغيير هيئة الرقابة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 20 أوت 1986.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 259.

<sup>3</sup> ساجية حماني، المرجع السابق، ص 92.

<sup>4</sup> مرسوم رقم 86-206 ماضي في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرعاية البناء التقنية في جنوب البلاد، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 20 أوت 1986.

<sup>5</sup> مرسوم رقم 86-207 ماضي في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرعاية البناء التقنية في غرب البلاد، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 20 أوت 1986.

<sup>6</sup> مرسوم رقم 86-208 ماضي في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرعاية البناء التقنية في شرق البلاد، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 20 أوت 1986.

<sup>7</sup> مرسوم رقم 86-209 ماضي في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرعاية البناء التقنية في الشلف، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 20 أوت 1986.

<sup>8</sup> أمر رقم 71-85 ماضي في 29 ديسمبر 1971 يتضمن تميم وتعديل الأمر رقم 71-3 المؤرخ في 24 ذي القعدة عام 1390 الموافق 20 يناير سنة 1971 والمتضمن إعادة تنظيم التعاونيات، الجريدة الرسمية عدد 107 مؤرخة في 30 ديسمبر 1971.



- هيئة رقابة البناء التقنية في شرق البلاد (قسنطينة).

- هيئة رقابة البناء التقنية في الشلف.

إضافة إلى المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل والمستخدمون الذين لهم علاقة بتسيير هذه الهياكل والوسائل وعملها "

كما أننا نلاحظ حاليا وجود أنواع أخرى من هذه الهيئات في قطاعات معينة تعتبر قطاعات حساسة وهامة، تتمثل في هيئة المراقبة التقنية للأشغال العمومية C.T.T.P، والهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء المتعلق بالموارد المائية.

**ثانيا: الطبيعة القانونية:** تم إنشاء هيئة المراقبة التقنية للبناء بموجب الأمر رقم 71-85 إذ تعتبر هيئة عمومية تابعة للدولة، وهذا طبقا للمادة الأولى من الأمر المذكور أعلاه: "تحدث هيئة المراقبة التقنية للبناء، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي" لكن في سنة 1986 تم تغيير طبيعة الهيئة وهدفها، حيث أصبحت تسمى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد<sup>1</sup> وأصبحت عبارة عن مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير،<sup>2</sup> وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من المرسوم رقم 86-205 على أنه: "تعد الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي طبقا لأحكام الأمر 71-74 والمتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات<sup>3</sup> والنصوص المتخذة لتطبيقه.

تعد الهيئة تاجرة في علاقتها مع الغير، وتخضع للتشريع الجاري به العمل وللقواعد المنصوص عليها في هذا المرسوم".

كما يتبين من الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه فإن المشرع قد جعل من نشاط الهيئة مزدوجا، بحيث تتعامل مع الدولة كشخص إداري وبالتالي تخضع لقواعد القانون العام- القانون الإداري- في التعامل معها وفي نفس الوقت تتعامل مع الغير- الخواص- كتاجرة، ومن ثم خضوعها في تعاملاتها لقواعد القانون الخاص-قواعد القانون المدني والتجاري-<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> كهيئة مزوزي، المرجع السابق، ص 142.

<sup>2</sup> ساجية حماني، المرجع السابق، ص 91، 92.

<sup>3</sup> أمر رقم 71-74 ماضي في 16 نوفمبر 1971 يتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات، ميثاق التنظيم الاشتراكي للمؤسسات، الجريدة الرسمية عدد 101 مؤرخة في 13 ديسمبر 1971.

<sup>4</sup> كهيئة مزوزي، المرجع السابق، ص 142.

مقر الهيئة هو مدينة الجزائر، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير الوصي<sup>1</sup> وهذا ما نصت عليه المادة الثامنة من المرسوم رقم 205-86: "يكون مقر الهيئة في مدينة الجزائر، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير الوصي".

نجد أن المرسوم رقم 205-86 منح هيئة الرقابة التقنية للبناء نظام المؤسسة الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي طبقاً لأحكام الأمر 71-74 المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات، كما نص على أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، أما أجهزتها فكانت نفس أجهزة المؤسسات الاشتراكية وهي:

- مجلس العمال.

- مجلس المديرية.

- المدير العام للهيئة العمرانية ومدير الوحدات.

- اللجان الدائمة.

أهم ما تغافل عنه المرسوم هو أن الهيئة تتكون من مهندسين، ذو خبرة واسعة في أمور البناء، علماً أن الهيئة تكون تحت وصاية وزير التهيئة العمرانية والتعمير، بحيث يصادق على نظامها الداخلي، ويراقب عملها وتكون محاسبها محاسبة تجارية<sup>2</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم رقم 205-86 بقولها: "توضع الهيئة تحت وصاية وزير التهيئة العمرانية والتعمير والبناء ورقابته".

مع تحول الدولة من نظام الاقتصاد الموجه إلى نظام الاقتصاد الحر، فإن هذا النوع من المؤسسات الاشتراكية أصبح لا يتماشى مع التوجه الجديد، وتحول النظام القانوني للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء إلى مؤسسة ذات أسهم (SPA) خاضعة للقانون التجاري وتمثل أجهزتها فيما يلي:

- الجمعية العامة للمساهمين (هذه الأسهم تملكها الدولة).

- مجلس الإدارة.

- المدير العام.

- ويتم التسيير من طرف مدير عام يخضع لوزير التهيئة والتعمير، كما أن حسابات الهيئة يتم

مراقبتها من طرف محافظ الحسابات، أما فيما يخص مجال تدخلها فإن الهيئة تنشط في مجال

مراقبة البناءات والمشاريع التي تشرف عليها الدولة أو الهيئات العمومية أو الخواص<sup>3</sup> وهذا ما

<sup>1</sup> ساجية حماني، المرجع السابق، ص 92.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 95.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 95.

نصت عليه المادة 4 من المرسوم السابق الذكر بقولها: " تكون الخدمات التي تقدمها الهيئة للإدارات الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية، والأشخاص الخواص بمقابل مالي حسب شروط يحددها الوزير الوصي " وتجدر الإشارة أنه بصدور الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات<sup>1</sup> فتح المجال للخواص لممارسة هذه الرقابة ، إذ يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد لدى الوزارة المكلفة بالبناء من إبرام اتفاقية الرقابة التقنية، إلا أنه في الواقع نلاحظ احتكار الهيئة لهذا المجال لعدم اهتمام الخواص به.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني، مهام الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء

تعتبر الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء، العمود الفقري لجميع نشاطات البناء، باعتبارها تراقب البناء قبل تنفيذ الأعمال وبعد تنفيذها، كما أن لها مهام أصلية ومهام تكميلية، وهذا ما سنعالجه من خلال النقاط التالية:

**أولاً: المهام الأصلية للهيئة:** تتمثل مهامها قبل انجاز الأشغال في دراسة الملف دراس —ة شاملة وعامة، وكذا إبرام اتفاقية في حالة موافقتها على متابعة المشروع، أمام مهام الهيئة أثناء الانجاز فتتمثل في مراقبة الأشغال ومتابعتها، أما مهامها في المرحلة اللاحقة لذلك فهي التأكد من مدى مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم الهندسية، ومدى موافقتها للشروط والأصول الفنية<sup>3</sup>، ويمكن تلخيص مهام هيئة الرقابة التقنية للبناء فيما يلي:

**أ/ إبرام الاتفاقية:** تنص المادة 03 من المرسوم رقم 86-205 على أن: " تتمثل هذه المهمة في دراسة جميع الترايب التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية، لاسيما رقابة تصميم الأعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه...".

يتبين من نص المادة أن الهيئة التقنية للبناء تتدخل في المرحلة الابتدائية أي قبل تنفيذ الأعمال، حيث تجري دراسة نقدية لمجموع الترتيبات الفنية، خاصة فيما يتعلق بتصميم الأعمال الكبرى، والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أمر رقم 95-07 ممضي في 25 يناير 1995 يتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 08 مارس 1995 المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 ممضي في 20 فبراير 2006 يعدل ويتمم الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 12 مارس 2006.

<sup>2</sup> ساجية حماني، المرجع السابق، ص 260.

<sup>3</sup> فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص 102.

<sup>4</sup> ساجية حماني، المرجع السابق، ص 98.

حيث تتلقى الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء ملف المشروع المتضمن لكل المعطيات المتعلقة بالمشروع من طرف صاحب المشروع ، وتقوم بدراسة الملف ثم تبدي رأيها ، إما بالموافقة على متابعة أشغال انجاز مشروع البناء، وإما برفض المتابعة لعدم مطابقته للمواصفات القانونية.<sup>1</sup>

الجدير بالذكر أن معظم موظفي الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء، هم مهندسين معماريين معتمدين من طرف الدولة ومسجلين في الجداول، ويلتزم مهندسو الهيئة من التحقق من مدى احترام المقاولين والمهندسين للتصاميم، وللشروط المطلوب مراعاتها قانونا في عملية انجاز المباني، وذلك بالانتقال إلى مقر المشروع ومعاينة أشغال الانجاز وحسن سير الأعمال.<sup>2</sup>

إن مهندسي الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء، ملزمون بما تفرضه القوانين المنظمة لمهنة المهندس المعماري، وكذا الالتزامات التي تتضمنها الاتفاقية المبرمة بين الهيئة والأطراف المتعاقدة معها وفقا لنص المادة 20 من الاتفاقية.

**1/ دراسة ملف المشروع:** تتلقى هيئة الرقابة التقنية للبناء مشاريع البناء ، والتي تكون متضمنة لجميع البيانات والرخص القانونية، وتقوم بدراستها والتأكد من مدى مطابقتها للمواصفات والمقاييس التقنية والقانونية المعمول بها، وبعد دراسة الملفات تقوم بالرد على صاحب المشروع ، إما بالموافقة على متابعة المشروع ولكن بتحفظ، أو بالرفض<sup>3</sup> وذلك وفقا للحالات التالية:

- إذا كان المشروع المقدم للهيئة من أجل المتابعة والإشراف مستوفيا للشروط القانونية حسب قانون التهيئة والتعمير للحصول على الرخص والشهادات المطلوبة، وكذا تطابق المشروع مع الشروط والمقاييس التقنية للبناء الهندسي، تكون الهيئة ملزمة بقبول المتابعة والإشراف على المشروع. ويتم إبرام الاتفاقية بين الطرفين، وهما الهيئة وصاحب المشروع أو المقاول، وتكون هذه الاتفاقية وجوبية للحصول على التأمين.

- أما إذا لم يستوفي المشروع الشروط القانونية والمواصفات المطابقة للمقاييس التقنية المطلوبة في ميدان البناء والتعمير، أو وجدت نقائص أو غموض في المعطيات تؤشر الهيئة بكلمة "مع التحفظ" أي أنها تقبل متابعة المشروع، وتسمح لصاحبه بمباشرة أشغال الانجاز، ولكن مع تصحيح الأخطاء، وتدارك النقائص المبينة أو تدارك الملحق المبين لنموذج الاتفاقية، سواء فيما يخص الملفات أو على التصاميم الهندسية، أو حتى إذا تعلق الأمر بالأرض والمتطلبات الجغرافية

<sup>1</sup> فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص 102.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 98.

<sup>3</sup> فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص 103.

والمميزة للمنطقة التي سيقام عليها المشروع وإزالة الغموض المشار إليه،<sup>1</sup> وتباشر عملية مراقبة المشروع في نفس الوقت الذي يباشر فيه صاحب المشروع إنجاز أشغال البناء، وذلك حسب نص المادة 10 من الاتفاقية.

- يمكن أن ترفض الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء متابعة المشروع كليا، وهذا بعد دراستها والتأكد من عدم مطابقة المشروع للمتطلبات القانونية المعمارية، أو عند عدم استيفائه للمواصفات التقنية المعمول بها في مجال البناء والتعمير،<sup>2</sup> أو في حالة عدم وجود الرخص القانونية التي ينص عليها القانون 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 اللذان يشترطان وجوب الحصول المسبق على الرخص العمرانية قبل الشروع في أعمال البناء سواء تعلق الأمر بالبناء أو التعديل أو الترميم.

**2/ إبرام الاتفاقية:** تقوم الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء بإبرام اتفاقيتها مع أي شخص سواء كان طبيعي أو معنوي بغض النظر عن طبيعته القانونية، فالمطلوب هو استيفائه لكل الشروط القانونية المطلوبة وتبرم اتفاقيتها كالتالي:

- تبرم اتفاقيتها مع مؤسسة عمومية مكلفة بإنجاز المشاريع المعمارية للبناء.
- تبرم اتفاقيتها مع شخص طبيعي صاحب البناء أو شخصا منتدبا عنه.
- تبرم اتفاقيتها مع المقاولين الخواص، أو شركات البناء الخاصة.

ففي هذه الحالات أي بعد قبول الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء لعملية الإشراف والمتابعة لمشروع البناء، يتم إبرام الاتفاقية بين الطرفين، حيث تتضمن الاتفاقية الشروط والبنود الـ التي يتم العـمـالـ بها، وكذلك حجم المشروع المتابع، كما أن مدة سريان الاتفاقية تكون موافقة لمـ مدة تنفيذ أشغال البناء، كما يمكن تقديم طلب تمديد أجل سريان الاتفاقية، علما أنه يمكن إضافة أو إنقاص أو إدخال تعديلات على بنود الاتفاقية، وذلك وفقا لما تتوصل إليه إرادة الطرفين خاصة وأن العقد رضائي اتفاقي في طبيعته القانونية.

يتم تقييم تكلفة العملية من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء، وتكون وفق مبلغ نسبي محدد من المبلغ الإجمالي للمشروع، حيث يؤخذ بعين الاعتبار في تحديد المبلغ كل التكاليف الداخلة في مهمتها من مصاريف النقل، ومستلزمات عملية الإشراف والرقابة، وذلك حسب حجم المشروع، ويتم

<sup>1</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 263.

<sup>2</sup> فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص 104.

تحديد المبلغ الإجمالي وفقا لكل هذه المصاريف، وذلك بالإضافة إلى أجور اليد العاملة المكلفة بتنفيذ الاتفاقية.<sup>1</sup>

في حالة ما إذا كانت مهمة الهيئة تستوجب الانتقال خارج التراب الوطني، فلن ذلك يترتب عليه زيادة في المصاريف المتفق عليها مسبقا، أما في حالة وجود مصاريف إضافية، غير متوقعة مسبقا يتم تقسيمها وإضافتها إلى المبلغ الإجمالي.

كما أن كيفية التسديد أيضا خاضعة لمبدأ حرية الاتفاق بين الطرفين، إذ يمكن أن يتم الاتفاق أن يكون التسديد على دفعات أو يكون دفعة واحدة.

تجدر الإشارة إلى أنه يمكن للهيئة الوطنية أن تقوم بإيقاف أعمالها، وذلك إذا وجدت مشاكل مع صاحب المشروع كعدم استجابة هذا الأخير لطلبات الهيئة، أو إصراره على تنفيذ الأشغال بالرغم من إعلامه بوجود أخطار أو عيوب.<sup>2</sup>

يجر بنا قبل التطرق إلى المهام الأخرى للهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء، معرفة مدى إلزامية اللجوء إلى هذه الهيئة من أجل الاستفادة من مهامها في الرقابة التقنية لعملية البناء. بالرجوع إلى نص المادة 05 من المرسوم رقم 86-205 التي تنص على أنه: "تكون الخدمات التي تقدمها الهيئة للإدارات الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية والأشخاص الخواص بمقابل مالي" والملاحظ على هذه المادة أنه لا يوجد ما يشير إلى إلزامية اللجوء إلى هذه الهيئة لطلب خدماتها، إنما اكتفى المشرع بالنص على أن الخدمات التي تقدمها تكون بمقابل مالي.

أما المادة 18 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988 الذي يتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء<sup>3</sup> فقد نصت على أنه: "يجب على صاحب المشروع أن يبرم اتفاقية مع الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء فيما يخص كل البنيات التي تدخل ضمن اختصاصات هذه الهيئة، ويجب أن تبرم هذه الاتفاقية فور التوقيع على الاستشارة الفنية، وعلى المستشار الفني أن يساعد رب العمل في علاقاته مع الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء عند إعداد الاتفاقية والحصول على التأشيرات التقنية".

<sup>1</sup> فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص 104، 105.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 105.

<sup>3</sup> قرار وزاري مشترك مضمي في 15 مايو 1988 يتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 26 أكتوبر 1988.

كما أنه بالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، لا نجد أي نص يشير إلى إلزامية لجوء صاحب المشروع (رب العمل) حيث عرفه بموجب المادة 07 من المرسوم التشريعي المذكور أعلاه بأنه: "يقصد بـ"صاحب المشروع" حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها...".

من خلال النصوص يظهر بأن المشرع جعل اللجوء إلى هيئة رقابة البناء التقنية إلزاميا بالنسبة لرب العمل العمومي مهما كانت البنايات، بينما يبقى الوضع غامضا بالنسبة للخواص، مما يوحي بأن اللجوء إلى هذه الهيئة اختياري،<sup>1</sup> إذ لا تخضع المساكن الخاصة للاستعمال العائلي لهذه الرقابة، حتى أن الهيئة لا يمكنها القيام بذلك لقلة التقنيين رغم أنه من الضروري بسط إلزامية المراقبة التقنية للمساكن<sup>2</sup> وعدم حصرها في التجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور، إلا أن نص المادة 180 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات فصل في الأمر، حيث تنص عـلى أنه: "يجب أن ترفق إلزاميا وثيقة التأمين المشار إليها في المادتين 175 و178 أعلاه، إلزاميا باتفاقية الرقابة التقنية عن العمليات الخاصة بإعداد وإنجاز أشغال المنشأة المبرمة مع أي شخص طبيعي أو معنوي مهني مؤهل يتم اختياره من قبل الخبراء المعتمدين لدى الوزارة المكلفة بالبناء".

**ب/ متابعة المشروع:** إن الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء ملزمة بموجب الاتفاقية المبرمة بينها وبين صاحب المشروع بمتابعة عملية الإنجاز، وذلك بالمراقبة المستمرة للمشروع والانتقال للمعاينة، والتأكد من مطابقة الأعمال المنجزة للتصاميم والرسومات الهندسية التي تضمنها طلب رخصة البناء،<sup>3</sup> وتجدد الإشارة إلى أن الهيئة بعدما كانت تتدخل في السكنات التابعة للدولة فقط، أصبحت تتدخل في سكنات الخواص كما تتدخل لتقوية السكنات القديمة.

نجد أن هذه الرقابة الممارسة تكون في خدمة صاحب العمل من جهة، والصالح العام من جهة ثانية، فهي تعمل لحساب صاحب العمل ومكاتب الدراسات ومنتج المواد.

## 1 - الرقابة التقنية في خدمة صاحب العمل: الرقابة التقنية تمارس في إطار واجب التأمين، وهي

قبل كل شيء مهمة تمارس في مصلحة صاحب العمل، إذ نجدها تتجاوز الرقابة إلى رقابة اقتصاد العمل، وهذا لتجنب الاستعمال المفرط لمواد البناء وتبذيرها، مع إعطاء ثمن أقل

<sup>1</sup> عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 208.209

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 261.

<sup>3</sup> فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص 106.

- للعمل، كما تعمل على تأمين نوعية العمل للاستثمار من أجل إنجاز المشاريع الكبرى والصغرى من طرف صاحب العمل، وكذا ضمان حمايته وحماية المستعملين (المستفيدين)، كما أنه لتحقيق مسؤولية أصحاب العمل نجد المراقب التقني يؤمن المهام التالية:
- نصائح في مجال اختيار الإجراءات التقنية المختلفة المتغيرة، واقتراحات من أجل اختيارات بناء لحساب اقتصاد العمل.
  - متابعة تقنية دائمة لإنجاز العمل، والنظر لتأمين نوعية وجودة الأشغال ، ومطابقتها لمخطط وتصميم تنفيذ المشروع.
  - تأمين مهمة صاحب العمل المفوض والمتعلقة بدراسة وإنجاز الأشغال الموجودة (تقويتها ورد الاعتبار لها)

## 2 - لحساب مكاتب الدراسات: تقوم بتأمين المهام التالية:

- مساعدة المؤسسات لوضع الحسابات.
- مساعدة أو دراسة أخرى لتنفيذ المشروع.<sup>1</sup>
- كذلك تقوم بتأمين المهام المساعدة بهدف:
- إصلاح وتحسين جودة ونوعية الأشغال.
- تنظيم عمليات المراقبة الداخلية للجودة وإنجاز التجارب الضرورية لتقدير نتائج تقنية.
- مراقبة المواد.

## 3 لحساب أو مسؤولية منتج المواد: تقوم بتأمين المهام التالية:

- التحقيق أو التفتيش الدائم للميزات التقنية للإنتاج.
- إصلاح وتحسين الإجراءات التكنولوجية.
- تسليم معيار الجودة.

إلى جانب المهام السابقة الذكر فإن الهيئة تقوم بتجارب على الاسمنت ، وتجارب لمقاومة الاسمنت المسلح وتجارب على الأرض.

تجارب على الاسمنت: تتضمن:

- تجارب لتقدير كمية الاسمنت بواسطة جهاز فيكا.
- تجارب على صلابة الاسمنت.

<sup>1</sup> ساجية حماني، المرجع السابق، ص ص 105، 106.



- تجارب على ضغط الاسمنت.

تجارب لمعرفة مقاومة الاسمنت المسلح: وتتضمن:

- تجارب على شكل الاسمنت المسلح.
- التجارب الميكانيكية لاختبار ضغط الاسمنت.
- تجارب على مواد البناء الذي يشكل الاسمنت المسلح.
- تجارب لمعرفة ثقل الاسمنت المسلح.
- قياس وتحليل التشققات أو التصدعات التي تكون على الاسمنت المسلح.

تجارب على الأرض: وتتضمن:

- تحليل نوعية وجودة التربة.
- تحليل مكونات الأرض لمعرفة مدى صلاحيتها لإنجاز البناء عليها<sup>1</sup>.

الجدير بالذكر أن مهام الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء، لا تستلزم الحضور اليومي والمستمر لمهندسيها وتقنييها على أرض إنجاز المشروع، وإنما تكون زيارتها فجائية وبدون سابق إنذار حسب المادة 08 من المرسوم 86-205 حيث أن هذه الطريقة تمكن الهيئة من القيام بواجبها على أحسن — وجه، ويمكنها ذلك من مفاجأة صاحب العمل بدون أخذه لأي احتياطات ، أو إخفاء أي أمر من الأمور المتعلقة بأشغال البناء.

حيث يقوم مهندسو الهيئة وتقنييها عند تواجدهم على أرض المشروع بالتأكد من احترام المقاييس القانونية ونوعية المواد المستعملة، ومدى مطابقتها للمواصفات القانونية، وكذا التحقق من مستوى وكفاءة العمال المستخدمين، وتحرر محاضر بذلك، أو بأداء ملاحظات أو تصحيحات ينبغي القيام بها من طرف صاحب المشروع.<sup>2</sup>

كما يمكن في بعض الحالات وبالنظر لحجم المشروع وأهميته أن يطلب مالك البناء من الهيئة تعيين مهندسين مراقبين، وكذلك تقنيين للإشراف على عملية تنفيذ المشروع.

**ج/ المراقبة بعد تنفيذ المشروع:** تقوم الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء، بعد تنفيذ المشروع بمراقبة مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم والرسوم الهندسية المرفقة بالمشروع،<sup>3</sup> إذ أن صاحب المشروع ملزم

<sup>1</sup> ساجية حماني، المرجع السابق، ص 109، 110.

<sup>2</sup> فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص 106.

<sup>3</sup> عايدة مصطفىاوي، المرجع السابق، ص 210.

بإبلاغ الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء بانتهاء أشغال البناء، حيث تقوم بمراقبة مدى مطابقة الأشغال وعند التأكد من المطابقة التامة للشروط القانونية، واستيفائه للمواصفات والأصول الفنية تسلم له شهادة المطابقة، وهذا ما يستشف من نص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إذ تنص على أنه: "...يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين (02) يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة لبنايات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء(CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور...".

وفي حالة وجود عيوب أو نقائص في الأعمال المنجزة، تطلب من صاحب المشروع تصحيح ذلك وإتمام إنجاز الأشغال.

كما تطلب الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء، وبعد إتمام أشغال الإنجاز وصلاحيات المشروع للاستعمال والاستغلال أن يؤمن المشروع وهو جاهز، وهذا بعد أن قام بتأمين الأشغال أثناء مرحلة الإنجاز.<sup>1</sup>

**ثانياً: المهام التكميلية للهيئة:** يمكن للهيئة أن تقوم بأعمال مكملة تتمثل في:

- رقابة جودة المواد المعدة للبناء في المصنع والاعتماد التقني لمواد البناء وعناصره،<sup>2</sup>
- تشارك الهيئة وفق هدفها وبالارتباط مع هيئات الرقابة التقنية لبناء العمارات في إعداد التنظيمات وبرامج البحث التي تعتمد في ضبط عناصر التشريع ، والتنظيم الخاصين بالمق — ايس والقواعد، لاسيما المقاييس التقنية الجزائرية في بناء العمارات، وحسب التعليمات التي يقرها وزير التهيئة العمرانية والتعمير والبناء بالاتصال مع السلطات الأخرى أو الهياكل المعنية،<sup>3</sup>
- تشارك في تطوير مناهج الرقابة ونظمها، وأيضاً إعداد تأهيل المستخدمين وتكوينهم، كما أنه يمكن أن تقيم علاقات مع الهيئات المماثلة والمواطنين الأجانب من أجل إنشاء بنك للمعلومات ونشر المعارف المكتسبة،

- تقوم بتسليم التأشيرات المطلوبة لدى مؤسسات التأمين.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص 107.

<sup>2</sup> ساجية حماني، المرجع السابق، ص 99.

<sup>3</sup> كهيبة مزوزي، المرجع السابق، ص 144.

<sup>4</sup> ساجية حماني، المرجع السابق، ص 99.

الجدير بالذكر بشأن المهام الموكلة للهيئة غياب التعاون بين المراكز الجهوية الخمسة للمراقبة التقنية، الأمر الذي يؤثر سلباً على مصلحة الهيئات ككل، ويجول دون تحقيق الأهداف المرجوة، وعليه تم الإعلان عن إنشاء مركز تقني لمراقبة البناء، يجمع الهيئات الخمسة الموجودة من قبل تحت وصاية وزارة السكن والعمران، وهذه العملية تهدف إلى إرساء مبدأ التعاون بين هذه الهيئات الخمسة للمراقبة التقنية وتوحيد جهودها وإجراءاتها وطرق عملها، كما أنه تستمر هذه الهيئات في عملها في شكل فروع جهوية. كما تم الإعلان عن إنشاء مرصد لمراقبة نوعية منتجات البناء، يكون تابعا لـ CTC ومساعداً لها، يهدف إلى ضمان سلامة البناءات والمواطنين بناءً على معايير السلامة اللازمة لذلك، إذ هناك مواد في سوق البناء تفتقر للجودة ومعايير السلامة والأمن، خاصة تلك المستوردة من الصين، كما أنه على " CTC " توسيع مجال المطابقة باعتباره أداة حقيقة ومصيرية للتنمية المستدامة، فعلى " CTC " المساهمة في إعداد المنهجيات والقواعد والمرجعيات القابلة للتطبيق، مع تحديد مجالات المراقبة لكل جزء من خلال وضع التنظيمات والأدوات المناسبة، وكذا إخضاع الأشغال الثانوية والأشغال التقنية سبيلاً لإرساء الصرامة في التنفيذ.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: الرقابة من خلال لجنة الهندسة المعمارية

استحدثت المشرع الجزائري بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، وممارسة مهنة المهندس المعماري لجاناً للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى، قصد التحكم في التعمير ومراقبته، وذلك ضمن نص قانوني يتعلق بنظام ممارسة مهنة المهندس المعماري، وأوكل لها مهام شبيهة جداً بما حدده القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية في مادته 116 مما قد ينتج عنه تداخل في الصلاحيات، أو الترويب من المسؤوليات لكن تبقى البلدية هي المسؤول الأول والأخير عن المحيط، من هذا المقام يجدر بنا تحديد النظام القانوني لهذه اللجنة (الفرع الأول).

كما أنه نظراً للأوضاع الحالية من الناحية السياسية والإدارية، فإنه يستحيل إيجاد نوع من التنسيق بين البلدية ومختلف هذه اللجان، مما قد يكون استحداثها مجرد لغو قانوني لا طائل منه، خاصة إذا نظرنا إلى تركيبة اللجنة ومهامها،<sup>2</sup> مما يحتم علينا تحديد اختصاصاتها (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> كهيئة مزوزي، المرجع السابق، ص 145.

<sup>2</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 131.

## الفرع الأول: النظام القانوني للجنة الهندسة المعمارية

للتعرف على النظام القانوني لهذه اللجنة تستدعي منا الدراسة تحديد مفهومها وتشكيلتها وكذا نظامها الداخلي:

أولاً: مفهوم لجنة الهندسة المعمارية: لإحاطة أفضل بمفهوم هذه اللجنة لابد من تعريفها وتحديد طبيعتها القانونية:

أ/ تعريف لجنة الهندسة المعمارية: تنشأ بموجب نص المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 في كل ولاية هيئة تدعى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى، ونصت المادة 36 من نفس المرسوم على الأعضاء المكونين لها.

كما صدر تنفيذاً للمرسوم التشريعي رقم 94-07 المرسوم التنفيذي 95-370 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير، والبيئة المبنية في الولاية وعملها،<sup>1</sup> إلا أنه غير من تسمية هذه اللجنة من لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى إلى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية، وبذلك فقد عارض نصاً أسمى منه<sup>2</sup>، وقد عرفها المشرع من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-370 على أنها: "اللجنة هيئة استشارية توضع لدى الوالي...". كما عرفتها عايدة ديرم بقولها هي: "هيئة استشارية تنشأ على مستوى كل ولاية، تتولى مهمة تقديم الاستشارة للجماعات المحلية فيما يتعلق بالتعمير وحماية التراث المعماري والمحيط المبنى والحفاظ عليه بالتنسيق مع المصالح والأجهـة المختصة محلياً".

ب/ الطبيعة القانونية للجنة الهندسة المعمارية: لقد أضفى المشرع الجزائري من الوهلة الأولى الصبغة الاستشارية، وهذا ما يلاحظ من المادة 36 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 بقولها: "ويمكن أن تستشار في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير والهندسة المعمارية والمحيط" وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-370 بقولها: "اللجنة هيئة استشارية..."، حيث اعتبر المشرع هذه اللجان لجان استشارية تستشار في المسائل المتعلقة بالبناء والتعمير والهندسة المعمارية والمحيط، ومن خلال مهام هذه اللجان ندرك ذلك وبشكل واضح، حيث أنها لا تملك أي قرار أي لا تملك سلطة اتخاذ القرار وتسلط العقوبات.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 95-370 ماضي في 15 نوفمبر 1995 يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير، والبيئة المبنية في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية عدد 70 مؤرخة في 19 نوفمبر 1995.

<sup>2</sup> عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 128.

<sup>3</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 132.

ثانيا: تشكيلة لجنة الهندسة المعمارية : لقد نصت المادة 36 من المرسوم التشريعي 94-07 على تشكيلة اللجنة التي تتكون من:

- ممثلي الدولة في حدود الثلث (3/1).
- ممثلي الجماعات المحلية في حدود الثلث (3/1).
- ممثلي الجمعيات المهنية أو أشخاص مؤهلين في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير أو المحيط المبني في حدود الثلث (3/1).

ما يلاحظ أن المادة لم تحدد العدد الإجمالي لأعضاء اللجنة، كما أن طبيعة تركيبة اللجنة فيها نوع من الغموض وعدم التحديد، فتحدد (3/1) يمثلون الدولة يبقى غامض من حيث الجهة التي يعود انتماء هذا الثلث لها، فمصطلح الدولة واسع، بحيث أن الدولة لها عدة مؤسسات وهيئات تمثلها، كما أن كيفية اختيار هؤلاء الممثلين بقي غامض، بمعنى كيف يتم اختيار ممثلي الدولة؟، وكيف يتم اختيار ممثلي الجماعات المحلية؟، وكيف يتم اختيار ممثلي الجمعيات المهنية والأشخاص المؤهلين؟<sup>1</sup>. وقد حددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 95-370 تشكيلة هذه اللجنة، والتي تتكون من:

- المدير الولائي المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير،
- المدير الولائي المكلف بالفلاحة،
- المدير الولائي المكلف بالثقافة،
- ثلاثة (03) منتخين محليين يعينهم الوالي،
- ممثل (01) محلي لمجلس نقابة المهندسين المعماريين،
- ممثلين (02) تنتخبها الجمعيات التي تهتم بالحفاظ على التراث المعماري، وحماية البيئة المبنية ورفع قيمتها.

ينتخب رئيس اللجنة من بين الأعضاء الذين لهم صفة مدير ولائي، كما تتولى مصالح المديرية الولائية المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير والبناء كتابة اللجنة.

ثالثا: النظام الداخلي للجنة الهندسة المعمارية: تجتمع اللجنة مرة واحدة كل ثلاثة أشهر في دورة عادية باستدعاء من رئيسها، ويمكنها أن تجتمع كلما دعت الضرورة إلى ذلك، في دورات غير عادية بمبادرة من رئيسها أو من (3/1) أعضائها.

<sup>1</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 132.

تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية أعضائها البسيطة، وفي حالة تساوي الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحاً،<sup>1</sup> وبناء على نص المادة 05 من المرسوم المذكور أعلاه فإنه لا يصح اجتماع اللجنة، إلا إذا حضره ثلثا (3/2) عدد أعضائها على الأقل، غير أنه إذا لم يكتمل النصاب يمكنها أن تجتمع قانوناً بعد ثمانية (08) أيام.

تجتمع اللجنة في مقر المديرية الولائية المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير،<sup>2</sup> كما أن أعضائها يلتزمون بالسر المهني المتعلق بالأعمال والوقائع والمعلومات التي يطلعون بحكم الوظائف المسندة إليهم،<sup>3</sup> وبناء على نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 95-370 فإن أشغال اللجنة تدون في محاضر يوقعها الرئيس وكتب الجلسة، ويبلغ الرئيس نتائج الأشغال مصحوبة بملاحظاته إن وجدت إلى الوالي والوزير المكلف بالهندسة المعمارية والوزراء المعنيين الآخرين.

تعد اللجنة نظامها الداخلي، وتعرضه على الوالي المختص إقليمياً ليوافق عليه.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: اختصاصات لجنة الهندسة المعمارية

أسند المشرع لهذه اللجنة مهمة حماية المحيط العمراني والبيئة، والعمل على مكافحة المخالفات المرتكبة بشأنها على مستوى الولاية،<sup>5</sup> لذا سنحاول تحديد اختصاصها المحلي وكذا اختصاصها النوعي. **أولاً: الاختصاص المحلي:** تمارس لجنة الهندسة المعمارية مهامها على المستوى المحلي، سواء ما تعلق منها بحماية البيئة والمحيط أو ما تعلق بالتعمير، وهذا ما يظهر من نص المادة رقم 35 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 إذ تنص على أنه: "تنشأ في كل ولاية هيئة تدعى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى" وكذا نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-370 إذ تنص على أن: "اللجنة هيئة استشارية توضع لدى الوالي..."

فهذه اللجنة ولائية تمارس نشاطها على مستوى الولاية وفي حدودها الإقليمية، وهذا ما تدعمه نصوص المواد 40 و 42 من المرسوم التشريعي 94-07.

**ثانياً: الاختصاص النوعي:** تتمتع اللجنة الولائية للهندسة المعمارية بصلاحيات ومهام، تتمثل في إعطاء الاستشارة فيما يتعلق بحماية المحيط العمراني وحماية التراث المعماري، لذا سنقسم هذه المهام إلى مهام أصلية وأخرى فرعية:

<sup>1</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي 95-370.

<sup>2</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي 95-370.

<sup>3</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي 95-370.

<sup>4</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي 95-370.

<sup>5</sup> عايدة ديم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 130.

أ/ المهام الأصلية: أوكل المشرع لهذه اللجنة مهامها تدخل في اختصاصها الأصلي، وهذا عائد إلى طبيعتها القانونية كهيئة استشارية في مجال التهيئة والتعمير تساعد في دعم عملية الرقابة على الأشغال المتعلقة به،<sup>1</sup> وهذا ما يستشف من خلال نصوص المواد 39،40،42 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 والمتمثلة أساسا في:

- تقديم استشارة غير ملزمة للجماعات المحلية حول برامج العقارات الحضرية، وإحداث المساحات الخضراء وأماكن الراحة والترفيه،

- الإدلاء برأيها في ملفات طلب رخصة البناء عندما يتم استشارتها بهذا الشأن، مما يستفاد منه أن رأيها غير ملزم، خاصة وأنه على مستوى البلدية تتوفر أجهزة أخرى يتم طلب رأيها واستشارتها في هذا المجال قبل منح الرخص (الشباك الوحيد) كما أن الإجراءات طويلة، مما يجعل طلب رأي هذه اللجنة لا أهمية له خاصة وأنه استشاري وغير ملزم، لهذا هناك من يرى بأن المشرع أورد هذا الإجراء دون إدراك ودون أي فائدة.<sup>2</sup>

- استشارتها عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، حيث ألزم المشرع الجماعات المحلية أن تستشير

اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير، غير أنه وبالرجوع إلى إجراءات إعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، لم نجد أثرا للجنة الولائية للهندسة المعمارية ضمن الهيئات التي تستشار وجوبا سواء على المستوى البلدي أو على المستوى الولائي.

ب/ المهام الفرعية: حدد المشرع للجنة الهندسية المعمارية مهامها فرعية من خلال نصوص المواد 38 و41 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 متمثلة أساسا في حماية التراث المعماري، وحماية المحيط المبني والحفاظ عليه.

1 حماية التراث المعماري: أسند المشرع لهذه اللجنة مهامها في مجال حماية التراث المعماري، والتي

جاءت بموجب المادة 38 من المرسوم السابق الذكر تتمثل في:

- تعريف التراث المعماري حسب العناصر والمواقع وجرده،

- القيام بالتعاون مع المصالح الخارجية للوزارات المكلفة بالهندسة المعمارية والثقافة والجماعات

المحلية، بإعداد دفاتر التعليمات الخاصة لحماية التراث المعماري والحفاظ عليه،

<sup>1</sup> عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 130.

<sup>2</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 132.

- ترقية الخصائص المعمارية المحلية،

- إعلام المتعاملين في الترقية العقارية ومعيديها والجمهور وتوعيتهم،

- مساعدة الجماعات في تكوين ملفات الاقتراحات المتعلقة بتصنيف المواقع،

- مساعدة الهيئات المكلفة بالمحافظة على التراث المعماري،

- مساعدة الإدارات والجماعات المتدخلة في ميدان البناء وإعلامها، مع أن هذا البند من المادة غير

واضح تماما ويمتاز بالغموض، حيث يمكن طرح عدة أسئلة، ما نوع هذه المساعدات؟ كيف تقدم

هذه المساعدات؟ في أي شكل تقدم هذه المساعدات؟ وهل يبقى في إطار الاستشارة أو يخرج

عن إطارها ويدخل في إطار المساعدات المالية والمادية؟، وحين ذلك تخرج عن إطارها القانوني.<sup>1</sup>

2 حماية المحيط المبني والحفاظ عليه: حددت المادة 41 من المرسوم التشريعي

07-94 مجموعة الأعمال الرامية لحماية المحيط المبني والحفاظ عليه، والتي تتابعها اللجنة الولائية

للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني وهي:

- تحسين توجيه عمليات تجديد النسيج العمراني، ورد الاعتبار لها وتأطير ذلك،

- تعبئة عمليات الإدماج العمراني للجمعيات الكبرى وتأطيرها،

- تشجيع عمليات تهيئة الإطار المبني للنسيج التلقائية وتحسينها،

- إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المضرة وإزالتها، وإعادة هيكلة مناطق النشاطات.

**المطلب الرابع: الرقابة من خلال المجلس الوطني للإطار المبني**

أنشأ المشرع مجلسا وطنيا للإطار المبني بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 251-97<sup>2</sup> بغية تنظيم

المجال العمراني وتحسين الإطار المبني لذا وجب تحديد النظام القانوني لهذه الهيئة (الفرع الأول).

إلى جانب تحديد الاختصاصات الموكلة لهذا المجلس بالتناسب مع بقية الهيئات الأخرى (الفرع

الثاني).

**الفرع الأول: النظام القانوني للمجلس الوطني للإطار المبني**

حدد المشرع الإطار القانوني للمجلس الوطني للإطار المبني، وكذا نظامه القانوني، كما أضفى عليه

الطابع الاستشاري، من حيث تقديمه الرأي الاستشاري فيما يتعلق بالتعمير والبيئة في إطار الرقابة على

<sup>1</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 132، 133.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 251-97 ماضي في 08 يوليو 1997 يتضمن إنشاء مجلس وطني للإطار المبني، الجريدة الرسمية عدد 46 مؤرخة في 09 يوليو 1997.



أعمال التهيئة والتعمير، لذا سنحاول من خلال هذا الفرع توضيح المسائل المتعلقة بمفهوم هذا المجلس وكذا تشكيلته ونظامه القانوني.

### أولاً: الطبيعة القانونية للمجلس الوطني للإطار المبنى

نص المشرع من خلال المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 97-251 على أنه: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن هيئة استشارية تسمى المجلس الوطني للإطار المبنى..." وبالتالي فقد أضفى عليه المشرع الطابع الاستشاري.

إذ هو "هيئة ذات طابع استشاري تعمل على المستوى المركزي على حماية الإطار المبنى والحفاظ على البيئة والمحيط، من أجل تفعيل عملية الرقابة على مختلف الأشغال المتعلقة بالتعمير".<sup>1</sup>

للمجلس الوطني للإطار المبنى طابع استشاري محض، إذ يقوم بتقديم الاستشارة للوزير المكلف بالتعمير والسكن،<sup>2</sup> وهذا ما يستشف من نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 97-251 إذ ذكرت أن المجلس الوطني هيئة ذات طابع استشاري، كما نصت المادة 02 من نفس المرسوم على مهامها، والتي تتمثل أغلبها في تقديم اقتراحات متعلقة بالعمارة والبيئة.

بالتالي فإن اقتراحات وآراء المجلس غير ملزمة، بل تعمل فقط على تدعيم السياسة المنتهجة للحفاظ على المحيط العمراني، من خلال التنبيه إلى ما هو كائن، ومحاولة وضع وسائل وأساليب جديدة للتحسيس بأهمية المحيط المبنى، وكذا المساحات الخضراء وضرورة الحفاظ عليه، كي تتمكن الأجهزة المختصة من اتخاذ التدابير اللازمة في إطار الرقابة على أشغال التعمير، وتسهيل المأمورية أمام شرطة العمران.<sup>3</sup>

ثانياً: **تشكيله المجلس الوطني للإطار المبنى:** حددت المادة 03 من المرسوم المذكور أعلاه على تشكيله المجلس، والتي تتكون من:

- ممثل الوزير المكلف بالسكن والعمارة رئيساً،
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية،
- ممثل الوزير المكلف بالثقافة،
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة،

<sup>1</sup> عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 132.

<sup>2</sup> محمد جبري، المرجع السابق، ص 134.

<sup>3</sup> عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 133.

- ممثل الوزير المكلف بالأماكن الوطنية،

- ممثل وزير الدفاع الوطني،

- 07 ممثلين عن المستعملين المنظمين في جمعيات ذات طابع وطني جهوي أو محلي يكون الهدف

منها تحسين إطار الحياة ومحيط الإطار المبني،

- 07 ممثلين من المستعملين المنظمين في جمعيات المهندسين، والخبراء في مجال التعمير والبناء

والسكن والتسيير العقاري.

كما أن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-251 اشترطت أن يكون لممثلي كافة الوزارات

رتبة نائب مدير على الأقل في الإدارة المركزية، كما أن للمجلس إمكانية استدعاء أي شخص يراه مؤهلاً

وبإمكانه الإفادة في المسائل المسجلة في جدول الأعمال.

وتجدر الإشارة إلى أن الكتابة تتولاها مصالح وزارة السكن والعمران.

في سياق ذي صلة يتم تعيين الأعضاء بقائمة أسمية تحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن

والعمران لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، بناء على نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 97-251

كما أنه في حالة شغور منصب يتم تعيين عضو جديد في أجل لا يتعدى شهر حتى انقضاء مدة

العضوية.

### ثالثاً: النظام الداخلي للمجلس الوطني للإطار المبني

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-251 على طريقة اجتماع المجلس، إذ يجتمع

مرتين في السنة في شكل دورات عادية باستدعاء من رئيسه، كما يمكنه الاجتماع في دورات غير عادية

كلما اقتضت الضرورة لذلك، سواء بطلب من الوزير المكلف بالسكن والعمران أو رئيس المجلس أو

ثلثي أعضائه، كما أن المجلس يعد تقريراً كل نصف سنة عن نشاطاته ويرسله إلى الوزير المكلف بالسكن

والعمران.

يحدد النظام الداخلي للمجلس في جلسته الأولى وتتم المصادقة عليه من طرف أعضائه، ويتم فيه

وضع كليات سيره وتنظيمه في لجان.

## الفرع الثاني: اختصاصات المجلس الوطني للإطار المبنى

حدد المرسوم 97-251 اختصاصات المجلس، ولكن في هذا المقام يجدر بنا التفرقة بين الاختصاص المحلي للمجلس وكذا الاختصاص النوعي.

### أولاً: الاختصاص المحلي

نصت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 97-251 على أنه: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن هيئة استشارية تسمى المجلس الوطني للإطار المبنى...". وبالتالي يتضح بأن اختصاص المجلس يتحدد على المستوى المركزي، كما أن مهام تقديم الاستشارات تنحصر لجهة مركزية متمثلة في الوزير المكلف بالسكن وال عمران.

ثانياً: الاختصاص النوعي: نصت المادة 02 من المرسوم 97-251 على الاختصاصات المسندة لهذا المجلس والتي تتمثل في:

- التفكير في الملفات المتعلقة بالإطار المبنى والمحافظة عليه، وتثمينه في سبيل الرقابة عليه،
- اقتراح الآراء بشأن الحفاظ على الإطار المبنى وتثمينه، والإجراءات المتعلقة بالرقابة،
- اقتراح الآراء في مجال تهيئة المساحات الخضراء في الوسط الحضري وكيفية استعمالها،
- اقتراح التدابير التي تهدف لحسن النظافة، وتجسيد الوسائل التقنية للأمن في المجمعات السكنية،
- اقتراح مجموع الأعمال والوسائل التي من شأنها تسهيل إنشاء الجمعيات، والتي تهدف إلى تحسين إطار الحياة،
- المساهمة في تطوير كل الأعمال الهادفة لتحسيس المواطن بحماية المساحات العمومية، والمنشآت ذات المنفعة الجماعية والحفاظ عليها، والإجراءات الضرورية لهذه الرقابة،
- إبداء الآراء في المسائل التي يطرحها عليه الوزير المكلف بالسكن وال عمران،
- تقويم الأعمال المنجزة في مجال حماية الإطار المبنى وتثمينه.

### المطلب الخامس: الوكالة الوطنية للتعمير

في إطار إستراتيجية المشرع الجزائري تنظيم عملية البناء من خلال مخططات التهيئة والتعمير، ومراقبتها في مجال التوسع العمراني، تم إنشاء هيئة عمومية في قطاع السكن تسمى الوكالة الوطنية للتعمير ( الفرع الأول ).

وأسندت لها مهام تتعلق أساساً بمساعدة الهيئات المركزية والجماعات المحلية في ميدان التهيئة والتعمير ( الفرع الثاني ).

## الفرع الأول: إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير

تعتبر أداة أساسية للدولة في مجال إعداد مخططات التهيئة والتعمير، مهمتها اقتراح كل الدراسات أو التحليلات الاستشرافية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة، والجماعات المحلية في ميدان التعمير، ومساعدة الدولة والجماعات المحلية والهيئات المعنية أو المهتمة في المبادرة وتنفيذ أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في ميدان امتصاص السكن الهش، وتقديم المساعدة في إطار مهامها للسلطات والهيئات المعنية في المجال.<sup>1</sup>

**أولاً: النشأة:** يندرج إنشاء هذه الهيئة في إطار التنظيم الجديد لقطاع السكن، لاسيما بعد معاينة نوع من التشتت الذي يميز الهياكل المكلفة بإعداد دراسات التعمير،<sup>2</sup> إذ يواجه التعمير في الجزائر عدة اختلالات ونقائص في نوعية الإطار المبني وإيجاءاته التاريخية والحضرية، وكأن الجزائر وعلى الرغم من الإمكانيات التي تحوزها عاجزة عن تحقيق ما يحققه الآخرون، علما أن المسألة لا تحتاج إلى تكنولوجيات معقدة، بل إلى عقلانية في التصور العمراني، والتعامل مع المحيط، بالإضافة لهيئات متخصصة تم إنشاؤها، وتعمل على مراقبة العمران وإعادة الاعتبار للمدينة في ظل العدد الكبير للمباني والأحياء التي تم إنجازها،<sup>3</sup> ومن هذا المنطلق تم إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، وبحسب المادة الأولى من نفس المرسوم هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع الوكالة تحت وصاية وزير السكن والعمران، إذ تعد الوكالة الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير، كما أنها تبرز كقطب للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية، علما أن الوكالة تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير،<sup>4</sup> وبحسب المادة 03 من المرسوم المذكور أعلاه فإن مقر الوكالة يكون بمدينة الجزائر، ويمكن تحويله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني، كما يمكن إنشاء فروع للوكالة في أي مكان من التراب الوطني تحت تسمية "الوكالة الجهوية للتعمير" وهذا طبعا بقرار من الوزير الوصي بعد مداولة مجلس الإدارة.

<sup>1</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 265.

<sup>2</sup> أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 143.

<sup>3</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 265.266.

<sup>4</sup> المواد 2، 5 المرسوم التنفيذي 09-344.

ثانيا: تشكيلة الوكالة الوطنية للتعمير: بغية التعرف على فعالية أي هيئة، لا بد من التعرف على التشكيلة المكونة لها، إذ أن هذه الأخيرة تمكننا من معرفة مدى ارتباط الأعضاء بمهام الهيئة، بالإضافة إلى النظام الداخلي لهذه الوكالة:

أ/ التشكيلة: بحسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-344 فإن الوكالة يديرها مجلس إدارة ويسيرها مدير، وتتكون من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية،

- ممثل وزير المالية،

- ممثل وزير الطاقة والمناجم،

- ممثل الوزير المكلف بتهيئة الإقليم،

- ممثل الوزير المكلف بترقية الاستثمار،

- ممثل الوزير المكلف بالنقل،

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة،

- ممثل الوزير المكلف بالأشغال العمومية،

- ممثل الوزير المكلف بالثقافة،

- ممثل الوزير المكلف بالتعليم العالي،

- ممثل الوزير المكلف بالبريد وتكنولوجيات الإعلام والاتصال،

- ممثل الوزير المكلف بالموارد المائية،

- ممثلين (02) منتخبين عن مستخدمي الوكالة.

كما أن المدير العام للوكالة يشارك في اجتماعات المجلس بصوت استشاري ويضمن أمانته،<sup>1</sup> كما يجب أن يكون ممثلو الوزراء المعينون في مجلس الإدارة في رتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل.<sup>2</sup> يظهر جليا أن تشكيلة الوكالة متنوعة، وتشمل تقريبا كل القطاعات المؤثرة في عملية التهيئة والتعمير، وهو أمر في رأينا يمكن أن يساعدها على أداء مهامها بشكل أفضل، كما أن المجلس يمكن أن يستعين بأي شخص نظرا لكفاءته، من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول الأعمال.

<sup>1</sup> المادة 10 المرسوم التنفيذي 09-344.

<sup>2</sup> المادة 11 المرسوم التنفيذي 09-344.

ب/ سير العمل: يجتمع المجلس في دورات عادية بناء على استدعاء من رئيسته أربع مرات في السنة، ويجتمع في دورة غير عادية، كلما اقتضت ذلك مصلحة الوكالة، بطلب من رئيس المجلس، أو بمبادرة من ثلثي أعضائه.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء مجلس الإدارة خلال خمسة عشر ( 15 ) يوماً على الأقل قبل تاريخ الاجتماع، كما يمكن تقليص هذا الأجل في الدورات غير العادية إلى ثمانية أيام، علماً أن مداوات مجلس الإدارة لا تصح إلا بحضور ثلثي ( 3/2 ) أعضائه على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع آخر في أجل ثمانية (08) أيام، وفي هذه الحالة يتداول المجلس قانوناً مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.

تتخذ مداوات مجلس الإدارة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الأعضاء يرجح صوت الرئيس.

ترسل المحاضر التي يوقعها الرئيس وأمين الجلسة خلال 15 يوماً التي تلي الاجتماع إلى الوزير المكلف بالتعمير للموافقة عليه، كما تكون مداوات المجلس نافذة بعد ثلاثين يوماً من تاريخ استلام السلطة الوصية للمحاضر.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية للتعمير

للكالفة الوطنية للتعمير عدة مهام في مجال التهيئة والتعمير، منها المهام الأصلية وكذا مهام فرعية. أولاً: المهام الأصلية: بما أن الكالفة الوطنية للتعمير تعد كقطب للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية فهي تكلف بالمهام التالية:

- اقتراح كل الدراسات أو التحليلات الاستشراكية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة، والجماعات المحلية في ميدان التعمير،

- مساعدة الدولة والجماعات المحلية والهيئات المعنية أو المهتمة في المبادرة وتنفيذ و/أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في ميدان التعمير والتدخل في الأنسجة العمرانية،

- تقديم المساعدة التقنية للجماعات في ميدان امتصاص السكن المش،

- تقديم المساعدة في إطار مهامها للسلطات والهيئات المعنية في مجال الدراسات وإنشاء وانجاز مناطق التوسع والمواقع السياحية،

<sup>1</sup> المواد 13، 14، المرسوم التنفيذي 09-344.

- تقترح على السلطة الوصية كل تنظيم مرتبط بمجال نشاطها،
- القيام لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة خاصة بإدارة المشروع بالنيابة ذات الصلة بمجال نشاطها،
- تشكيل رصيد وثائقي متعلق بمجال نشاطها وإنشاء بنك المعطيات،
- نشر نتائج تحاليلها وخبراتها ورؤيتها على كل الدعائم المكتوبة أو السمعية البصرية،
- إنجاز دراسات المقاربة، وإعداد ومتابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية والتجزئات والمناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تجديداتها،
- دراسة وإعداد المخططات العمرانية،
- القيام بكل دراسة ذات الصلة بتطوير المجمعات والمناطق الريفية،
- إعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات والخيارات والبرامج في ميدان التعمير،
- القيام بدراسات وأشغال التهيئة، بالاتصال مع الهيئات، والمنظمات المعنية في المناطق الصناعية والمناطق ذات الاستعمال الخاص،
- توفير الخدمات وكذا الخبرات والاستشارات المرتبطة بموضوعها، لكل شخص تابع للقانون العام أو القانون الخاص، في إطار تصوري وحسب قدراتها ومخطط عملها،
- إعداد كل دراسة تهدف إلى حجز الأراضي الضرورية للمشاريع ذات الطابع الخاص للدولة والجماعات المحلية والهيئات المهتمة.<sup>1</sup>

#### ثانيا: المهام الفرعية: تحول الوكالة لبلوغ أهدافها والقيام بمهمتها القيام التالي:

- تطوير التبادلات مع المؤسسات والهيئات الأجنبية المماثلة، والتي تعمل في مجال نشاطها،
- إبرام كل العقود والاتفاقيات المتعلقة بموضوعها مع كل المؤسسات أو الهيئات سواء كانت وطنية أو أجنبية،
- المشاركة في المحاضرات المرتبطة بمجال نشاطها سواء كانت وطنية أو أجنبية،
- القيام بكل العمليات الصناعية والتجارية والمنقولة والعقارية والمالية المتعلقة بنشاطها، والتي من شأنها تشجيع تطورها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 05 المرسوم التنفيذي 09-344.

<sup>2</sup> المادة 06 المرسوم التنفيذي 09-344.

تجدر الإشارة أن الوكالة الوطنية للتعمير اعتمدت كبنك للمعلومات والدراسات الاستشارية لدراسة ومراقبة مدى تطبيق مخططات التهيئة والتعمير في أشغال البناء، غير أن جل هيئات المراقبة يبقى دورها استشاري فقط بعيدا عن الجزاءات والمتابعات القانونية والقضائية الرادعة، التي تفرض نتيجة للتجاوزات الفعلية على الرخص والشهادات العمرانية، مما يستوجب رقابة أكثر نجاعة<sup>1</sup>، كما أن كثير من أجهزة الرقابة لم تنشأ بعد لعوائق عدة كقلة المختصين بالميدان، وضعف خبرتهم بهذا الشأن على المستوى الوطني، وان وجدت فهي غير كافية، إلى جانب الإمكانيات المادية الواجب توفرها لإنشاء مثل هذه الهياكل.<sup>2</sup>

### المطلب السادس : المفتشية الجهوية للعمران والبناء

أنشأت المفتشية الجهوية للعمران والبناء بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها،<sup>3</sup> كمصلحة خارجية تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء، أنيط بها دور تفتيشي رقابي لضمان تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني، وقد نصت على مهامها المادة 2 من هذا المرسوم التي هي:

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء، لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء،
- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات، وتضع الفرق المتخصصة لتتكفل بالمهام المنوطة بها،
- تقوم دوريا بإعداد ملخصات نشاط مديريات العمران والبناء،
- تقوم بتصوير وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها، بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية،
- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني،
- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها،
- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها،

<sup>1</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 269.

<sup>2</sup> كهينة مزوزي، المرجع السابق، ص 140.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 10-284 ماضي في 14 نوفمبر 2010 يتم المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1429 الموافق 27 نوفمبر سنة 2008 والمتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 70 مؤرخة في 21 نوفمبر 2010.



- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني،
- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير القانوني،
- تطوير الإعلام وتحسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها.
- من جانب آخر تم إنشاء تسع (09) مفتشيات جهوية تحت سلطة المفتشية العامة للتعمر والبناء،<sup>1</sup> والتي من أهم مهامها ما يلي:
- 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،
- اقتراح كل إجراء قانوني كان أو مادياً 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،
- القيام في مجال العمران والبناء بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة، وحماية الإطار المبني،
- تسيير على المستوى المركزي البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء، وحماية الإطار، والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به، ونشر محتواها سنوياً للجمهور.<sup>2</sup>

### المطلب السابع: لجان مراقبة عقود التعمر

أقرت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 91-176 لجنة مراقبة عقود التعمر، كما أكدت عليها المادة 90 من المرسوم التنفيذي 15-19 بنصها: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى كل وال، وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمر" كأجهزة للتنفيذ لذا وجب تحديد مجموع الأعضاء المكونين لها (الفرع الأول).

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 69.

<sup>2</sup> المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 08-388.

إلى جانب ذكر مهامها على أرض الواقع، ومدى تداخل مهامها مع بقية الهيئات الأخرى في مجال العمران ( الفرع الثاني ).

### الفرع الأول: تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير

تنشأ حسب الحالة لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى الوالي ولدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لجان مراقبة عقود التعمير، وبحسب المادة 92 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن اللجنة يرأسها حسب الحالة الوزير المكلف بالعمران، أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم، وقد صدر قرار بتاريخ 28 أكتوبر 2006 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير<sup>1</sup> لذا سنحدد بداية تشكيلة اللجنة الوطنية ثم اللجنة الولائية لتليها اللجنة البلدية.

#### أولا: اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير

من خلال نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي 15-19 منح المشرع الجزائري رئاسة اللجنة للجهات المختصة بمنح الرخص والشهادات العمرانية ( رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، شهادة المطابقة، شهادة التقسيم، شهادة التعمير وبطاقة المعلومات) إذ يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح كل الرخص والشهادات المذكور آنفا، بينما الوزير أو الوالي لا يختصان بمنح بعضها، وهنا يظهر الأشكال حول صلاحية الوزير أو الوالي من خلال لجنة مراقبة عقود التعمير في الرقابة على الرخص والشهادات التي لا يختصان بمنحها.

كما نصت المادة 92 من المرسوم المذكور أعلاه، على أن تشكيلة كل اللجان تحدد وفق قرار صادر عن الوزير المكلف بالعمران، وهنا يظهر أن للوزير صلاحية تحديد تشكيلة اللجان، وهو في نفس الوقت يرأس اللجنة الوطنية.<sup>2</sup>

#### أولا: تشكيلة اللجنة الوطنية: حددت المادة 02 من القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006

تشكيلة اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير والتي تتكون من:

- ممثل وزير السكن والعمران رئيسا،
- ممثل وزير الدفاع الوطني (قيادة الدرك الوطني)،
- ممثل وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية،
- ممثل وزير المالية،
- ممثل وزير الطاقة والمناجم،

<sup>1</sup> قرار ماضي في 28 أكتوبر 2006 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 15 فبراير 2007.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 248.

- ممثل وزير الموارد المائية،

- ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة،

- ممثل وزير الفلاحة والتنمية الريفية،

- ممثل وزير الأشغال العمومية،

- ممثل وزير الثقافة.

الملاحظ أن ممثلي الوزارات جميعا لهم صلة بمجال التهيئة والتعمير، مما قد يمكنها من لعب دور

فعال في مجال الرقابة عليها، خاصة وأن اللجنة الوطنية يمكن لها أن تستعين بأي شخص بإمكانه

مساعدتها في أشغالها، كما أن ممثلي الوزراء يجب أن يكونوا برتبة مدير على الأقل بالإدارة المركزية أي

يشترط فيهم أن يكونوا إطارات ذوي خبرة وكفاءة،<sup>1</sup> وعهدت المادة 04 من نفس القرار بالأمانة التقنية

للجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير لصالح وزارة السكن والعمران.

عرفنا مما سبق أن الوزير المكلف بالعمران ليست له صلاحية منح شهادة المطابقة، كون السلطة

المختصة بتسليم شهادة رئيس المجلس الشعبي البلدي وفق نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19

رغم أن المادة 75 من القانون 90-29 منحت الوالي أيضا سلطة تسليم شهادة المطابقة، ولم يمنح

مطلقا للوزير المكلف بالعمران لتسليمها على خلاف رخصة البناء، فهنا تظهر إشكالية مدى صلاحية

اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير فيما يتعلق بشهادة المطابقة المقررة<sup>2</sup> بموجب القانون 90-29.

**ثانيا: اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير:** حددت المادة 05 من القرار السابق الذكر تشكيلة اللجنة

الولائية لمراقبة عقود التعمير والتي تتكون من:

- الوالي رئيسا،

- مدير التعمير والبناء،

- 3 ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي الولائي،

- مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية،

- مدير الإدارة المحلية،

- قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية،

- رئيس الأمن الولائي،

- مدير الأملاك الوطنية،

<sup>1</sup> المادة 03 قرار مؤرخ في 28 أكتوبر 2006.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 249.250.

- مدير المناجم والصناعة،

- مدير الموارد المائية،

- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية،

- مدير المصالح الفلاحية،

- مدير الأشغال العمومية،

- مدير الثقافة،

- ممثل شركة سونلغاز.

الملاحظة المسجلة أن اللجنة تشتمل على أهم الهيئات الممثلة للإدارة المركزية على مستوى الولاية، برئاسة الوالي، والتي لها علاقة مباشرة بالتهيئة والتعمير وأعمال الرقابة، لكن ما يؤخذ على هذا القرار أنه لم يحدد كيفية اختيار الثلاثة الأعضاء المنتخبين من المجلس الشعبي الولائي. تجدر الإشارة إلى أن اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير يمكنها الاستعانة بأي شخص يمكنه مساعدتها في أشغالها،<sup>1</sup> كما تعهد الأمانة التقنية للجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير لمصالح مديريةية التعمير والبناء بحسب المادة 06 من القرار السابق الذكر.

**ثالثا: اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير:** يستعين رئيس المجلس الشعبي البلدي بصدد دراسة ومنح عقود التعمير باللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير والتي تتشكل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي البلدي،

- رئيس قسم التعمير والبناء،

- قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية،

- رئيس الأمن الحضري،

- ممثل مصالح المياه،

- ممثل عن المصالح الفلاحية،

- ممثل عن الأشغال العمومية،

- ممثل شركة سونلغاز.

<sup>1</sup> المادة 05 القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006.

يمكن للجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في مهامها<sup>1</sup> وبحسب المادة 08 من القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 فإن الأمانة التقنية للجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير تعهد لمصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي.

لكن ما يؤخذ على هذا القرار أنه لم يحدد طريقة لتعيين المنتخبين الثلاثة من المجلس الشعبي البلدي، كما أنه حدد فقط تشكيلة اللجان الثلاثة، ولم يحدد طريقة عمل هذه اللجان والتصويت فيها لاتخاذ قرارات منح ومراقبة عقود التعمير التي تكلف بها قانونا، ولم يحدد أيضا عدد دورات هذه اللجان في السنة الواحدة.

كذلك لم يحدد العقود التي يختص بمراقبتها الوزير المكلف بالعمران أو الوزير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذ يبقى الإشكال في صلاحية اللجنة الوطنية في مراقبة عقود التعمير التي لا تختص بمنحها، أو أن مراقبتهم تخضع للسلطة السلمية.<sup>2</sup>

#### الفرع الثاني: مهام لجان مراقبة عقود التعمير

حسب نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن اللجنة تكلف بمراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة، وكذا متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير واستثنت بندا كان موجودا في المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ألا وهو التنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير، ربما بسبب الآلية الجديدة المستحدثة في مجال دراسة عقود التعمير وهي الشباك الوحيد، لذا سنتطرق لمهام هذه اللجان من خلال التطرق للإشراف على مراقبة عقود التعمير، وكذا متابعة العرائض المقدمة.

**أولا: مراقبة الأشغال:** بما أن لجان مراقبة عقود التعمير من أجهزة التنفيذ، فقد أنيط بها اختصاص أصيل وهو مراقبة أشغال التهيئة والتعمير بناء على نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي 15-19 وهي مادة مكملة للمادة 73 من القانون 90-29 والتي نصت على أنه: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز، والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت" إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا، منح القانون للجمعيات التدخل في الرقابة والتأسيس كطرف

<sup>1</sup> المادة 07 القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 253.

مدني في إطار تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط بغية الحد من المخالفات المتعلقة بالأحكام القانونية للتهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

ليظهر تساؤل مهم حول دور هذه اللجان في الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة في ظل المراقبة الميدانية لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين. بمعنى ما هي الحدود الفاصلة بين صلاحيات كل جهة في مراقبة أشغال عملية البناء المرخص بها، مما يستوجب تعديل هذه المادة بضبط وتحديد عمل هذه اللجان، الذي يكون في المراقبة الميدانية لعقود التعمير بمرافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي لتشاركتها في دراسة ومنح عقود التعمير، وكذا طلب الوثائق التقنية التي كانت أساسا لمنح الرخص، ومراقبة مدى مطابقتها مع واقع الأشغال في طور الإنجاز،<sup>2</sup> لاسيما وأن رئيس المجلس الشعبي البلدي عضو في عدة جهات تختص بمراقبة الأشغال إلى جانب لجنة مراقبة عقود التعمير، نجد الشباك الوحيد، شرطة العمران.... فبأي صفة يمارس مهامه في مجال الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير.

**ثانيا: متابعة العرائض:** لم يحدد القانون 90-29 والمراسيم التنفيذية له، صلاحيات عمل اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير ولا حتى نطاق الاختصاص الموضوعي، إذ دائما نجد مصطلح المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وعلى مستوى البلدية، ولم يتطرق لمهام هذه اللجان، مما يدفعنا للقول بأن هذه اللجان وأن كانت تشكيلتها متنوعة وذات صلة بالعمران إلا أنها مجرد لغو قانوني، إذ نصت على متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير، صحيح أن هذه المهمة ايجابية وتصب في مصلحة المواطن الذي كثيرا ما يعاني مع الإدارة، ولكن ما المقصود بالسلطات المختصة؟ السلطات الإدارية أم السلطات القضائية؟ علما أن السلطات الإدارية لا يمكن لها التدخل في عمل السلطات القضائية، بما أن المواطن أو بعبارة أدق طالب الخدمات الإدارية من رخص وشهادات يمكن له رفع دعوى قضائية في حال تعنت الإدارة وعدم ردها على طلباته، وحرمانه من حقوقه في البناء والتشييد.

<sup>1</sup> المادة 74 القانون 90-29.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص ص 255، 256.

## المبحث الثاني: أحكام المعاينة

يمارس الأعوان المؤهلون لتقصي المخالفات المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير مهامهم من خلال الرقابة والمعاينة الميدانية للأشغال، والاطلاع على الوثائق الضرورية للتأكد من مطابقتها، وعدم مخالفتها للنصوص القانونية، وذلك وفق إجراءات قانونية محددة بموجب القانون كي لا يكون هناك أي تجاوز للسلطة يؤدي للمساءلة القانونية، وكذلك لضمان حقوق القائمين بالبناء أثناء المعاينة (المطلب الأول).

أثناء الزيارة الميدانية لورشات الأشغال وفي حال وجود مخالفات تتعلق بقوانين العمران يجب على العون المؤهل تثبيتها في محاضر (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الزيارات الميدانية لورشات الأشغال

أوكل المشرع لشرطة العمران، وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي مهمة مراقبة أشغال التهيئة والتعمير منذ البدء فيها إلى غاية إنهائها ومطابقتها للرخص المتعلقة بها، لذا توجب على أعضائها إجراء زيارات ميدانية لمواقع الأشغال، وإجراء التحقيقات الضرورية بشأنها،<sup>1</sup> إذ أن الزيارات الميدانية تتم عن طريق ضبط أنواع البناء التي يتم زيارتها (الفرع الأول).

في كيفية الانتقال إلى ورشات البناء قيد الإنجاز، والأوقات المناسبة للقيام بالخرجات الميدانية (الفرع الثاني).

إن الأعوان المؤهلين يواجهون الكثير من الصعوبات خلال أداء واجباتهم، لذا وفر لهم المشرع حماية من كل أشكال الضغوطات (الفرع الثالث).

شريطة إتباع الإجراءات القانونية المحددة سلفا، وضمان حقوق أصحاب ورشات البناء أثناء الخرجات الميدانية (الفرع الرابع).

### الفرع الأول: أنواع البناء التي يتم زيارتها

تتعدد البناءات التي يجب على الأعوان زيارتها، سواء تلك المنجزة أو التي في طور الإنجاز، تابعة للقطاع العام أو للقطاع الخاص.

### أولا: من حيث البناءات المنجزة أو قيد الإنجاز

بالرجوع إلى المادة 33 من الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء التي تنص على أن: "...أن يقوموا بزيارة ومراقبة البناءات أو التجزئات كلما التزمت

<sup>1</sup> عايدة ديم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 148.

الضرورة... فالنص هنا لم يفرق بين البناءات المنجزة أو تلك التي في قيد الانجاز، إذ كلها تخضع للمعاينة الضرورية والإلزامية.

أما المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 فقد نصت على أنه: " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذا الأعران المؤهلين قانونا، زيارة كل البناءات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية... " بحسب نص هذه المادة فالزيارة أو المعاينة لا تتم إلا فيما يخص البناءات قيد الانجاز فقط، وهذا ما أكدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-55 بنصها: " يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعران المؤهلين قانونا، أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبناءات الجاري إنجازها، وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية... " .

يلاحظ مما سبق أنه فيما يخص زيارة البناءات قيد الانجاز لا يوجد خلاف فكل النصوص، تؤكد على إلزامية زيارتها والقيام بعملية التحقيق الميداني، والتأكد من وجود الوثائق اللازمة ومدى مطابقة الأشغال لها<sup>1</sup> كونها الأهم فالأعران يتابعون كل البناءات مرحلة بالمرحلة، وفي كل مرة يتأكدون من مطابقة البناية للوثائق الخاصة بها،<sup>2</sup> أما فيما يخص البناءات التي تم إنجازها، فهناك خلاف حول معابنتها، حتى وإن كانت منجزة والتأكد من مدى وجود مخالفات تدخلها ضمن خانة البناء غير القانوني، كما أنه يطرح تساؤل حول كيفية الزيارة والأشغال قد انتهت؟ فلا يوجد عمال ولا ورشة مفتوحة، ولا مواد بناء... فالبنائة قائمة وقد تكون في حالة استغلال سواء بالسكن أو بالتجارة، إذ كيف يتم التأكد فعليا من وجود الوثائق وسلامتها، ومدى مطابقة الأشغال للمخططات المصادق عليها؟ هل الزيارة تنتهي بالاعتراف بواقع البناية كوجود مادي فعلي؟، وتسجيل ذلك في سجل الحالة العقارية بزيارة بناء غير قانوني بالنسبة العمراني أم أن الأمر يتطلب الرجوع إلى مكتب رخص البناء بالمصلحة التقنية لإدارة البلدية، ومحاولة معرفة ما إذا كان صاحب البناء متحصل على رخصة البناء أم لا؟ إذ أنه في حالة وجود رخصة بناء، فهنا يتم استعارتها رفقة المخطط التقني، وإتمام عملية التحقيق بعد ذلك، غير أن ذلك لا يتم إلا من حيث معاينة مدى مطابقة الواجهة لمخطط الهندسة المعمارية فقط من حيث الامتداد الأفقي والعمودي، أي من حيث التحقق من علو البناية والتصنيف دون إمكانية التحقق من توافر شروط معامل شغل الأراضي " C.O.S " ومعامل الاستيلاء على الأراضي " C.E.S " .

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 123.

<sup>2</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 164.



الجدير بالذكر أن المشرع يفترض بأن تكون الرقابة الإدارية دورية ومنتظمة ومستمرة، ولا يمكن أن يتم إنجاز بناية كاملة 100% في غفلة من الأعوان المؤهلين، غير أنه ولظروف معينة والحالات استثنائية كما في حالة إنجاز البناء غير القانوني القصديري أو فتح نافذة أو باب مرآب في بناية صلبة دون رخصة، أين يتم إنجاز بناية كاملة بكل عناصرها ومشمولاتها في غفلة من الأعوان، ويتم ذلك غالباً خلال عطلة نهاية الأسبوع يومي الخميس والجمعة أو الجمعة والسبت،<sup>1</sup> لذا نرى من جهتنا أنه من الضرورة أن تكون الزيارة للبنىات المنجزة وتلك التي هي قيد الانجاز بشكل مستمر ودوري، حتى يتمكن الأعوان المؤهلون من التضييق والحد من البنىات غير القانونية بكل أشكالها.

### ثانياً: من حيث البنىات التابعة للقطاع العام وللقطاع الخاص

بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية التي تنظم هذا الميدان نلاحظ أنها في مجملها تؤكد أن الزيارة الميدانية للأعوان المؤهلين تكون شاملة لكلا القطاعين،<sup>2</sup> وهذا ما أكدته المادة 73 من القانون 29-90 المذكورة أعلاه بنصها "كل البنىات" فالنص واضح ويقصد به زيارة كل البنىات، سواء تلك التابعة للقطاع العام أو للقطاع الخاص، كما تترتب عن هذه الفكرة أن كل البنىات تخضع للزيارة والمعينة، ذات نمط فردي أو جماعي أو نصف جماعي، أو كانت ذات طابع سكني أو خدماتي أو تجاري أو صناعي، بنىات متواجدة في المحيط العمراني في وسط المدينة، أو في الأحياء المحيطة بوسط المدينة، أو في الأراضي المحاذية للمدينة والقابلة للتعمير، أو تلك البنىات الواقعة خارج المحيط العمراني، سواء كانت أراضي فلاحية أو أراضي غابية، أو تلك ذات الميزة الخاصة والبارزة كالأراضي المخصصة للسياحة وترقيتها.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: أوقات المعاينة وشكل الخرجات الميدانية

تضمنت النصوص القانونية أوقات المعاينة التي يقوم بها الأعوان المؤهلون قانوناً، كما أنها تضمنت أيضاً شكل الخرجات الميدانية:

**أولاً: أوقات المعاينة:** حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 أوقات الزيارة والتي تكون ليلاً ونهاراً وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، كما نصت على أنه يمكن الإعلان عنها أو تتم في شكل فجائي.

كما أن المراقبة تتم حسب جدول زمني للزيارة يعده كل من:

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 123.

<sup>2</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 165.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 123.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، مع إلزامية تبليغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى مدير التعمير والبناء والى الوالي المختصين إقليميا.

- مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، مع تبليغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى الوالي والى الوزير المكلف بالتعمير.<sup>1</sup>

مما سبق يتضح لنا أن زيارات ورشات الأشغال، ومعاينة مخالفات البناء غير القانوني قد تكون منتظمة أو قد تكون فجائية.

أ/ **الزيارات المنتظمة:** هي الزيارات الأساسية التي يتم جدولتها وفق جداول زمنية محددة طوال الأسبوع لزيارة أشغال البناء في طور الانجاز، والتي تضبط من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير، ويتم في تحديدها مدى توافر الوسائل المادية والبشرية مع عدد الورشات المفتوحة والمبرجة للزيارة،<sup>2</sup> وبالأخص منها تلك التي تدخل ضمن خانة البناء غير القانوني، وكيفية إمكانية تواجد الأعوان في الميدان لتغطية جميع المساحات التي هي محل نشاط بناء أو تلك القابلة للبناء والتوسع، أي كيفية توزيع ونشر الأعوان المؤهلين عبر مختلف أحياء المدينة والمناطق المعمرة، والمناطق القابلة للتعمير لمنع محاولات نشوء الخلايا الأولى للبناء غير القانوني، وبالأخص منها القصديري أو الصلب غير المخطط، وكذلك الحد منها ومنع امتدادها إذا كانت موجودة،<sup>3</sup> حتى لا ينتشر ويصعب محاربه كما هو الواقع في عديد من المناطق، أين أصبح قاطنيها يطالبون بشبكات الكهرباء والماء والتهئية، رغم أنهم في الأصل أحياء غير قانونية، ولا تملك السلطات في هذه الحالة من سبيل سوى الاستجابة لمطالبهم، نتيجة للتراخي الإداري الذي سمح بتشكيل هذه الأبنية بداية.

ب/ **الزيارات الفجائية:** هي زيارات مكملة للزيارات المنتظمة، تكون غير مبرجة تتم بالأخص في نهاية الأسبوع الجمعة والسبت، وكذلك بعد نهاية ساعات العمل أو في الليل، كما يمكن أن تتم الزيارات المفاجئة في أيام العطل الوطنية والدينية، إذ أن الزيارات المفاجئة تكون أكثر فعالية من تلك المنتظمة، لأن طابع الفجائية في الزيارة يضع حدا أمام المخالفين الذين يستغلون الفرصة في أيام العطل للقيام بالبناء غير المرخص.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 09 المرسوم التنفيذي 55-06.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 300.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 125.

<sup>4</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 167.

تجدر الإشارة أن نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 من حيث الفكرة جاء كرد فعل قطع الطريق أمام الأسباب الرئيسية للبناء غير القانوني، وسد الفراغ والنقص في النصوص السابقة، أين كانت مهمة العون المكلف بزيارة الأشغال ومعاينة البناء ينتهي بانتهاء ساعات العمل الأسبوعي، أين يستغل المخالفون هذا المجال الزمني للقيام بعمليات البناء غير القانونية وأثناء أوقات العمل العادية للموظفين يهاجرون أماكن و ورشات البناء.<sup>1</sup>

إن أغلب الزيارات على أرض الواقع تكون مبرمجة، ومحددة من قبل في يوم أو يومين من أيام الأسبوع، أما الزيارات الفجائية فنادرًا ما تكون، وإن كانت فإنها من باب الصدفة، أو عن طريق تبليغ من طرف بعض المواطنين عن وجود بنايات غير قانونية سببت ضرراً لهم، في حين أن البنايات غير القانونية التي لا تسبب أي ضرر للمواطن بمفهومه الضيق، وكذا الاستياء غير الشرعي للأراضي، فلا يتم التبليغ عنه، ولا تتم زيارته من طرف الأعوان<sup>2</sup> في ظل سكوت الأفراد وعدم وعيهم للمخاطر التي تسببها هذه البنايات للمحيط الجمالي للحي، وتأثيرها على التوسع العمراني المنظم والمخطط.<sup>3</sup>

لذا يجب تفعيل برامج الزيارات المنتظمة، وبالأخص الفجائية منها، بتدخل من الجهات المعنية وذلك عن طريق نص قانوني جديد، يؤكد على ضرورة توافر وسائل النقل والاتصال، وأن يكون العمل في ظل فرقة وليس في شكل عمل فردي، علماً أن هذه المهام رغم بساطتها تتضمن الكثير من المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها الأعوان الإداريين المكلفين بمراقبة أشغال البناء، لذا من الضروري أن يكونوا مرفوقين دائماً بشرطة العمران، عندما تكون الزيارة على مستوى المحيط العمراني وأن يكونوا مرفوقين بعناصر الدرك الوطني، عندما تكون الزيارة خارج إقليم المحيط العمراني.<sup>4</sup>

**ثانياً: شكل الخرجات:** المقصود بشكل الخرجات الكيفية التي تتم بها بشكل فردي أم بشكل فرق منظمة.

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي نظمت الرقابة الإدارية لأشغال البناء نجد أنها لم تتطرق إلى هذه المسألة، باستثناء المادة 07 من المرسوم التنفيذي 06-55 والتي تنص على أنه: " يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقاً بأعوان مؤهلين قانوناً أثناء عملية المراقبة".

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 125.

<sup>2</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 168.

<sup>3</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 301.

<sup>4</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 168.

يتضح من نص المادة أن الخرجات الميدانية لزيارة ورشات الأشغال لتقصي وتتبع البناء غير القانوني بمختلف أشكاله، تكون في شكل جماعة تشتمل مجموعة من الأعوان المؤهلين يترأسهم رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أن النص لم يوضح من هم هؤلاء الأعوان، هل هم الأعوان الموظفين التابعين لإدارة البلدية أم التابعين لإدارة مديرية البناء والتعمير، أم أن المجموعة تضم كل الأعوان الذين ينتمون إلى البلدية وإلى مديرية البناء والتعمير معا؟ كما أن النص لم يوضح عدد الموظفين الذين يرافقون رئيس المجلس الشعبي البلدي في تأدية مهمته بزيارة ورشات الأشغال، غير أنه بالرجوع إلى المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 نلاحظ بأن النص يؤكد على وجود جدولين:

- **جدول أول:** وهو جدول خاص بالخرجات الميدانية، للأعوان المؤهلين التابعين لإدارة البلدية، وهذا الجدول من إعداد وإشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- **جدول ثاني:** وهو جدول خاص بالخرجات الميدانية للأعوان المؤهلين التابعين لإدارة مديرية البناء والتعمير من إعداد وإشراف مدير هذه الإدارة، مع وجوب تبادل نسخ هذه الجداول بين الإدارتين، مما يعني أن هناك خرجات لزيارة الأشغال التي قيد الانجاز خاصة بإدارة البلدية، وتتم من قبل الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، وأخرى خاصة بإدارة مديرية البناء والتعمير، تتم من قبل الأعوان المؤهلين لموظفي هذه الإدارة، وتتم وفق جدول زمني معد من قبل المدير غير أن النص لم يوضح، هل أن الخرجات تتم بشكل فردي أو في شكل جماعات مشكلة من الأعوان المؤهلين؟ وكذلك فيما يخص التنسيق بين الجدول الزمني للخرجات المحدد من قبل إدارة البلدية، والجدول الزمني المحدد من قبل مديرية البناء والتعمير، إذ أنه في حالة عدم ضبط هذه المسألة، فإنه يترتب حتما على هذه الزيارات الميدانية لورشات أشغال من قبل كل من الأعوان المؤهلين التابعون لإدارة البلدية، وإدارة مديرية البناء والتعمير، وكذلك لأعوان شرطة العمران والدرك الوطني سلبات عديدة أهمها، مسألة تكرار زيارة نفس الورشة لأكثر من مرة من قبل العديد من الأعوان، وورشات بناء أخرى لا يتم زيارتها على الإطلاق؛ مما يعني أنه قد يكون هناك تداخل بين مهام الأعوان مما يؤثر على الأداء الحسن للمراقبة الإدارية من التسبب والاتكال واللامبالاة، والتصادم بين الأعوان، وكذلك الإهمال الجسيم، فكل هذه آثار سلبية، لا تصب في مصلحة البناء القانوني، بل بالعكس فهي تعد من الأسباب المباشرة لنشوء وانتشار ظاهرة التعمير غير القانوني، وعدم التحكم في امتدادها الزماني والمكاني.

أنه من الضروري أن يتم التدخل بنص تنظيمي يوضح مسألة شكل الخرجات الميدانية، وينظمها بطريقة تبرز كيفية التنسيق بين مختلف أجهزة المراقبة الإدارية، والعمل يجب أن يكون في شكل فرق تظم مختلف أعوان أجهزة الرقابة تحت مسؤولية أحد الأعوان الأكثر تأهيلا وخبرة، وأن يكون عدد هذه الفرق بعدد مخططات شغل الأراضي " P.O.S " إلى جانب فرق خاصة بمتابعة الأشغال خارج المحيط العمراني.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: الصعوبات والحماية المقررة للأعوان

يعترض العمل الميداني في تعقب وتتبع مخالفات أشغال البناء العديد من المشاق، والصعوبات خاصة في مواجهة المخالفات، والتصدي للمخالفين لجرهم على احترام قانون التعمير، وبالتالي فهي تتطلب من العون المؤهل الصبر والتحمل والدراية الحسنة بأسلوب الحوار والنقاش مع القائمين بأعمال البناء، حتى لا يدخل معهم في صدامات لا طائل منها.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى مختلف القوانين التي تحكم، وتنظم مسألة الرقابة الإدارية لأشغال البناء، نجد أنها كلها تنص على عدم عرقلة السير الحسن لعمل الموظفين المؤهلين،<sup>3</sup> إذ تنص المادة 35 من الأمر رقم 67-75 على أنه: "لا يمكن لأي أحد أن يعارض ممارسة حق الزيارة المنصوص عليها في المادة 33 أعلاه، وإلا ستطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات". إذ يمكن للعون الذي عرقلت مهامه الاستعانة بالقوة العمومية لأداء مهامه، استنادا لنص المادة 76 مكرر 1 من القانون 29-90: "يمكن الأعوان المذكورين في المادة 76 مكرر أعلاه الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم"، كما نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه: "يمكن الأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية، في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها".

بحسب المواد القانونية المذكورة أعلاه، فإن العون المؤهل قانونا لمراقبة الأشغال، مجبر على أداء مهامه المسندة إليه سواء بطريقة عادية، أو بطريقة اللجوء إلى القوة العمومية والاستعانة في إتمام مهمة المراقبة الإدارية لمختلف ورشات الأشغال، وإلا عد ذلك نكران الموظف لمهامه الإدارية والإخلال بمقتضياتها، غير أن السؤال الذي يطرح نفسه هل أن نطاق الحماية القانونية للموظف المؤهل لمراقبة أشغال البناء قائمة فقط أثناء تأدية هذا الأخير لمهمته أثناء الزيارة؟ أم أنها تمتد أيضا إلى ما بعد ذلك إلى خارج أوقات العمل والزيارة الميدانية لورشات أشغال البناء؟ بمعنى آخر هل العون المؤهل والمخلف

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 124.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 294.

<sup>3</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 161.

محمي من اعتداءات وتحريشات المخالفين لقواعد وأحكام التهيئة والتعمير، وبالأخص منهم القائمين على إنجاز بنايات غير قانونية، أثناء وبعد قيامهم بواجب الزيارة الميدانية، والتحقق من مدى وجود الوثائق البيانية والمكتوبة المطلوبة قانوناً ومن مطابقة الأشغال المنجزة والتي قيد الانجاز لهذه الوثائق؟.

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تنظم هذه المسألة، نجد أن المادة 13 من المرسوم التنفيذي 55-06 تنص على أنه: "تحمي الدولة الأعدان المؤهلين، أثناء ممارسة مهمتهم، من كل أشكال الضغوط والتدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرراً لنزاهتهم" ومن خلال نص المادة يتضح بأن العون المؤهل قانوناً لزيارة ورشات أشغال البناء محمي فقط أثناء ممارسته مهامه، وبالتالي فهي تعد حماية ناقصة وغير كافية، مع إمكانية أن يتعرض إلى المضايقات والاعتداء بعد الانتهاء من الزيارة من قبل المخالفين، وبالأخص خارج أوقات العمل، لاسيما القائمين بالبناء دون الحصول على رخصة مما يقتضي الأمر هدم البنايات دون اللجوء إلى السلطة القضائية.

في هذا المقام نصت المادة 71 من القانون 15-08 على أنه: "تحمي الدولة الأعدان المؤهلين في إطار تأدية مهمتهم، من كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله، من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم" هذا النص يتكلم عن حماية الموظف في إطار تأدية مهامه، ولكن بشكل عام وغير دقيق لنطاق الحماية، فلم يوضح هل هي حماية واسعة تمتد إلى ما بعد الزيارة الميدانية أم أنها ضيقة لا تتعدى حدود ومجال الزيارة الميدانية؟<sup>1</sup>

لذا يمكن القول أن هذه الحماية ناقصة، ولا تحقق الغرض منها في الرقابة الفعالة وتجنب الإضرار، إذ في حالات كثيرة يكون الخوف من الضرر سواء كان مادياً أو معنوياً سبباً لعدم تفعيل المراقبة الفعلية، وتجعل العون يغض الطرف على بعض التجاوزات ومخالفات البناء، لاسيما إذا كان غير مرفوق بالقوة العمومية التي تؤمن له الحماية اللازمة، لكن كما ذكرنا سابقاً هي حماية تقتصر على أوقات العمل دون سواها.<sup>2</sup>

من الضروري أن يعاد النظر في مجال الحماية، والتأكيد على أن الدولة، ممثلة في القضاء توفر للعون المؤهل والمكلف بمهمة السهر على سلامة وصحة النسيج العمراني من تشوهات البناء غير القانوني بزيارة مختلف ورشات البناء حماية واسعة يشمل مجال ومكان تواجهه سواء في العمل أو خارجه، وذلك يعتبر حافزاً معنوياً كبيراً يدفع بالعون المؤهل للعطاء والمثابرة أكثر، وبذلك يتم تفعيل آلية الوقاية من ظاهرة التعمير غير القانوني بطريقة أفضل في جانبها المتعلق بالمراقبة الإدارية لأشغال البناء.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 126.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 294.

## الفرع الرابع: إجراءات الزيارة

يمكن اعتبار الزيارة الميدانية لورشات الأشغال ناحية، إذا اتبعت الخطوات القانونية من ضبط رزنامة الزيارة واستظهار التكليف المهني ليشروع في تفحص الوثائق المسلمة من قبل المصالح الإدارية التي تسمح بعملية البناء، وختاماً التحقق من مواصفات الأشغال ونسبة التقدم في الانجاز.

**أولاً: ضبط رزنامة الزيارة الميدانية لورشات الأشغال :** يجب أن تضبط عملية الانطلاق إلى مختلف ورشات الأشغال بإعداد برنامج محدد يأخذ بعين الاعتبار ما يلي:

- عدد رخص البناء المسلمة، والتصريحات بالأشغال المسجلة على مستوى إدارة البلدية،
- عدد الورشات المفتوحة، وأماكن تواجدها داخل المحيط العمراني وخارجه،
- حالات مخالفات البناء المسجلة، والتي تم تحرير محاضر معاينة وأتخذ بشأنها قرارات، وأحكام بالهدم والمطابقة،
- الأماكن التي يمكن أن تكون محل بناء غير قانوني صلب أو قصديري،
- اقتراحات وملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي المسجلة في المراحل السابقة، وتوجيهاته وبالنظر لكل المعطيات المذكورة، يتم رسم مسار محدد، يجب إتباعه لتفعيل آلية الرقابة الإدارية ومحاصرة البناء غير القانوني بكل صوره وأشكاله.<sup>1</sup>

### ثانياً: استظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 06-55 على أنه: "يزود مفتشو التعمير موظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلون للبحث عن مخالفات القانون رقم 90-29... ومعاينتها أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني، يسلمه حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليمياً، ويلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة، يسحب هذا التكليف المهني في حالة توقف الأعوان عن العمل".

يتبين من خلال المادتين السابقتين أن المشرع اقتصر في الحصول على التكليف المهني على أعوان مفتشي التعمير، وموظفي إدارة التعمير، وأعوان البلدية المؤهلين للمراقبة، ولم يذكر ضباط وأعوان الشرطة القضائية باعتبارهم من باقي تشكيلة الأعوان المؤهلين،<sup>2</sup> وعلى العموم إظهار هذا التكليف المهني لإثبات الصفة القانونية للقيام بأعمال الرقابة لتفادي الاحتجاج من قبل صاحب المشروع.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 126.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 294.

**ثالثا: تفحص الوثائق المكتوبة والبيانية:** يتأكد الأعوان من مجموعة الوثائق الخاصة بالبناء، كرخصة البناء، والمخططات التقنية المصاحبة لها، ومدى الالتزام بالإجراءات الشكلية والآجال القانونية لإنجاز الأشغال المنصوص عليها في متن هذه الوثائق.

**أ/ رخصة البناء:** يتم التأكد أولا من وجود رخصة البناء كقرار إداري تتوفر فيه الشكليات المطلوبة قانونا، إذ نصت المادة 04 من الامر 85-01 على أنه: "لا تحل أي رخصة إدارية، كيفما كان نوعها ومهما كانت السلطة التي تسلمها محل رخصة البناء...".

لذا وجب على العون المؤهل التمعن جيدا في قرار رخصة البناء، إذ أنه كثيرا ما تمنح رخصة البناء دون احترام الشكليات القانونية المطلوبة، ولا احترام الإجراءات الواجبة الإلتباع، قبل تسليم هذه الرخصة، كما يجب على العون المؤهل المكلف بالرقابة التأكد من أن رخصة البناء مازالت سارية المفعول طبقا لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19: "تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع".

كما يجب التحقق من أن رخصة البناء لم تسحب أو لم تلغى، وكذلك يجب التمعن والتدقيق في محتوى الرخصة، فقد تكون مشروطة أو تتضمن تحفظات أو التزامات مفروضة على صاحب رخصة البناء تطبيقا نص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 15-19: "يجب أن تشتمل رخصة البناء على الإلتزامات والارتفاعات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو الارتفاعات خاصة"، كضرورة القيام بأعمال تهيئة معينة أو بناء جدار صلب لتدعيم بناية تتواجد على منحدر لمنع انزلاق التربة، أو شق الطريق أو إيصال قنوات الصرف الصحي يتحمل أشغالها ومصاريفها صاحب مشروع البناء، بالإضافة للتصريح بفتح الورشة.

**ب/ المخططات التقنية:** بعد الانتهاء من مراقبة قرار رخصة البناء من حيث الوجود ومن حيث الصحة، يتم التحقق من وجود المخططات التقنية (مخططات الهندسة المدنية ومخططات الهندسة المعمارية)، حيث يجب التأكد من وجود المخططات، وكذا المصادقة عليها من قبل المصالح التقنية المختصة، وعلى رأسهم مديرية البناء والتعمير للولاية، كما يجب التأكد من أن هذه المخططات لم تتعرض للتغيير أو التشطيب بالإرادة المنفردة لصاحب مشروع البناء ودون موافقة الجهات المختصة، فيتم تفحص مخططات الهندسة بأبعادها الثلاثة، وذلك من خلال التحقق في مدى احترام علو البناية المرخص بها، وعدم إضافة طوابق أخرى غير مسموح بها، وكذلك يتم التحقق من مدى الإلتزام بواجهة المبنى



المحددة في المخططات وعدم التعدي عليها، كما يتم التأكد من احترام تثبيت القطعة الأرضية وعدم الإخلال بقاعدة التصنيف والاعتداء على الرصيف العمومي أو على ملكية الغير.

أي يجب التأكد والتحقق من مدى احترام معاملي شغل الأراضي، والاستيلاء على الأرض المنصوص عليهما في مختلف مخططات شغل الأراضي والتجزئة، ومخططات الهندسة المعمارية المرفقة برخصة البناء، إذ أن كل إخلال بهذين المعاملين يترتب عنه بالضرورة آثار سلبية تمس جمال البناية من جهة، وانسجام الحي والتجمع السكاني من جهة ثانية.

أما فيما يخص تفحص مخططات الهندسة المدنية، فيتم عن طريق التحقق من إمكانية التغيير في الأساسات، وهيكل البناية، أو في تغيير مواقع الربط بمختلف شبكات وقنوات المياه الشروب والصرف الصحي وقنوات الغاز الطبيعي...

جدير بالذكر أن كل تغيير أو عدم مطابقة في جانب من جوانب البناء يؤثر في باقي الجوانب الأخرى، بمعنى كل تغيير في مخططات الهندسة المعمارية يؤثر آليا في تصميم مخططات الهندسة المدنية والعكس صحيح، فهذه المخططات تتكامل فيما بينها بشكل عضوي، فقد برجت هذه المخططات المختلفة، وأعدت من أجل تحقيق هدف واحد، وهو إنجاز بناية تتوافر فيها جميع المعايير المطلوبة في عالم البناء والتعمير، بناية جميلة ووظيفية ومتناسقة مع محيطها.<sup>1</sup>

#### رابعا: التحقق من مواصفات الأشغال ونسبة تقدم الإنجاز

يتعين على الأعوان أيضا مراقبة المواد التي تستخدم في البناء، وكذلك المواصفات الخاصة بالبناية نفسها من حيث المداخل والمنافذ، مما يتطلب عون متخصص في هذه المسائل، وهذا ما أغفله المشرع الجزائري رغم درجة أهمية مواد البناء، وما تشكله من خطورة على المواطنين إذا كانت أقل جودة أو منتهية الصلاحية،<sup>2</sup> لكن المراقبة الإدارية لأشغال البناء المنصوص عليها في مختلف النصوص القانونية لا تمتد إلى صحة وسلامة الأشغال مع أنه يعد نقصا كبيرا، فهي مجرد مراقبة للوثائق لا أكثر ولا أقل، ولا تخضع للرقابة من جانبها التقني، فالبنية تتجسد في شيء مادي من صنع وإنشاء ببناء، هذا الشخص وأعماله أفلتت من الرقابة القانونية، وبالتالي فالمراقبة الإدارية بدون مراقبة للأعمال المادية للبناء هي مراقبة شكلية فقط لا تفني بالعرض، وهي الوقاية من البناء المشوه وغير الصحي،<sup>3</sup> حيث أن قانون التعمير الجزائري مستنبط من قانون التعمير الفرنسي، غير أنه في فرنسا قطاع التكوين المهني هو قطاع

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 127.

<sup>2</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 303.

<sup>3</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 171.

ناشط جدا، ويحتل مرتبة مرموقة بجانب قطاع التعليم العالي والبحث العلمي، فلا يوجد بناءً يمارس مهنة البناء في فرنسا دون تكوين أو تمهين، ودون الخضوع لجملة من التربصات المتتالية والمستمرة، إذ أن هذا الشخص البناء لا يشكل خطرا على منتج صناعة البناء، بل بالعكس من ذلك، فهذا البناء بجانب المهندس يشكّلان فرقة طلابية تحتل المرتبة الأولى في المراقبة الإدارية والتقنية لأشغال البناء، والتصدي لكل المظاهر المشوهة والمخلّة بحركة البناء والتعمير بفرنسا، وتأتي بعدها المراقبة الإدارية لأشغال البناء في المرتبة الثانية كعامل متمم لعمل البناء والمهندس، وتتمحور مهمتها فقط في التحقق الإداري من وجود الوثائق المطلوبة قانونا، ومدى انسجام الأشغال من ناحية الشكل الهندسي الخارجي مع المخططات التقنية المصادق عليها.

بينما البناء في الجزائر فهو شخص غير مؤهل لممارسة حرفة البناء، نظرا لعدم تلقيه تكوينا في ميدان أشغال البناء، وليس له رصيد معرفي في هذا المجال، مما يترتب عنه بالضرورة منتج ضعيف في مادة البناء، لا من حيث احترام مقاييس فن البناء بالاستعمال السيئ لمواد البناء والغش فيها فحسب، بل عدم الإتقان في عمليات الإنجاز والتركيب غير السليم، للوائح البناء من نوافذ وأبواب ودهن وغيره من الجوانب المتعلقة بالبناء.

لذا أنه من الضروري أن يتدخل المشرع وينظم هذه المسألة المهمة، إذ ما الفائدة المرجوة من الحصول على بناية لها وثائق إدارية سليمة من رخصة بناء، ومخططات تقنية مصادق عليها وشهادة مطابقة ولكنها مشوهة تقنيا في قلبها وشكلها المادي؟.

هناك جانب آخر مهم لم يتطرق له قانون التعمير والمراسيم التطبيقية له، وهي فكرة المراقبة الإدارية على أشغال البناء من حيث تقدم الأشغال، أي مدى احترام القائمين على الأشغال للآجال القانونية المنصوص عليها في رخصة البناء، إذ أن الإخلال بهذا الجانب يدخل ضمن إحدى صور البناء غير القانوني في شقه الخاص بعدم إتمام أشغال البناء لمدة طويلة، وبقائه في شكل ورشة مفتوحة لآجال غير محددة، وما يترتب عنها من تشويه للنسيج العمراني صحيح أن المشرع تدارك هذا الأمر بالقانون رقم 08-15 لكنه كان محدد الأجل، إذ انتهى العمل به في 03 أوت 2016 لكن مددت تعليمة للوزير الأول بتاريخ 06 نوفمبر 2016 العمل بأحكامه إلى أجل غير مسمى مع توقيفها في جانب العقوبات التي كان من المفترض إنزالها بالمخالفين بعد تاريخ المحدد أعلاه، وإعفاء الموثقين من طلب شهادة المطابقة في تحرير عقود الإيجار كشرط لصحة هذه العقود.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> تعليمة الوزير الأول بتاريخ 06 نوفمبر 2016 تتضمن تعليق تطبيق القانون 08-15.

لذا هناك من يرى بضرورة وجود سجل أو دفتر خاص بالأشغال قيد الإنجاز، إلى جانب قرار رخصة البناء والمخططات التقنية المصادق عليها، لغرض تسجيل كل الملاحظات والتحفظات المسجلة فيما يخص مدى تقدم أشغال البناء، ومدى جديتهم وانضباطهم في إتمام الأشغال وفق الآجال القانونية المحددة في رخصة البناء، وكذلك مدى تواجد نسخ من المخططات التقنية المصادق عليها بالورشة ومدى احترامها وعدم تغييرها بالإرادة المنفردة من جهة أولى، وانجاز الأشغال مطابقة لها من جهة ثانية، وعلى نتائج الملاحظات المسجلة في هذا السجل تحكم الإدارة على أن الأشغال المنجزة قد جاءت محترمة للنصوص القانونية في أبعادها الزمنية والكمية والنوعية، وعلى تصنيفها ضمن البنائات النظامية القانونية، والتي ستستفيد مستقبلا من شهادة المطابقة، أو بالعكس من ذلك يتم تصنيفها ضمن البنائات غير القانونية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: تسييت مخالفات التعمير غير القانوني في محاضر

بعد القيام بإجراء المراقبة من طرف الأعوان المؤهلين قانونا، وعند معاينة مخالفة ما فإن العون المؤهل يلتزم قانونا بتحرير محضر مخالفة يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا تصريحات المخالف علما أنه توجد عدة أنواع لهذه المحاضر باختلاف المخالفة المسجلة (الفرع الأول).  
إن المحاضر المحررة لها حجية قانونية باعتبارها وثائق رسمية صادرة عن موظفين مؤهلين (الفرع الثاني).

كما أنه بعد الانتهاء من قيدها وفق ما تنص عليه النصوص القانونية يتم تبليغها إلى الجهات المختصة حتى تشرع في المتابعات القضائية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: أنواع محاضر معاينة مخالفات التعمير غير القانوني

يتم إثبات مخالفات التعمير غير القانوني على محاضر خاصة، طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 06-55 إذ تنص المادة 15 من نفس المرسوم على أنه: "تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض، الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا".

وعليه فإن دخول مواقع الأشغال وإثبات ما يقع عليها من مخالفات هو حق مكفول للأجهزة الرقابية في أي وقت،<sup>2</sup> وتتوج عملية المراقبة بتحرير المحاضر وهي تمتاز بجملة من الخصائص التالية:

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 128.

<sup>2</sup> ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008 ص 87.

- من حيث التنظيم والجدية : فالمحاضر عبارة عن استمارة أو نموذج موحد يتم العمل به على مستوى الإقليم الوطني، من قبل الأعوان المؤهلين، أي أن هناك تجسيد لفكرة أو مبدأ وحدة النموذج، كما أن هذا المحضر يتضمن معلومات مرجعية نصت عليها المادة 15 من المرسوم 06-55 المذكور أعلاه، لا بد من الالتزام بمقتضاياتها وإلا تعرض المحضر للطعن والإلغاء، بغية إعطاء ضمانات للأفراد، لاسيما وأن هذه المحاضر تتضمن العديد من الأختام مما يضفي على هذه المحاضر حجية أكبر في عملية الإثبات.

- من حيث تدعيم المحضر بتقرير خاص: إلى جانب المحضر يكون هناك تقرير خاص يكمل المحضر، يهدف إلى توضيح طبيعة مخالفة البناء المرتكبة، وإعطاء معلومات عن هوية المخالف وعنوانه وهذا ما أكدته المادة 19 من المرسوم التنفيذي 06-55 بنصها: "يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه، وترسل نسخة من كل من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقها".

- من حيث طبيعة الأشغال : التي يباشرها المخالف فلم تحدد، بل تركت لوصف وتوضيح العون المؤهل بمراقبة الأشغال، وهو أمر جيد، فالتعمير غير القانوني له صور وأصناف لا تحصى.

- من حيث الإمضاءات : وهذا لغرض صحة وحجية المحضر، لذا يجب على العون المؤهل الذي عاين المخالفة إمضاء المحضر، أما بالنسبة لصاحب الأشغال أو ممثله، ففي حالة رفض الإمضاء قد خصصت لذلك خانة خاصة في أسفل الجهة اليسرى للاستمارة لتسجيل ملاحظة رفض الإمضاء.

- من حيث الرقابة على محاضر المعاينات: أن محاضر المعاينات التي تم تحريرها وإعدادها من قبل الأعوان المؤهلين تكون محل مراقبة ومتابعة من قبل مسؤوليهم، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 06-55: "يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومدير التعمير والبناء المختصان إقليميا على التوالي في إطار أحكام المادة 09 أعلاه، سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات".

فالمحاضر المحررة من قبل الأعوان المؤهلين لإدارة البلدية تراقب من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفق السجل الخاص بالمتابعة ومعاينة مخالفات قانون التعمير، ونفس الشيء يقال بالنسبة للمحاضر المحررة من قبل أعوان مديرية البناء والتعمير.

- من حيث عدد المحاضر: تتنوع المحاضر بتنوع المخالفات، وتكمن أهمية هذه المحاضر في إقامة الدليل المادي على المخالف وبحسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06-55 فإن: "محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء،

- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة،

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم"، وهو ما سنفصل فيه كالتالي:

**أولا : محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء**

نصت المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه: "عندما ينجز البناء

دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة".

يكون على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ الإجراءات اللازمة قانونا، وهي إصدار قرار بهدم

البناء دون المرور على السلطة القضائية، وذلك خلال 08 أيام من تاريخ استلام محضر إثبات

المخالفة، وفي حالة تراخي رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم اتخاذ القرار من طرف الوالي خلال أجل 30 يوما.

إن عدم تنفيذ قرار الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يعد تهربا من تطبيق القانون مراعاة لظروف عدة سياسية اجتماعية.... خاصة في ظل عدم تحميل المسؤولية الشخصية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في تنفيذ ومتابعة القرار، وحلول الوالي محل رئيس المجلس الشعبي البلدي في القيام بعملية الهدم، يفرغ هذه المحاضر محتواها، ويجعلها مجرد محاضر شكلية الهدف منها خلق وهم لدى المواطن بأنها الإدارة تسهر على تطبيق القانون وتحمي أراضي الدولة.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع حدد الجهات المختصة بتنفيذ عملية وهي مصالح البلدية، وفي حالة

عدم وجودها يتم الاستعانة بالوسائل المسخرة من قبل الوالي، ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم

ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية، كما أن معارضة قرار الهدم المتخذ من قبل

السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة، لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة

الإدارية،<sup>1</sup> وبذلك خرج المشرع الجزائري عن القواعد العامة، حيث حرم صاحب البناية من الطعن في قرار

الهدم عندما لم يرتب عليه أي أثر موقف لعملية الهدم، صحيح أن هذا الإجراء هو وسيلة قانونية صارمة

<sup>1</sup> المادة 76 مكرر 04 القانون 90-29.

وتشكل رادعا للقضاء على كل البنايات غير القانونية، إلا أنها بالمقابل تصطدم بحق الفرد في الطعن في القرارات الإدارية المتعلقة بالهدم، والتي يمكن أن تكون قرارات تعسفية، وبالمقابل لا يمكن وقف تنفيذها بأي حال من الأحوال، ويترب عنها وضعيات لا يمكن تداركها لذلك من الأفضل:

- إما ضرورة التقيد بالقواعد العامة في هذا الشأن، ومنح الأفراد إمكانية الطعن ضد قرارات الهدم التعسفية، وطلب وقف تنفيذها استعجاليا.

- أو إدراج مسؤولية الإدارة عن قرارات وعمليات الهدم غير المشروعة، بشكل يجد من سلطتها في هذا الشأن.<sup>1</sup>

ففي النهاية هذا الإجراء الردعي أوجده المشرع حفاظا على أمن الأفراد وسلامتهم من الأخطار التي يشكلها هذا البناء غير القانوني.<sup>2</sup>

ثانيا: محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة: نصت على هذه الحالة المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 المعدل والمتمم: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة، ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها لبت في الدعوى العمومية، إما بالقيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف".

يتضح من خلال المادة أن المشرع فضل تدخل الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع قبل تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي جاء في المرتبة مع الوالي للقيام بتنفيذ الأشغال المقررة، ولم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ المباشر كما فعل بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة، والسبب أن المخالفة تختلف من وضعية إلى أخرى، ففي هذه الحالة وهي البناء بدون رخصة يمكن وصف المواطن بأنه لم يعترف بالقانون إطلاقا، بينما في الحالة الثانية فله رخصة بناء إلا أنه خالفها، ولهذا السبب فالجهة

<sup>1</sup> الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، ص 37.

<sup>2</sup> ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص 88.

التي تفصل في المحاضر تختلف بحسب الحالة،<sup>1</sup> ولهذا نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 55-06 على ضرورة إرفاق المحضر بتقرير مفصل.

### ثالثا: محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم

نصت عليها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 لكن القانون 90-29 لم يحدد ماهية هذه المخالفة، وذكر فقط أنه يحجر محضر بشأنها رغم درجة أهمية وخطورة القيام بعملية الهدم دون رخصة هدم، وما تشكله من مخاطر على المواطنين والبنائات المجاورة، لاسيما إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لبناية مجاورة أو تقع في مكان مصنف أو في طريق التصنيف.<sup>2</sup>

ونصت المادة 76 مكرر 03 من القانون 90-29 على أنه: "يترتب على المخالفة، حسب الحالة إما بمطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه" فالنصوص القانونية تكلمت عن حالة القرار الإداري الانفرادي من جهة الإدارة بهدم البناء، في حالة البناء دون رخصة أو حالة البناء غير المطابق لرخصة البناء،<sup>3</sup> لكنها بالمقابل لم تتحدث في أي مادة على المخالفة القانونية المتمثلة في الشروع في أشغال الهدم دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، ولم يحدد إجراءاته القانونية من خلال محاضر المعاينة، مع العلم أنه في كل الحالات سواء في حالة البناء غير المرخص له، أو البناء غير المطابق لرخصة البناء، أو الهدم دون ترخيص، فإنه يجب على العون المؤهل قانونا أن يرفق محضر معاينة المخالفة بتقرير يوضح طبيعة المخالفة، وكذا هوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من كل محضر ومن كل تقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقها.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: حجية محاضر مخالفات التعمير

نصت المادة 36 من الأمر رقم 75-67 على أنه: "يمكن لأي ضابط أو عون مصلحة شرطة، أو موظف أو عون دولة أو مجموعة عمومية محلف أو مكلف لهذا الغرض... أن يحجر محاضر المخالفات، وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس" بحسب نص المادة يتضح أن المحاضر المحررة لغرض إثبات مخالفة من مخالفات التعمير تعد كمحاضر ذات حجية بقوة القانون، ما لم يثبت المخالف أو أي طرف له مصلحة في ذلك العكس.

<sup>1</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 175

<sup>2</sup> عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، ص 376.

<sup>3</sup> الزين عزري، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، ص 227.

<sup>4</sup> يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 308.

كما نصت المادة 76 مكرر 02 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه: "...يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف، وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر، في كل الحالات، يبقى المحضر صحيحا الى أن يثبت العكس" وتعزيزا لحجية هذه المحاضر نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 06-55 على أن: "الأعوان المنصوص عليهم أعلاه، ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى"، وتأكيدا على استبعاد محاضر معاينة مخالفات التعمير من كل شبهة، فقد حرص المشرع على توسيع حالة التنافي من خلال استبعاد المحاضر المعدة من قبل العون لأفراد عائلته أصحاب الصلة من الدرجة الأولى إلى المحاضر المعدة لأفراد عائلته من الدرجة الرابعة وهذا ما نصت عليه المادة 72 من القانون رقم 08-15: " لا يؤهل الأعوان المذكورون أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البناءات التي تكون ملكا لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة"، زد على ذلك فإن الأعوان المؤهلين يؤدون أمام المحكمة الموجودة في مقر إقامتهم الإدارية اليمين التالي: " أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق، وأن أراعي كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي".<sup>1</sup>

فكل هذه الاحترازا مفاها الأخذ بالحيطه والحذر في أن يتساهل الأعوان المؤهلون على حساب القانون لجهات معينة،<sup>2</sup> وحتى تبقى هذه المحاضر ذات حجية لا يمكن دحضها إلا بالتزوير، وتبقى بعيدة عن كل شبهة أو ازدواجية في التأويل.

غير أن هذا لا يعني أن يحرم أو يمنع صاحب الأشغال من الطعن والتجريح في هذه المحاضر، سواء بتقديم دليل مضاد، بإثبات خطأ أو إهمال جسيم من قبل المخالف في عدم التحري الجيد والحريص، أو أن هناك صعوبة تقنية هندسية لم يستطع من خلالها العون المحلف إجراء تحقيق والتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع المخططات المصادق عليها...<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: تبليغ محاضر معاينة مخالفات التعمير

بعد الانتهاء من عملية معاينة المخالفات وتحرير محاضر بشأنها حسب الحالة، تبلغ هذه المحاضر إلى الجهات المعنية، إدارية أو قضائية، بغية اتخاذ الإجراءات اللازمة، إذ يتم الانتقال من مرحلة الوقاية إلى مرحلة التصدي والمكافحة، حيث يتم توجيه نسخ من المحاضر إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ووكيل الجمهورية، ومدير البناء والتعمير والمخالف.

<sup>1</sup> المادة 76 مكرر القانون 90-29.

<sup>2</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 177

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 131.



## أولاً: تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي

على اعتبار أنهما السلطة الوصية والمعنية بالسهر على المحافظة على الضبط الإداري والأمن العام، وكذا المحافظة على ممتلكات الدولة بصفة عامة،<sup>1</sup> وبالرجوع إلى النصوص القانونية التي تحكم وتنظم هذه المسألة منها:

- القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 في المادة 76 مكرر 4.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 في المادة 17.
- القانون رقم 08-15 في المادة 66.

بملاحظة هذه النصوص، يتبين أنه يتوجب على العون بعد ملاحظة المخالفة، والتأكد بأن مشروع البناء لا يتوفر على رخصة بناء، وتحرير محضر معاينة يثبت فيه مخالفة البناء دون رخصة، وأن يرسله إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل قصير لا يتعدى 72 ساعة بعدما كان في المادة 54 من المرسوم 94-07 عبارة عن 07 أيام، إذ أن عامل الوقت مهم جداً، فيجب أخذه بعين الاعتبار في مرحلة الانتقال من آلية الوقاية إلى آلية المكافحة والتصدي، فهي مرحلة حرجة تحتاج إلى اليقظة والصرامة والسرعة (وليس التسرع).

الجددير بالذكر أن الحكمة من تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي بمحاضر معاينة مخالفات البناء غير القانوني، هو أن هؤلاء الأشخاص هم المعنيين بتحمل مسؤولية الهدم والإزالة لكل مظاهر البناء غير القانوني، وتنظيف الإطار المبني من كل مخلفات وشوائب التعمير غير المنظم.<sup>2</sup>

## ثانياً : تبليغ الجهة القضائية المختصة

تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه: "...يعد العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة..." والمادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 نصت على أنه: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنتين وسبعين (72) ساعة في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى

<sup>1</sup>الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 178.

<sup>2</sup>كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 132.

العمومية، إما بالقيام بمطابقة البناء، أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده" من خلال نص المادة نتوصل إلى النتيجة التالية، وهي تبليغ محضر معاينة المخالفة إلى وكيل الجمهورية، باعتباره يتمتع بجميع السلطات والصلاحيات المرتبطة بصفة الضابط الشرطة القضائية.<sup>1</sup> حيث أن المحضر يبلغ من قبل العون المؤهل والمحضر للمحضر دون واسطة تذكر سواء من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو مدير البناء التعمير للولاية أو الوالي، فهذه تعد نقطة ايجابية جداً، لأنه كثيراً ما يتم تحرير محاضر للمخالفات تفضل حبيسة أدرج هؤلاء المسؤولين، بالرغم من أن العون المؤهل قد قام بواجبه القانوني، وبالتالي فهذه النصوص قد عادت الطريق وجعلته أكثر استقامة بين العدالة وبين العون المحرر ودون عوائق تذكر.

من جهة أخرى، فالمخالفة تختلف في حالتها بين وضعية بناء غير قانوني دون رخصة إلى وضعية بناء غير قانوني بعدم المطابقة، ففي الحالة الأولى يمكن وصف المخالف بأنه شخص لم يعترف بالقانون وتمرد عليه، بينما في الحالة الثانية فإن المخالف له رخصة بناء تمسك بالقانون والتزم به في بداية المشوار وطبقه، غير أنه ولظروف معينة انحرف عن مسار قانون التعمير، ولهذا السبب فالجهة التي تبلغ إليها المحاضر تختلف بحسب الحالة.<sup>2</sup>

### ثالثاً: تبليغ مدير البناء والتعمير

باعتبار أن الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير يخضعون للسلطة الرئاسية لمدير التعمير والبناء للولاية، ومن أجل ضبط إحصاء عمليات تدخل هؤلاء الأعوان من جهة، وتتبع عملية الوقاية من ظاهرة التعمير غير القانوني من جهة أخرى، يتم تبليغ مدير التعمير والبناء، الذي بدوره يشرف على الملف المكلف به على مستوى الولاية، لتقديمه إلى السلطات التابع لها (وزارة السكن) للقيام بعملية فحص وتقييم عمل هؤلاء الأعوان، والتدخل إن لم تكن هذه الآليات والوسائل القانونية فعالة للحد من هذه الظاهرة.<sup>3</sup>

كما أنه وعلى عكس الجهات القضائية، يجب إرسال كل المحاضر سواء تلك المتعلقة بمخالفات البناء دون رخصة، أو تلك المتعلقة بالبناء المخالف لأحكام وقواعد رخصة البناء إلى مدير البناء والتعمير.

**رابعا: تبليغ المخالف:** بتتبع أغلب النصوص القانونية نجد أنها لم تنص على ضرورة تبليغ المعني المخالف لقواعد قانون العمران بأي نسخة من المحاضر المحررة من قبل الأعوان المؤهلين، كون مسألة تبليغ المخالف

<sup>1</sup> محمد يهيمي، المرجع السابق، ص 122.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 132.

<sup>3</sup> الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 179.

لا فائدة منها، لكون المخالفة قائمة ومجسدة في بناء في شكل واقعة مادية، أو أنه من الصعب تبليغ المحاضر في ورشات التعمير غير القانوني لسبب بسيط، أن أشغال البناء لا تتم في أوقات عمل الموظفين، بل تتم بسرعة كبيرة خارج أوقات العمل، وفي أيام العطل والأعياد، وحتى في الليل، وتتم عادة في إطار التطوع ما يسمى "التويذة"، غير أنه من جهة أخرى وفي إطار المحافظة على التوازن بين المصلحتين العامة والخاصة والابتعاد عن مواطن الشبهة في المحاضر، إذ قد تكون هذه الأخيرة كيدية يراد منها الانتقام أساسا والتعسف في استعمال السلطة، والحد من حق البناء الذي يعد أحد الحقوق الأساسية المرتبطة بحق الملكية المضمونة دستوريا،<sup>1</sup> فقد نصت مادة وحيدة على إبلاغ المخالف بنسخة من محضر إثبات ومعاينة مخالفة البناء وهي المادة 54 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 ولكنها ألغيت بموجب القانون رقم 06-04.

---

<sup>1</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 134.

## خاتمة الباب الثاني:

في إطار تنظيم المحيط، وضبط عملية البناء منح المشرع الجزائري للإدارة المحلية جل الصلاحيات، فهي تبادر لزاما لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي يعتبر مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد، إذ يترجم هذا المخطط إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال، والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، في محاولة لإيجاد أحسن توليفة بين مختلف الوظائف الاجتماعية والثقافية، والاقتصادية والدينية... ويشمل بلدية واحدة كما يمكن أن يشمل عدة بلديات متجاورة تجمع بينها عوامل مشتركة، كانتشار النسيج العمراني في شكل مستوطنة عمرانية واحدة، أو الاشتراك في الشبكات المختلفة، أو الاشتراك في العوامل الطبيعية، بالإضافة إلى أنه يقسم إقليم البلدية أو البلديات التي يشملها إلى أربعة قطاعات: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي، والذي هو عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري، مهمته تثبيت القواعد العامة، والصلاحيات لاستعمال الأراضي، يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي، فهو يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي، كما يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات... لهذا يجب على رؤساء المجالس الشعبية البلدية المبادرة بإعداد كلا من المخططين السابقين بالتشاور والتشارك مع عدة هيئات محددة قانونا.

إلى جانب إعداد المخططات العمرانية، فإن الجماعات المحلية هي المكلفة بدراسة وتسليم الرخص العمرانية، مثل رخصة التجزئة التي هي قرار إداري يمنح إمكانية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، عندما تخصص لإنشاء بنايات إلى جانب تسليم رخصة التجزئة، تسلم إدارة البلدية أيضا أهم الرخص على الإطلاق، ألا وهي رخصة البناء التي تثبت مبدئيا أن أشغال البناء تستند لقانون التعمير وللمخططات العمرانية على المستوى المحلي، سواء كانت هذه الأشغال متعلقة ببناء جديد أو تغيير وتحويل في بناء قائم، وذلك قبل الشروع في هذه الأشغال، هذا بخصوص عملية التشييد، أما بخصوص عملية الهدم فهي أيضا تخضع لاستخراج رخصة للهدم عندما تكون مشمولة بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وقد رأينا سابقا أن المشرع أخرج من نطاق تطبيق رخصة الهدم البنايات التي تكون سندا لبناية مجاورة.

إلى جانب الرخص العمرانية، تختص إدارة البلدية بتسليم الشهادات العمرانية كشهادة المطابقة، حيث أن رخصة البناء تمنح إمكانية تشييد البناء، ولكن هذا لا يعني أنها جاءت مطابقة للمعايير القانونية والتقنية، لهذا يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء، استخراج شهادة المطابقة تثبت أن الأشغال المنجزة جاءت مطابقة للرخصة المسلمة، وهي بدورها رخصة لاستقبال الجمهور بالنسبة للمنشآت المصنفة.

كما تمنح الإدارة شهادة التقسيم، والتي تسلم لمالك عقار مبني بطلب منه، عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام، الفرق بينهما وبين رخصة التجزئة أن الأخيرة تنصب على عقار شاغر أو غير مبني، بينما شهادة التقسيم تنصب على عقار مبني.

أما آخر الشهادات العمرانية فهي شهادة التعمير، التي تعتبر قرارا إداريا يحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية، وتزويده بهذه المعلومات بغية تصور غايته من البناء مع أحكام رخصة التي ستسلم له، والجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي 15-19 بطاقة المعلومات إلى جانب شهادة التعمير، تمنح إمكانية طلب المعلومات حول قطعة أرضية ما.

من أجل التطبيق الصارم لهذه الرخص والشهادات والاحتكام للمخططات العمرانية، نص المشرع الجزائي على أحكام المعاينة، وأسند مهامها لهيئات إدارية متخصصة، وأعوان مؤهلين إلى جانب أعوان البلدية ومديرية التعمير والبناء، نجد شرطة العمران كهيئة صاحبة اختصاص، والدرك الوطني.... كما نجد هيئات متخصصة أخرى كالهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وفروعها الموزعة على كافة أنحاء التراب الوطني، جنوب، شرق، غرب، وسط وتمارس مهامها أصيلة في مجال البناء، خاصة ما تعلق بالمنشآت العمومية، إلى جانب لجنة الهندسة المعمارية، والمجلس الوطني للإطار المبني كالهيئات استشارية، إلى جانب الوكالة الوطنية للتعمير ولجان مراقبة عقود التعمير المركزية والمحلية.

إذ تتم زيارة كل البناءات مهما كان نوعها، باستثناء البناءات العسكرية ليلا ونهارا زيارات منتظمة وأخرى فجائية، مع القيام بتفحص الوثائق المكتوبة والبيانية، والتحقق من مواصفات الأشغال ونسبة التقدم في الانجاز بالمقارنة مع رخصة البناء والمخططات المرفقة بها، وتثبيت المخالفات إن وجدت في محاضر معدة لهذا الغرض، لها حجية قانونية، لاسيما وأنها مرفقة بتقرير مفصل حول المخالفة مهورا بتوقيع المخالف والاعون المؤهل، ترسل حسب الحالة ونوع المخالفة إلى جهات عدة، كالوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، ومدير التعمير والبناء، كما تبلغ إلى الجهات القضائية المختصة للقيام بالإجراءات القانونية.



خاتمة

توصلنا في نهاية هذا العمل إلى جملة من النتائج تقتضب في أن التعمير غير القانوني مصطلح واسع يشمل عدة أنواع من الأشغال التي تمت دون الالتزام بمقتضيات قانون العمران كالبناى الفوضوي، والبناى المهش، والقصديري...والذي كان نتيجة حتمية لعدة أسباب تنوعت بين العوامل الاجتماعية كالهجرة والنمو الديمغرافي المتزايد إلى جانب انعدام الوعي الاجتماعي لدى مشيدي هذا النوع من الأبنية، والأسباب الاقتصادية كالتوطين الصناعي المختل حتى أن الأسباب الأمنية كانت من أهم العوامل الدافعة إلى تزايد هذا النوع من التعمير جنبا إلى جنب مع النصوص القانونية التي لم تكن وليدة الواقع مما أدى إلى فشلها خاصة أن المخططات الموضوعة من طرف السلطات المركزية قبل سنة 1990 هي الأخرى لم يكتب لها النجاح في كثير من الحالات، في ظل التراخي الإداري الذي عمق من الأزمة الحضرية في الجزائر، وضاعف من الأضرار الكارثية التي خلفها التعمير غير القانوني على المحيط العمراني، وعلى البيئة والأراضي الزراعية التي استنزفت في ظل الدوامة التي شكلها التعمير غير القانوني علما أن آثاره أمتدت إلى الجانب الاجتماعي والاقتصادي وحتى الثقافي، مخلفا إرهابا ت على جميع الأصعدة مثل الأبنية التي يدهور بها الحال من مستوى المسكن إلى مستوى المأوى، والشوارع التي يهبط فيها الشعور بالأمن إلى أدنى مستوى لما يوجد فيها من اكتظاظ وفوضى، والأرصفة التي دائما ما تكون محتلة بأشغال متنوعة تطرد الإنسان أو محفورة أو محطة حيث تعرض من يسير عليها لخطر السقوط أو الإصابة التي قد تؤدي إلى العجز.

من هذا المنطلق حرص المشرع الجزائري على مكافحة هذه الظاهرة من خلال تنظيم البناء على المستوى المحلي فأستحدث بذلك نوعين من المخططات العمرانية هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد آخذا بعين الاعتبار برنامج الحكومة ومخـطط الولاية، فدوره يتمثل في تحديد الإطار العام للتهيئة وتنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني، يقسم إقليم البلدية إلى عدة مناطق حسب قابلية هذه المناطق للتوسع العمراني ومواكبة حركة البناء.

كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري، حيث أنه يحدد للقطاعات العمرانية الشكل الحضري، وفي ذات السياق يحدد الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائات، ويحدد المساحات العمومية وكذا المساحات الخضراء ومواقع المنشآت العمومية، كما يحدد الارتفاعات بالإضافة إلى مواقع



الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها مع العلم أن كلا من المخطط ين يتم إعدادهما بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما نظم المشرع عملية البناء من خلال استصدار الرخص والشهادات العمرانية بداية برخصة التجزئة التي تصدر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية ، إلى جانب رخصة البناء التي تعتبر الضمان الأساسي لاحترام قواعد قانون العمران ، إذ في هذه الحالة تستند أعمال البناء لرخصة إدارية صادرة من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لشخص أيا كان طبيعيا أو اعتباريا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء، التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران .

بالتوازي مع رخصة التجزئة ورخصة البناء التي تمكن الأفراد من التشييد، نجد رخصة الهدم والتي هي رخصة تمنح للمستفيد منها حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كانت البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، كما أنه من المعلوم أن رخصة البناء تخول تشييد الأبنية لكن هذا لا يعني أنها بالضرورة ألتزمت بالقوانين واللوائح، لذا من الواجب استخراج شهادة المطابقة عند انتهاء البناء حتى يمكن استغلال هذا البناء، فشهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو ترفيهية.

علماً أن المشرع نظم شهادة التقسيم التي هي وثيقة عمرانية هامة في إطار عمليات البناء تسلم لمالك عقار مبني بطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام، فهي تخص العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة، كما سن المشرع شهادة التعمير وبطاقة المعلومات، والتي تحدد لطالها حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بالمعلومات من أجل أن يتصور مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك.

من أجل التقيد الصارم بمتنقيات المخططات العمرانية، والرخص والشهادات التي تسلم في

إطارها تم إنشاء عديد الهيئات الرقابية المركزية والمحلية تنحصر مهمتها في معاينة ومراقبة ورشات

البناء، والتأكد من تطابق الأشغال المنجزة مع الرخص والشهادات المسلمة، والمخططات التقنية المرفقة

بها، والحد من التعمير غير المخطط وغير القانوني، فعند تخلي الإدارة عن القيام بدورها تكون قد ساهمت

في تدهور البيئة الحضرية وما ينجم عنه من ازدياد حالات العنف والإرهاب والإدمان والاكنتاب، إذ أن

غياب المسكن الصحي والبيئة المعمارية المناسبة والأمنة والمبهجة يؤدي إلى استشرار الأمراض النفسية

والاجتماعية.

رغم هذه الترسانة الردعية وصرامة التقييدات التي وضعها القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا حيث يتزايد يوميا وعلى مرأى من السلطات البلدية عدد المباني المخالفة للقانون دون أي تدخل فالإحصائيات والمعطيات تبين إن عدد قليل فقط من بين المباني المخالفة للتشريعات والتي أحصتها المصالح المختصة تم هدمها، والواقع أن الجماعات المحلية تتصرف بالنسبة لهذا الأمر على هاجس الخوف من أعمال الشغب التي تطبع في أغلب الأحوال هذه العملية أو بالعمل على تحقيق مصالح انتخابية أو لعجزها عن توفير المأوى بعد الإخلاء القسري لأصحاب هذه المباني.

كما أن هذه الترسانة من القوانين والآليات التي أوجدتها لم تنجح في تنظيم العمران الجزائري بصفة منظمة وتامة بسبب : خصوصية المجتمع والعمران الجزائري خاصة أن إعداد المخططات العمرانية يتم دون الاعتماد على الخصائص والمقومات المعمارية سواء المحلية منها أو الجهوية أو الوطنية مما يجعل من الصعب تبنيتها وتطبيقها على أرض الواقع بسبب مجانبتها للهوية الوطنية، وعدم تفعيل آليات التشاور والتحاوور مع أصحاب الأراضي المشمولة عند إعداد المخططات مما يجعل من المخططات العمرانية مجرد رسومات لا ترقى إلى وسائل تنفيذ يمكن تطبيق محتواها على أرض الواقع، وأيضا نقص التغطية الإشهارية اللازمة من أجل إعلام المواطنين وتحفيزهم بغية المشاركة وإبداء آرائهم.

علما أن المشرع لم يحدد تشكيلة المؤسسة العمومية المشتركة المكلفة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، والمدّة اللازمة التي تلتزم فيها بأداء مهامها في حالة تعدد البلديات، مما يفتح المجال أمامها للتراخي والمماطلة، لاسيما أن السرعة في إعداد هذه المخططات مطلوبة حتى لا تتغير معطياتها بعد المصادقة، مع العلم أن البلديات تفتقر إلى الكادر البشري المؤهل إلى جانب المعدات التقنية اللازمة لإنجاز المخططات العمرانية، مما يتحتم معه تكليف مكاتب الدراسات بهذا العمل، وهو ما يجعلها المتحكمة في زمام الأمور كونها المسيطرة على المعلومات والمتحكمة في التقنيات والخبرات، وعند مناقشة الدراسة في مداولة المجلس الشعبي البلدي تكون بشكل محتشم نتيجة عدم توافر الخبرة اللازمة حتى إذا تعلق الأمر بإجراء بعض التعديلات تكون بصفة محدودة وأحيانا يلجأ الأعضاء للموافقة مباشرة دون إثراء أو تعديل.

كما يتسبب تهاون الإدارة عن أداء مهامها وتقاعسها في دراسة الملفات في الآجال القانونية إلى لجوء طالبي الرخص والشهادات العمرانية إلى إقامة أشغال البناء دون استخراج هذه الرخص رغم أهميتها، لاسيما أن التوسع في الاستثناء المتعلق بمجال فرض الرخص والشهادات العمرانية والذي جاء به المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي تقضي بإعفاء بعض الدوائر الوزارية والهيئات

والمؤسسات العمومية من الحصول على رخصة البناء في إطار ما يسمى بالمشاريع ذات الطابع الاستراتيجي تعد كمسألة في غير صالح العمران ، وبالأخص أمام جلب المستثمرين التي قد تؤدي بالحكومة إلى التضحية بالنسيج العمراني والعقار الفلاحي.

قد يتعرض طالبي رخصة البناء إلى التعسف الإداري بالأخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأسباب غير وجيهة، والتي قد تحرمهم من حق البناء، والذي يعد أحد أوجه حق الملكية مما يدفعهم بالتالي لسلوك مسلك البناء غير القانوني.

كما لم ينص المشرع على وجوب إرفاق طلب رخصة البناء بعقد الامتياز طالما سمح لصاحب الامتياز بالحصول على الرخصة بموجب القانون رقم 97-02 وكذا ناظر الوقف بالنسبة للمؤسسات الدينية، كاستثناء لنص المرسوم التنفيذي 15-19.

تعاني حركة البناء الريفي من قلة المراقبة بسبب عدم وجود فرق متخصصة تنحصر مهمتها في المتابعة والمراقبة الإدارية لأشغال البناء خارج المحيط العمراني ، مما يعني أن الأراضي الفلاحية الخصبه والخصبه جدا معرضة للتشويه والتلف بالبناء غير المراقب.

ويمكن لصاحب البناية الاستفادة من منافع المدينة بربطها بمختلف شبكات الكهرباء وقنوات الغاز الطبيعي ومياه الشرب ومياه الصرف الصحي بتقديم رخصة البناء مرفقة بشهادة المطابقة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 لكن لغاية كتابة هذه الأسطر ما يزال العمل بأحكام المرسوم التنفيذي 91-176 إذ يكفي لصاحب هذه البناية التقرب من المؤسسات الاقتصادية العمومية المكلفة بتسيير موارد الكهرباء والغاز والماء ، وتقديم طلب الربط رفقة نسخة من رخصة البناء والتصريح بفتح ورشة الأشغال، وهذا يعني التقليل من أهمية شهادة المطابقة والتشجيع بطريقة غير مباشرة على عدم الاكتراث بإتمام البناء، وبقاء ورشة الأشغال مفتوحة ودائمة وهذا يتنافى مع روح قانون التهيئة والتعمير علما أن شهادة المطابقة تعد كشهادة تأهيل إدارية للاستخدام العادي للبناية المنجزة من قبل صاحب البناية وبقية الجمهور بحسب طبيعة البناية ، وفي حالة تراخي الإدارة في منح شهادة المطابقة فأنها تمنح ضمنا مهما كانت طبيعة البناء وموقعه وتأثيره، والبيئة في آخر المطاف هي الخاسر الأكبر في هذا الزخم من الإجراءات الإدارية التي تضيع المسؤولية وتشتت فيما بين ممثلي الدولة والهيئات الحكومية المختصة بمراقبة مطابقة الإنجاز للقواعد التي حددها القانون.

جرم المشرع رمي الفضلات والأوساخ بالمساحات الخضراء بموجب القانون 07-06 وتناسى تجريم التغاضي عن توفير أماكن المناسبة للرمي إذا كيف تتم معاقبة من لم يجد أصلا مكانا مخصصا لرمي

مخلفات ورشات البناء؟ فالأجدر إلزام الجهات المسؤولة بتفادي هذا التقصير، وحثها على توفير ونشر الأماكن المخصصة للنفايات في المساحات العامة لاسيما بالنظر لحجم الفضلات الملقاة في كل مكان ما يشوه المنظر العام ويهدد صحة مرتاديها.

كما أن هناك تناقض في مجال صلاحية رخصة الهدم وذلك بين المادة 85 والنموذج المرفق بهذا المرسوم، إذ أن المادة 85 تنص على أجل 5 سنوات بينما النموذج المرفق ينص على —ى أجل 6 أشهر، والفرق صارخ بين أجل 5 سنوات و 6 أشهر فأيهما يطبق؟ مع طول مدة صلاحية رخصة الهدم لاسيما أن عملية الهدم ليست كعملية البناء والتشييد ، علما أن المشرع أغفل نقطة جد مهمة كانت موجودة في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 وهي اشتراط رخصة الهدم في حالة كون البناء المراد هدمه سند لبناية مجاورة، وهذا الأمر فيه تقليل من أهمية رخصة الهدم خاصة أنها آلية جد مهمة للرقابة في مجال العمران.

على ضوء ما توصلنا إليه من استنتاجات يبدو لنا أنه من الضروري النص على إلزامية شهادة التعمير، لاسيما أنها أداة جد مهمة للرقابة القبلية ، وتقي من القضايا المرفوعة أمام الجهات القضائية مع إنشاء بطاقة وطنية تتضمن كل القطع الأرضية الصالحة للبناء ع —لى المستوى المحلي ، وتعيين كل المعلومات العقارية بصفة دورية على مستوى البلدية تفاديا للأخطاء المصاحبة للرخص والشهادات العمرانية، والتقليص من مدة صلاحية شهادة التعمير حتى تكون أداة فعالة للرقابة، وفي المقابل التسهيل في إجراءات تجديد الشهادة المنتهية الصلاحية لحث المواطنين على تجديدها.

كما أنه من الضروري استثناء الأراضي الزراعية خاصة الخصبية والخصبة جدا من مخططات شغل الأراضي، وبالتالي التوسع العمراني المقام عليها مع إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتعمير والتقليص من ضغط الوصاية عليها، والذي يجعل هامش تدخلها محدود حتى يمكن لها أن تكون طرفا فاعلا أو على الأقل شريكا قويا في صناعة القرار المحلي المعنية به بالدرجة الأولى، وهذا لن يكون إلا من خلال إعداد الدراسات المتعلقة بالمخططات العمرانية من طرف البلديات في حد ذاتها، والتخلي عن الوصاية الإدارية في هذا المجال من طرف مديرية التعمير والبناء ومكاتب الدراسات مع المراجعة الدورية للمخططات العمرانية حتى توأكب التغيرات المتسارعة في حركة البناء خاصة البناء غير القانوني، لاسيما أنه من الأجدر إحداث هيئات لامركزية مستقلة مكلفة بتسيير المدن حصريا ، والرقابة على أشغال التهيئة والتعمير ، وإعفاء المجالس المنتخبة من هذه المهمة بسبب عدم تخصص وثبات واستمرارية السياسات والكادر البشري الذي تفرزه العملية الانتخابية.

كما يتعين إشراك المعاهد والجامعات ومخابر البحث العلمي في كل مراحل التخطيط العمراني باعتبارها الأقدر على تقديم المساعدة في هذا المجال مع الانفتاح على التجارب العالمية في تسيير المدن المستدامة، والاستفادة منها بما يتوافق مع الخصوصيات المحلية خاصة أن الجزائر تملك تراثا معماريا لكنه مهمل ومحجوب عن الأعين إلى جانب دعم القاعدة التقنية والفنية للبلديات خاصة بالنسبة للمدن الكبرى، وذلك بالتأسيس لاستخدام التقنيات الحديثة في التسيير ومراقبة العمران لرفع كفاءة الاستجابة لاحتياجات المدن والسكان والاقتصاد والبيئة ، والاستفادة من التعاون الدولي وخاصة العربي في إطار منظمة المدن العربية ومعهد الإنماء العربي اللذان يقدمان للبلديات العربية الدعم التقني والمالي والدورات التدريبية المتخصصة، وتبادل الخبرات وإنشاء شراكة فعالة تنخرط فيها معظم المدن العربية.

وفي ظل الثورة التكنولوجية الحاصلة ينبغي على البلديات الانفتاح على المجتمع المحلي مواطنين وجمعيات، وجامعات ومراكز بحث، وذلك بنشر المعلومات بالوسائل الإعلامية الحديثة كالانترنت والمواقع الالكترونية، والاضطلاع بأنشطة علاقات عامة وتفاعلية مع المواطن لتحسيسه وإشراكه في صياغة البرامج والأهداف، بالموازاة مع برجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال على المستوى المحلي حتى يمكنهم مواكبة آخر التطورات التقنية والقانونية ، وتكوين قضاة متخصصين في العقار والتهيئة العمرانية بكل جوانبه التقنية ذلك أن جل القضاة عند فصلهم في المنازعات العقارية، وتلك المتعلقة بالتهيئة والبناء يجدون أنفسهم بحاجة إلى خبير عقاري ، كما يتوجب تفعيل دور شرطة العمران من أجل القضاء على البناء غير القانوني الذي يشوه صور مدننا، ويعيق التنمية المستدامة مع النص على المسؤولية الشخصية في مجال مراقبة أشغال البناء بغية حث الأعوان المؤهلين على الجدية في العمل، وإلزام الأعوان باحترام الآجال المقررة للمعاينة مع ضرورة تزويد الجماعات المحلية بالكادر البشري إلى جانب الوسائل المادية المساعدة على العمل كوسائل النقل.

كما يستلزم للحد من البناء غير القانوني تسريع عملية المسح العقاري سواء من ناحية الجانب البشري أو الجانب المادي بغية التعجيل في عمليات التحقيق ومنح سندات الملكية وتطهير الملكية العقارية، والحماية الجدية للمساحات الخضراء من كل أشكال التعدي سواء بالاستيلاء عليها بالبناء غير القانوني، أو رمي الفضلات المنزلية ومخلفات ورشات البناء، وذلك بزيادة الوعي الشعبي بمخاطر البناء غير القانوني، وما قد ينجر عنه من مخاطر تضر المواطن الذي قام بالبناء بالدرجة الأولى.

تم بعون الله



قائمة المصادر والمراجع

- 1 أمر رقم 66-155 ممضي في 08 يونيو 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 10 يونيو 1966.
- 2 أمر رقم 67-24 ممضي في 18 يناير 1967 يتضمن القانون البلدي، الجريدة الرسمية عدد 6 مؤرخة في 18 يناير 1967.
- 3 أمر رقم 71-73 ممضي في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية - ميثاق الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97 مؤرخة في 30 نوفمبر 1971.
- 4 أمر رقم 71-74 ممضي في 16 نوفمبر 1971 يتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات، ميثاق التنظيم الاشتراكي للمؤسسات، الجريدة الرسمية عدد 101 مؤرخة في 13 ديسمبر 1971.
- 5 أمر رقم 71-85 ممضي في 29 ديسمبر 1971 يتضمن تميم وتعديل الأمر رقم 71-3 المؤرخ في 24 ذي القعدة عام 1390 الموافق 20 يناير سنة 1971 والمتضمن إعادة تنظيم التعاونيات، الجريدة الرسمية عدد 107 مؤرخة في 30 ديسمبر 1971.
- 6 أمر رقم 74-26 ممضي في 20 فبراير 1974 يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد 19 مؤرخة في 05 مارس 1974.
- 7 أمر رقم 75-58 ممضي في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- 8 أمر رقم 75-67 ممضي في 26 سبتمبر 1975 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجرئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 مؤرخة في 17 أكتوبر 1975.
- 9 أمر رقم 75-74 ممضي في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- 10 - أمر رقم 76-92 ممضي في 23 أكتوبر 1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 09 فيفري 1977.
- 11 - أمر رقم 76-97 ممضي في 22 نوفمبر 1976 يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية عدد 94 مؤرخة في 24 نوفمبر 1976.



- 12 - أمر رقم 85-01 ممضي في 13 أوت 1985 يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 14 غشت 1985.
- 13 - أمر رقم 95-07 ممضي في 25 يناير 1995 يتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 08 مارس 1995 المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 ممضي في 20 فبراير 2006 يعدل ويتمم الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 12 مارس 2006.

#### ب/ القوانين:

- 1 قانون رقم 81-01 ممضي في 07 فبراير 1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 10 فيفري 1981.
- 2 قانون رقم 81-09 ممضي في 04 يوليو 1981 يتضمن القانون البلدي، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 07 يوليو 1981.
- 3 قانون رقم 82-02 ممضي في 06 فبراير 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 09 فيفري 1982.
- 4 قانون رقم 83-03 ممضي في 05 فبراير 1983 يتعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية عدد 6 مؤرخة في 08 فبراير 1983.
- 5 قانون رقم 84-12 ممضي في 23 يونيو 1984 يتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 26 جوان 1984.
- 6 قانون رقم 84-16 ممضي في 30 يونيو 1984 يتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 03 جويلية 1984.
- 7 قانون رقم 85-08 ممضي في 12 نوفمبر 1985 يتضمن الموافقة على الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 13 نوفمبر 1985.

- 8 قانون رقم 86-07 ممضي في 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 05 مارس 1986.
- 9 قانون رقم 87-03 ممضي في 27 يناير 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 5 مؤرخة في 28 يناير 1987.
- 10 - القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1988 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 17 يونيو 1998.
- 11 - قانون رقم 90-08 ممضي في 07 أبريل 1990 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 11 أبريل 1990.
- 12 - قانون رقم 90-25 ممضي في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990.
- 13 - قانون رقم 90-29 ممضي في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- 14 - قانون رقم 90-30 ممضي في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- 15 - القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية رقم 17.
- 16 - قانون رقم 91-20 ممضي في 02 ديسمبر 1991 يعدل ويتم القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو سنة 1984 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 62 مؤرخة في 04 ديسمبر 1991.
- 17 - قانون رقم 97-02 ممضي في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89 مؤرخة في 31 ديسمبر 1997.
- 18 - قانون رقم 99-01 ممضي في 06 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية عدد 2 مؤرخة في 10 يناير 1999.
- 19 - قانون رقم 01-20 ممضي في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 مؤرخة في 15 ديسمبر 2001.

- 20 - قانون رقم 02-01 ممضي في 05 فبراير 2002 يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية عدد 8 مؤرخة في 06 فبراير 2002.
- 21 - قانون رقم 02-02 ممضي في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 12 فبراير 2002.
- 22 - قانون رقم 02-08 ممضي في 08 مايو 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 14 مايو 2002.
- 23 - قانون رقم 03-03 ممضي في 17 فبراير 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 19 فبراير 2003.
- 24 - قانون رقم 03-10 ممضي في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 20 جويلية 2003.
- 25 - قانون رقم 04-05 ممضي في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004.
- 26 - قانون رقم 04-06 ممضي في 14 غشت 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 51 مؤرخة في 15 غشت 2004.
- 27 - قانون رقم 04-20 ممضي في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84 مؤرخة في 29 ديسمبر 2004.
- 28 - قانون رقم 07-05 ممضي في 13 مايو 2007 يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 31 مؤرخة في 13 مايو 2007.
- 29 - قانون رقم 07-06 ممضي في 13 مايو 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية عدد 31 مؤرخة في 13 مايو 2007.

- 30 - قانون المالية لسنة 2008 المؤرخ في 24 رجب عام 1429 الموافق 27 يوليو سنة 2008، جريدة رسمية عدد 42.
- 31 - قانون رقم 08-15 ماضي في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.
- 32 - قانون رقم 11-04 ماضي في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.
- 33 - قانون رقم 11-10 ماضي في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 مؤرخة في 03 يوليو 2011.
- 34 - قانون رقم 13-08 ماضي في 30 ديسمبر 2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية عدد 68 مؤرخة في 31 ديسمبر 2013.
- ج/ مراسيم تشريعية:
- 1 مرسوم تشريعي رقم 93-03 ماضي في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 03 مارس 1993.
- 2 مرسوم تشريعي رقم 94-07 ماضي في 18 مايو 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد 32 مؤرخة في 25 ماي 1994.
- د/ مراسيم :
- 1 - مرسوم رقم 73-32 ماضي في 05 يناير 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 20 فبراير 1973.
- 2 - مرسوم رقم 75-109 ماضي في 26 سبتمبر 1975 يتضمن تحديد كفاءات تطبيق الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 مؤرخة في 17 أكتوبر 1975.
- 3 - مرسوم 76-26، المؤرخ في 07 فيفري 1976 يحدد إجراءات التنازل عن أراضي الاحتياطات العقارية، جريدة رسمية 48.
- 4 - مرسوم رقم 76-36 ماضي في 20 فبراير 1976 يتعلق بالحماية من أخطار الحريق والفرع في المؤسسات الخاصة بإستقبال الجمهور، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 12 مارس 1976.

- 5 - مرسوم رقم 76-63 ممضي في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.
- 6 - مرسوم رقم 80-276 ممضي في 22 نوفمبر 1980 يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، الجريدة الرسمية عدد 48 مؤرخة في 25 نوفمبر 1980.
- 7 - مرسوم رقم 82-304 ممضي في 09 أكتوبر 1982 يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 41 مؤرخة في 12 أكتوبر 1982.
- 8 - مرسوم رقم 84-105 ممضي في 12 مايو 1984 يتعلق بتأسيس محيط لحماية المنشآت والهياكل الأساسية، جريدة رسمية عدد 50 مؤرخة في 15/05/1984.
- 9 - مرسوم رقم 85-211 ممضي في 13 أوت 1985 يحدد كفاءات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 14 غشت 1985.
- 10 - مرسوم رقم 85-212 ممضي في 13 أوت 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 14 أوت 1985.
- 11 - مرسوم رقم 85-232 ممضي في 25 غشت 1985 يتعلق بالوقاية من أخطار الكوارث، الجريدة الرسمية عدد 36 مؤرخة في 28 أوت 1985.
- 12 - مرسوم رقم 86-205 ممضي في 19 غشت 1986 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 20 أوت 1986.
- 13 - مرسوم رقم 86-206 ممضي في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 20 أوت 1986.
- 14 - مرسوم رقم 86-207 ممضي في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 20 أوت 1986.
- 15 - مرسوم رقم 86-208 ممضي في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 20 أوت 1986.

- 16 - مرسوم رقم 86-209 ماضي في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 20 أوت 1986.
- 17 - مرسوم تنفيذي رقم 90-78 ماضي في 27 فبراير 1990 يتعلق بدراسات التأثير في البيئة، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 07 مارس 1990.

#### هـ/ المراسيم التنفيذية:

- 1 - مرسوم تنفيذي رقم 90-405 ماضي في 22 ديسمبر 1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56 مؤرخة في 26 ديسمبر 1990.
- 2 - المرسوم التنفيذي 91-175 ماضي في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.
- 3 - مرسوم تنفيذي رقم 91-176 ماضي في 28 مايو 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.
- 4 - مرسوم تنفيذي رقم 91-177 ماضي في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.
- 5 - مرسوم تنفيذي رقم 91-178 ماضي في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.
- 6 - مرسوم تنفيذي رقم 91-225 ماضي في 14 يوليو 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 17 يوليو 1991.
- 7 - مرسوم تنفيذي رقم 91-524 ماضي في 25 ديسمبر 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بموظفي الأمن الوطني، الجريدة الرسمية عدد 69 مؤرخة في 28 ديسمبر 1991.
- 8 - مرسوم تنفيذي رقم 95-314 ماضي في 10 أكتوبر 1995 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو سنة 1991 والمتضمن القانون الأساسي

- الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية عدد 60 مؤرخة في 15 أكتوبر 1995.
- 9 - مرسوم تنفيذي رقم 95-318 ماضي في 14 أكتوبر 1995 يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعايبتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 61 مؤرخة في 18 أكتوبر 1995.
- 10 - مرسوم تنفيذي رقم 95-370 ماضي في 15 نوفمبر 1995 يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير، والبيئة المبنية في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية عدد 70 مؤرخة في 19 نوفمبر 1995.
- 11 - مرسوم تنفيذي رقم 97-36 ماضي في 14 يناير 1997 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1416 الموافق 14 أكتوبر سنة 1995 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعايبتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير الجريدة الرسمية عدد 4 مؤرخة في 15 يناير 1997.
- 12 - مرسوم تنفيذي رقم 97-251 ماضي في 08 يوليو 1997 يتضمن إنشاء مجلس وطني للإطار المبنى، الجريدة الرسمية عدد 46 مؤرخة في 09 يوليو 1997.
- 13 - مرسوم تنفيذي رقم 05-317 ماضي في 10 سبتمبر 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 62 مؤرخة في 11 سبتمبر 2005.
- 14 - مرسوم تنفيذي رقم 05-318 ماضي في 10 سبتمبر 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 62 مؤرخة في 11 سبتمبر 2005.
- 15 - مرسوم تنفيذي رقم 06-03 ماضي في 07 يناير 2006 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي

- يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 1 مؤرخة في 08 يناير 2006.
- 16 - مرسوم تنفيذي رقم 06-55 ماضي في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكفاءات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 6 مؤرخة في 05 فبراير 2006.
- 17 - مرسوم تنفيذي رقم 07-145 ماضي في 19 مايو 2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكفاءات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 22 مايو 2007.
- 18 - مرسوم تنفيذي رقم 07-206 ماضي في 30 يونيو 2007 يحدد شروط وكفاءات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 01 يوليو 2007.
- 19 - مرسوم تنفيذي رقم 08-388 ماضي في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 69 مؤرخة في 07 ديسمبر 2008.
- 20 - مرسوم تنفيذي رقم 08-389 ماضي في 27 نوفمبر 2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمارة والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 69 مؤرخة في 07 ديسمبر 2008.
- 21 - مرسوم تنفيذي رقم 09-154 ماضي في 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 06 مايو 2009.
- 22 - مرسوم تنفيذي رقم 09-155 ماضي في 02 مايو 2009 يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البناءات وكفاءات سيرهما، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 06 مايو 2009.
- 23 - مرسوم تنفيذي رقم 09-156 ماضي في 02 مايو 2009 يحدد شروط وكفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 06 مايو 2009.



- 24 - مرسوم تنفيذي رقم 09-156 ماضي في 02 مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيورها، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 06 ماي 2009.
- 25 - مرسوم تنفيذي رقم 09-276 ماضي في 30 غشت 2009 يتعلق بالبطاقة الوطنية لعمود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، الجريدة الرسمية عدد 50 مؤرخة في 02 سبتمبر 2009.
- 26 - مرسوم تنفيذي رقم 09-343 ماضي في 22 أكتوبر 2009 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 61 مؤرخة في 25 أكتوبر 2009.
- 27 - مرسوم تنفيذي رقم 09-344 ماضي في 22 أكتوبر 2009 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية عدد 61 مؤرخة في 25 أكتوبر 2009.
- 28 - مرسوم تنفيذي رقم 10-284 ماضي في 14 نوفمبر 2010 يتم المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1429 الموافق 27 نوفمبر سنة 2008 والمتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 70 مؤرخة في 21 نوفمبر 2010.
- 29 - مرسوم تنفيذي رقم 11-76 ماضي في 16 فبراير 2011 يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 20 فبراير 2011.
- 30 - مرسوم تنفيذي رقم 12-94 ماضي في 01 مارس 2012 يحدد شروط وكيفيات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة والموافقة عليه، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 07 مارس 2012.
- 31 - مرسوم تنفيذي رقم 12-148 ماضي في 28 مارس 2012 يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي

يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 19 مؤرخة في 01 أبريل 2012.

32 - مرسوم تنفيذي رقم 12-166 ماضي في 05 أبريل 2012 يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 11 أبريل 2012.

33 - مرسوم تنفيذي رقم 14-27 ماضي في 01 فبراير 2014 يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية عدد 6 مؤرخة في 12 فبراير 2014.

34 - مرسوم تنفيذي رقم 14-68 ماضي في 09 فبراير 2014 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1432 الموافق 16 فبراير سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، الجريدة الرسمية عدد 8 مؤرخة في 18 فبراير 2014.

35 - مرسوم تنفيذي رقم 15-19 ماضي في 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015.

#### و/القرارات:

1 للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86 مؤرخة في 06 ديسمبر 1992.

2 قرار وزاري مشترك ماضي في 15 مايو 1988 يتضمن كيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 26 أكتوبر 1988.

3 قرار ماضي في 28 أكتوبر 2006 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 15 فبراير 2007.

4 قرار ماضي في 31 مارس 2014 يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 27 يوليو 2014.

5 قرار وزاري مشترك ممضي في 18 نوفمبر 2015 يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ربيع الأول عام 1413 الموافق 13 سبتمبر سنة 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 3 مؤرخة في 17 يناير 2016.

#### ز / التعليمات:

1 - تعليمة وزارية مشتركة ممضية في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع. جريدة رسمية عدد 34 مؤرخة في 14 أوت 1985.

2 - تعليمة الوزير الأول بتاريخ 06 نوفمبر 2016 تتضمن تعليق تطبيق القانون 08-15.

#### 02 / الكتب باللغة العربية :

##### أ / المراجع العامة :

01-بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

02-لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، لباد، الجزائر، 2006 .

03-لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعمال الإداري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2008 .

04-لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2008 .

05-عوابدي عمار، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008 .

02 - فريجة حسين، شرح القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009 .

03 - خلف الله بوجمعة ، مدخل إلى تسيير التقنيات الحضرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012.

##### ب / المراجع المتخصصة :

01 - اقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2015.

02 - بوخلوف محمد، التحضر، الطبعة الأولى، دار الأمة، الجزائر، 2001.

03 - بوخلوف محمد، التنظيم الصناعي والبيئة، الطبعة الأولى، دار الأمة، الجزائر، 2001.

- 04 - بن ج يوسف إبراهيم، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة ابن داود، الجزائر، 1992.
- 05 - بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه، الجزائر، 2014.
- 06 - بن غضبان فؤاد، المدن المستدامة والمشروع الحضري، الطبعة الأولى، دار صفاء، الأردن، 2014.
- 07- ديم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، الجزائر، 2012.
- 08 - هنوني نصر الدين، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- 09- زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 10- حاج جاب الله أمال، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2014.
- 11- حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996.
- 12- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 13- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر (د س ط).
- 14- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة التاسعة، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 15- يحيى اوي إعمار، منازعات أملاك الدولة، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 16- مارك كوت، الجزائر المجال بالملقوب، ترجمة خلف الله بوجمعة، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 17- محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 2000 .
- 18- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006 .
- 19- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 20- مرجان السيد أحمد، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002 .
- 21- نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.

- 22- نعيم مغنغب، عقود مقاولات البناء والأشغال الخاصة، الطبعة الثالثة، مصر، 2001.
- 23- نعيم مغنغب، مقاولات البناء الخاصة، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي، لبنان، 2009 .
- 24- عبد الفتاح محمد وهيبه، في جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت، 1980.
- 25- صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوردي العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
- 26- التجاني البشير، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 03 / الكتب باللغة الفرنسية :**

- 01- ADJA Djillali, Bernard DROBENKO, Droit de l'urbanisme, Berti, Alger, 2007
- 02- Alary roger saint, corinne saint-Alary-Houin, droit de la construction, 8 édition, Dalloz, 2006.
- 03- auzelle robert, clefs pour l'urbanisme, éditions seghers, 1971.
- 04- Bernard François-Charles, pratique des contentieux de l'urbanisme, deuxième édition, le moniteur, 2001.
- 05- Drobenko Bernard , droit de l'urbanisme ,3 édition ,gualino éditeur, 2006.
- 06- gerard patrick , pratique du droit de l'urbanisme, 3 édition , Eyrolles, 1993.
- 07- gilli jean -paul , hubert charles , jacques de lanversin , les grand arrêts du droit de l'urbanisme , 4 édition , Dalloz, 1996.
- 08- Jacquignon Louis, le droit de l'urbanisme, Edition ,Eyvelles -1975.
- 09- Jacquot Henri, Droit de l'urbanisme, Deuxième édition ,Dalloz, 1989.
- 10- Jacquot Henri , François Priet , Droit de l'urbanisme , 3 édition , Dalloz, 1998 .
- 11- jacquot henri , François priet, Droit de l'urbanisme , 4 édition ,Dalloz, 2001.
- 12- Kerdoun Azzouz, environnement et développement durable ,publisud, 2000.
- 13- lacaze jean-paul , les méthodes de l'urbanisme ,deuxième édition, que sais je, France, 1993.

- 14- le corbusier, manière de penser l'urbanisme , édition Gonthier, France.
- 15- Mallat Hyam, Le droit de l'urbanisme de la construction de l'environnement et de l'eau au Liban, Bruylant, DELTA et L.G.D.J 1997.
- 16- MERLIN pierre, les techniques de l'urbanisme, que sais –je, 1edition,1995.
- 17- Morand – Deviller Jacqueline, Droit de l'urbanisme ,2 édition, Dalloz ,1994.
- 18- Morand-Deville Jacqueline, Droit de l'urbanisme, 4 édition, Dalloz, 1998.
- 19- Morand – deviller Jacqueline, la commune l'urbanisme et le droit, DEXIA, paris, 2002.
- 20- morand – Deviller jacqueline, droit de l'urbanisme, 7édition, France, 2006.
- 21- Peiser G. , Droit administratif –Edition Dalloz ,1971.
- 22- saidouni Maouia, Elément d'introduction à l'urbanisme, Cosbah édition, Algérie,2000.
- 23- Sarasa jose luis Andres, urbanisation et croissance ,publisud, 2000.

#### 04 / المقالات المنشورة بالعربية :

- 1 - بوسكرة أحمد، قسمية محمد، " الإطار القانوني لحماية البيئة في ظل التنمية المستدامة "، أبحاث الملتقى الدولي حول أداء وفعالية المنظمة في ظل التنمية المستدامة 10-11 نوفمبر 2009 الجزء الأول، منشورات مخبر السياسات والاستراتيجيات الاقتصادية في الجزائر ، جامعة المسيلة.
- 2 - بورويس زيدان، " علاقة التوثيق بالنشاط العمراني "، مجلة الموثق، ( د س ط ).
- 3 - بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 11، سنة 2014.

- 4 - بلقاسم ديب، " البيئة المشيدة بين مطرقة القانون وسندان المستعمل " مجلة العمران والتقنيات الحضرية، مجلة علمية محكمة تصدر عن فرقة البحث المخصصة بمخبر البيئة والعمران، العدد الأول، الجزائر، ( د س ط ).
- 5 - بن الدين فاطمة، "أثر قوانين التعمير على البناء غير الشرعي في الجزائر"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الثالث، جامعة ابن خلدون تيارت، 2014.
- 6 - بن ناصر يوسف، " رخصة البناء وحماية البيئة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الرابع، 1993.
- 7 - بعلي محمد الصغير، " تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري " ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد الأول، مارس 2007.
- 8 - بصيفي مزبود ، " دور شرطة العمران في حماية البيئة"، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد الأول، جوان 2013.
- 9 - دليمي عبد الحميد، " المدن الجزائرية والعودة "، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 15، جوان 2001.
- 10 - دليمي عبد الحميد، " المدينة الجزائرية بين استحالة الهروب وصعوبة الصراع "، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، منشورات جامعة بسكرة ، العدد الثاني عشر، نوفمبر 2007.
- 11 - زربي نذير، بلقاسم ديب، فاضل بن الشيخ الحسين ، " البيئة بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، عين مليلة، دار الهدى، العدد 13، جوان 2000.
- 12 - زربي نذير، محمد فاضل بن الشيخ الحسين، بلقاسم الديب، " إدراك البيئة الحضرية وأثرها على السلوك الإنساني"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 14، ديسمبر 2000 .
- 13 - حوحو رمزي، " رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري "، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع .

- 14 - لباد ناصر، "بيع الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة وأثارها على تحسين المحيط"، حوليات مخبر الدراسات والبحوث حول المغرب والمتوسط، جامعة منتوري قسنطينة، مطبعة القصة، قسنطينة، المجلد السادس، 2005.
- 15 - لعويجي عبد الله، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، العدد التاسع، جوان 2016.
- 16 - لعويجي عبد الله، "النظام القانوني لشهادة التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الاغواط، العدد العاشر، مارس 2016.
- 17 - لعروق محمد الهادي، "التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية"، مداخلة مقدمة في ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية 09-10 جانفي 2008، مخبر المغ - رب الكبير الاقتصاد والمجتمع.
- 18 - موسى مصطفى شحادة، "الجزاءات الإدارية في مواجهة المنشآت المصنفة الضارة بالبيئة ورقابة القضاء الإداري في فرنسا عليها"، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، العدد الأول، 2004.
- 19 - مسعودي حسين، "صلاحيات البلدية في مجال التهدم على ضوء القانون 04/05 الصادر بتاريخ 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 الصادر بتاريخ 1990/12/01 المتضمن التهيئة والتعمير" مجلة مجلس الدولة، مجلس الدولة، الجزائر، منشورات الساحل، 2008، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران.
- 20 - نويري عبد العزيز، "رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء - دراسة تطبيقية -"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، 2008.
- 21 - سلاطية بلقاسم، بوزغاية باية، "التنمية وتلوث البيئة بالمدينة الجزائرية - مدينة بسكرة نموذجا" مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الحادية عشر، العدد 18، مارس 2010.



- 22 - سي مرابط شهرزاد، "إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، العدد الرابع، جوان 2016.
- 23 - سعيدوني معاوية، "من أجل محافظة واعية على تراثنا العمراني ( قراءة في مفهوم التراث العمراني ) " مجلة دراسات إنسانية، جامعة الجزائر، العدد الأول، سنة 2001.
- 24 - عوابد شهرزاد، "الضبط العمراني بين القانون والواقع"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، العدد الثامن، جانفي 2016.
- 25 - عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، الفكر البرلماني، العدد التاسع، جويلية 2005.
- 26 - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008.
- 27 - عزري الزين، "الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، بسكرة، العدد الثاني.
- 28 - عزري الزين، "دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، 2008.
- 29 - عزري الزين، "المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، دار الهدى، العدد الأول، مارس 2006.
- 30 - عزري الزين، "العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الإدارة في مجال العمران"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، العدد 22، ديسمبر 2004.
- 31 - عزري الزين، "دور الجماعات الحالية في مجال التهيئة والتعمير"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس.
- 32 - عريشي اعمر، "المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية"، مجلة مجلس الدولة، العدد السابع، منشورات الساحل، 2005.
- 33 - صليلع سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد السادس.

34 - شايب عائشة، خلف الله بوجمة، " مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة للفضاءات الخارجية "، مجلة العمران، مجلة علمية محكمة تصدر عن فرقة البحث المخصصة بمخبر البيئة والعمران، العدد الأول، الجزائر .

05 / المقالات المنشورة بالفرنسية :

01- Chabane ben AKZOUH, « de la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme », revue idara, n22,2001,Algérie,

06 / مذكرات :

أ/ أطروحات الدكتوراه :

- 1 - دIRM عائدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2014-2015.
- 2 - حسونة عبد الغني ، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة ، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2012-2013.
- 3 - مجاجي منصور ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2008.
- 4 - مصطفىاوي عائدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2012-2013 .
- 5 - مقلاقي منى ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة ، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015.
- 6 - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006.

- 7 - عزري الزين ، منازعات القرارات الفـردية في مجال العمران ، أطـروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، د س ط .
- 8 - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير ، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015.
- 9 - شايب ذراع ميدني ، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة ، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع، تخصص بيئة، قسم العلوم الاجتماعية، كلية الع لوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2013-2014.
- ب/ مذكرات الماجستير :

- 1 - ابن السعدي إسماعيل ، معوقات التنمية العمرانية ، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الرفي الحضري، معهد علم الاجتماع، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 1990-1991 .
- 2 - اوزينة فاتح ، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية ، مذكرة ماجستير تسيير وتقنيات حضرية، فرع التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، نوقشت يوم 2009/04/11 .
- 3 - بن عزة الصادق ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام قانون العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الإداري والإدارة العامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012 .
- 4 - بن عطية محمد ، البحث عن أسس اختيار نوع التدخل العمراني في السكن العشوائي بمدينة المسيلة ، مذكرة ماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، السنة الجامعية 2009-2010.
- 5 - بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.

- 6 - بربريس ماجد ، النمو العمراني وآثره على البيئة الحضرية، إشكالية التسيير العمراني،  
حالة مدينة باتنة، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع  
والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة،  
السنة الجامعية 2011-2012.
- 7 - جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة ماجستير فرع إدارة  
ومالية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر .
- 8 - ديبح زهيرة، أزمة البناية اللاشعرية وطرق معالجتها ، مذكرة ماجستير في القانون، فرع  
إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-  
2001.
- 9 - دلمي عبد الحميد، أزمة الإسكان في مدينة قسنطينة ، رسالة ماجستير في علم  
الاجتماع الحضري، معهد علم الاجتماع، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 1990-  
1991 .
- 10 هواربي سعاد ، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية،  
مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا  
والتهيئة العمرانية، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2015.
- 11 حماني ساجية، الرقابة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة  
الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008.
- 12 يهمي محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون  
العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، السنة  
الجامعية 2011.
- 13 لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير قانون  
إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والع لوم السياسية، جامعة الحاج لخضر  
باتنة، السنة الجامعية 2011-2012 .

- 14 مجاجي منصور ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، السنة الجامعية 2000-2001.
- 15 مدور يحي ، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية ، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012 .
- 16 مزوزي كاهنة ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية ، مذكرة ماجستير قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 17 محمد ظهير أمير عبد الحميد تأثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائية، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2010-2011.
- 18 مشنان فوزي ، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية ، مذكرة ماجستير، تخصص علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع والديمغرافيا، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2008-2009.
- 19 سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002 .
- 20 سلاطينة رضا، الأحياء المتخلفة والنمو العمراني ، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع والديمغرافيا، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2005-2006 .
- 21 سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق ، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2010-2011.

- 22 عاجب محمد المهدي ، التأثيرات الإيكولوجية للأحياء السكنية غير المخططة على المدينة، مذكرة ماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 23 عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ) والمقاول ، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001.
- 24 شريدي ياسمين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008 .
- 25 تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2008 - 2009 .
- 26 حوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2007 - 2008 .
- 27 غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 28 مخربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية 2011-2012

#### 07 / قرارات :

قرار المحكمة العليا الصادرة بتاريخ 14/01/1989، المجلة القضائية لسنة 1990، العدد 04.

#### 08 /المجلات :

- 1-مجلة مجلس الدولة، مجلس الدولة، الجزائر، ، العدد الرابع، 2003 منشورات الساحل
- 2-الإجتهد القضائي مجلة مجلس الدولة،الجزائر، العدد الخامس، 2004، منشورات الساحل.
- 3-الاجتهد القضائي، مجلة مجلس الدولة،الجزائر، العدد السابع، 2005، منشورات الساحل.

## 09 / المقالات غير المنشورة :

- 01- بوبعاية حسان، لعويجي عبد الله، " دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية"، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول "تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات" كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة سعد دحلب البليدة، 18/17 ماي 2010
- 02 -عزري الزين، " تنظيم النشاط العمراني تشريعا وقضاء في الجزائر"، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي حول التسيير العقاري يومي 10 . 11 جوان 2008، وزارة السكن، الجزائر .
- 10/ التقارير:

- 1 - الجزائر غدا وضعية التراب الوطني استرجاع التراب الوطني، تقرير لوزارة التجهيز والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجزائرية، د. س. ط.
- 2 - تقرير محضر جلسة الانتخاب للدورة الرابعة للمجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، جريدة رسمية عدد 21، مؤرخة بتاريخ 09 أفريل 1997.
- 11 / المواقع الالكترونية :

01- [www.com-urbanisme.org](http://www.com-urbanisme.org)





الفہرہ

01.....	مقدمة.....
06.....	الباب الأول: التعمير غير القانوني في الجزائر الأسباب والآثار.....
07.....	الفصل الأول: مفهوم التعمير غير القانوني.....
07.....	المبحث الأول: تعريف التعمير غير القانوني.....
08.....	المطلب الأول: تسميات التعمير غير القانوني.....
09.....	المطلب الثاني: تعريفات المعاجم للتعمير غير القانوني.....
10.....	المطلب الثالث: التعريفات الفقهية للتعمير غير القانوني.....
15.....	المطلب الرابع: الشروط العامة للبناء.....
15.....	الفرع الأول: عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي.....
15.....	الفرع الثاني: أن لا يكون البناء المراد إنجازها في وعاء معرض للأخطار.....
15.....	الفرع الثالث: عدم المساس بالبيئة.....
19.....	الفرع الرابع: عدم المساس بللمعالم الأثرية والثقافية والسياحية.....
19.....	الفرع الخامس: احترام القواعد الدنيا للتهيئة.....
19.....	المطلب الخامس: أنواع البناء غير القانوني.....
20.....	الفرع الأول: البناءات غير القانونية الصلبة.....
27.....	الفرع الثاني: البناءات غير القانونية القصدية.....
33.....	الفرع الثالث: تقسيم القانون 08-15 للبنيات غير القانونية.....
39.....	المبحث الثاني: خصائص مناطق البناء غير القانوني.....
39.....	المطلب الأول: الخصائص المادية.....
39.....	الفرع الأول: الإطار المبني للبناء.....
44.....	الفرع الثاني: الإطار غير المبني للبناء.....
50.....	المطلب الثاني: الخصائص الاجتماعية.....
51.....	الفرع الأول: البناء السوسيو_اقتصادي لسكان الأحياء غير القانونية.....
51.....	الفرع الثاني: البناء الجغرافي وبنية الجوار بالحي.....
52.....	الفرع الثالث: البناء القرابي للحي والاندماج الحضري.....

- 53.....المطلب الثالث: القاعدة العقارية.
- 53.....الفرع الأول: البنايات المشيدة فوق أراضي عمومية.
- 54.....الفرع الثاني: البنايات المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص.
- 56.....المبحث الثالث: صور البناء غير القانوني.
- 56.....المطلب الأول: التعدي على أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- 56.....الفرع الأول: تغيير موقع المشروع.
- 57.....الفرع الثاني: الإخلال بالارتفاعات.
- 59.....المطلب الثاني: التعدي على أحكام مخطط شغل الأراضي.
- 59.....الفرع الأول: تجاوزات الإطار الغير المبني.
- 60.....الفرع الثاني: تجاوزات الإطار المبني.
- 62.....المطلب الثالث: مخالفة أحكام رخصة البناء.
- 62.....الفرع الأول: أوجه الاختلاف بين البناء بدون رخصة والبناء المخالف لأحكام رخصة البناء.
- 64.....الفرع الثاني: صور مخالفة قرار رخصة البناء.
- 65.....المطلب الرابع: صور عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية.
- 65.....الفرع الأول: عدم احترام مخطط الكتلة.
- 66.....الفرع الثاني: صور عدم احترام مخطط الواجهات.
- 71.....الفرع الثالث: صور عدم احترام مخططات التوزيع الداخلي.
- 72.....المطلب الخامس: صور عدم احترام مخططات الهندسة المدنية والمخططات الأخرى.
- 72.....الفرع الأول: صور عدم احترام مخططات الهيكل.
- 73.....الفرع الثاني: صور عدم احترام مخططات الأساسيات.
- 73.....الفرع الثالث: صور عدم احترام مخططات التجهيزات.
- 75.....الفصل الثاني: أسباب التعمير غير القانوني وآثاره.
- 75.....المبحث الأول: أسباب التعمير غير القانوني.
- 76.....المطلب الأول: العوامل الاجتماعية.
- 76.....الفرع الأول: عامل الهجرة.
- 79.....الفرع الثاني: عامل النمو الديمغرافي.

80.....	الفرع الثالث: الوعي الاجتماعي.....
80.....	المطلب الثاني: العوامل الاقتصادية.....
83.....	المطلب الثالث: العوامل الأمنية.....
84.....	المطلب الرابع: العوامل التشريعية.....
84.....	الفرع الأول: المرحلة الأولى 1962-1978.....
96.....	الفرع الثاني: المرحلة الثانية من 1978-1990.....
101.....	الفرع الثالث: المرحلة الثالثة 1990-2016.....
117.....	المطلب الخامس: العوامل العمرانية والتخطيطية.....
117.....	الفرع الأول: العوامل العمرانية.....
130.....	الفرع الثاني: العوامل التخطيطية.....
137.....	المطلب السادس: العوامل الإدارية.....
137.....	الفرع الأول: الرقابة الإدارية للبناء.....
139.....	الفرع الثاني: التصدي الإداري.....
144.....	المبحث الثاني: آثار التعمير غير القانوني.....
144.....	المطلب الأول: الآثار العمرانية والبيئية.....
145.....	الفرع الأول: المساس بالجمال الطبيعي والهندسي.....
149.....	الفرع الثاني: التلوث الصناعي والصحي.....
153.....	المطلب الثاني: الآثار المتعلقة بالأمن والسلامة.....
153.....	الفرع الأول: البنايات المشيدة في أراضي عرضة لخطر الفيضانات.....
154.....	الفرع الثاني: البنايات المشيدة في أراضي عرضة لخطر الانزلاق.....
155.....	الفرع الثالث: البنايات المشيدة في أراضي عرضة لخطر الزلازل.....
158.....	الفرع الرابع: البنايات المشيدة في أراضي عرضة للخطر الصناعي.....
161.....	المطلب الثالث: الآثار الاقتصادية.....
161.....	الفرع الأول: البطالة.....
162.....	الفرع الثاني: تدهور مستوى التجهيز واختلال الربط بالطرق العمومية والمنافذ.....
163.....	الفرع الثالث: تناقص كمية المياه الصالحة للشرب في المدن.....

164.....	الفرع الرابع: أثر التوسع العمراني الفوضوي على الأراضي الزراعية.
166.....	المطلب الرابع: الآثار الثقافية.....
166.....	الفرع الأول: تدني المستوى التعليمي لسكان المناطق غير القانونية المتخلفة.....
167.....	الفرع الثاني: زوال حدود النسيج العمراني.....
168.....	الفرع الثالث: صعوبة التكيف الحضري.....
169.....	الفرع الرابع: تعريف المدينة.....
171.....	المطلب الخامس: الآثار الاجتماعية.....
171.....	الفرع الأول: التفكك الأسري والاجتماعي.....
172.....	الفرع الثاني: انحراف سلوك الأفراد.....
177.....	الباب الثاني: دور الإدارة في الحد من ظاهرة التعمير غير القانوني.....
177.....	الفصل الأول: دور الإدارة في الحد من ظاهرة التعمير غير القانوني من خلال المخططات العمرانية.
178.....	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
179.....	المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأصوله التاريخية.....
179.....	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
181.....	الفرع الثاني: الأصول التاريخية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
184.....	المطلب الثاني: محتوى ومضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
185.....	الفرع الأول : موضوع المخطط.....
187.....	الفرع الثاني : المخطط التوجيهي يساهم في تخطي عتبة المركزية.....
188.....	المطلب الثالث: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
191.....	المطلب الرابع: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
192.....	المطلب الخامس: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
192.....	الفرع الأول : القضاء على الطابع التقني الانفرادي.....
193.....	الفرع الثاني : تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية.....
194.....	المطلب السادس : قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
194.....	الفرع الأول : القطاعات المعمرة.....
195.....	الفرع الثاني : القطاعات المبرمجة للتعمير.....

196	الفرع الثالث : قطاعات التعمير المستقبلية.....
196	الفرع الرابع : القطاعات غير القابلة للتعمير.....
199	المطلب السابع : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
200	المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي.....
200	المطلب الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي.....
201	المطلب الثاني: موضوع مخطط شغل الأراضي.....
202	المطلب الثالث: تشكيلة مخطط شغل الأراضي.....
202	الفرع الأول: لائحة تنظيم.....
204	الفرع الثاني : الوثائق والمستندات البيانية.....
205	المطلب الرابع: إعداد مخطط شغل الأراضي.....
208	المطلب الخامس: المصادقة على مخطط شغل الأراضي.....
209	المطلب السادس : وظيفة مخطط شغل الأراضي.....
210	الفرع الأول : الكثافة القصوى للبناء.....
211	الفرع الثاني : معامل شغل الأراضي.....
212	الفرع الثالث : معامل ما يؤخذ من الأراضي.....
212	الفرع الرابع : حماية الأراضي الفلاحية ضمن مخطط شغل الأراضي.....
216	المطلب السابع : واقع مخطط شغل الأراضي.....
220	المبحث الثالث : الأحكام المشتركة للمخططات العمرانية.....
220	المطلب الأول: إعداد الدراسة.....
221	الفرع الأول: العرض التقني.....
221	الفرع الثاني: العرض المالي.....
222	المطلب الثاني: من خلال التوجيهات العامة للتهيئة.....
223	الفرع الأول : أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي.....
223	الفرع الثاني : بيان توقعات التعمير وقواعد الوقاية من الأخطار الكبرى.....
224	المطلب الثالث : من حيث التطبيق.....
224	الفرع الأول : على المستوى المكاني.....

225.....	الفرع الثاني : على المستوى الزماني
225.....	المطلب الرابع : من خلال الارتفاقات المقيدة لحق البناء
227.....	المطلب الخامس : واقع المخططات العمرانية في الجزائر
228.....	الفرع الاول : ضعف القدرات الفنية والمهارات التقنية
229.....	الفرع الثاني : العامل الزمني
229.....	الفرع الثالث : تشابك ادوات التهيئة والتعمير وادوات التهيئة المحلية
230.....	الفرع الرابع : تعدد ادوات التهيئة والتعمير
231.....	الفرع الخامس : التعديلات على التوجهات التخطيطية
231.....	الفرع السادس : التعارض مع المصلحة الخاصة
232	الفصل الثاني: دور الإدارة في الحد من ظاهرة التعمير غير القانوني من خلال الرخص و الشهادات العمرانية
232	المبحث الأول: دور الإدارة في الحد من ظاهرة التعمير غير القانوني من خلال الرخص العمرانية
233.....	المطلب الأول: رخصة التجزئة
233.....	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها
236.....	الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة التجزئة
250.....	المطلب الثاني: رخصة البناء
250.....	الفرع الأول: التطور التشريعي لرخصة البناء
253.....	الفرع الثاني: مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها
269.....	الفرع الثالث: إجراءات منح رخصة البناء
277.....	الفرع الرابع: كيفية إصدار رخصة البناء
294.....	الفرع الخامس: الإجراءات الإدارية التالية لصدور قرار رخصة البناء
296.....	المطلب الثالث: رخصة الهدم
296.....	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
299.....	الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم
304	المبحث الثاني: دور الإدارة في الحد من ظاهرة التعمير غير القانوني من خلال الشهادات العمرانية
304.....	المطلب الأول: شهادة التعمير
304.....	الفرع الأول: ماهية شهادة التعمير

309.....	الفرع الثاني: إجراءات تحضير شهادة التعمير.....
310.....	الفرع الثالث: تسليم شهادة التعمير.....
312.....	المطلب الثاني: شهادة التقسيم.....
312.....	الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم.....
313.....	الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم.....
314.....	الفرع الثالث: إصدار شهادة التقسيم.....
316.....	المطلب الثالث: شهادة المطابقة.....
316.....	الفرع الأول: طبيعة شهادة المطابقة.....
317.....	الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة المطابقة.....
319.....	الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة.....
322.....	الفصل الثالث: دور الإدارة في الحد من ظاهرة التعمير غير القانوني من خلال المعاينة.....
322.....	المبحث الأول: الأجهزة المختصة بالرقابة.....
323.....	المطلب الأول: شرطة العمران.....
323.....	الفرع الأول: تعريف شرطة العمران.....
325.....	الفرع الثاني: شروط التعيين بشرطة العمران.....
330.....	الفرع الثالث: الوصاية الإدارية على شرطة العمران.....
331.....	الفرع الرابع: اختصاصات شرطة العمران.....
336.....	المطلب الثاني: الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.....
336.....	الفرع الأول: النشأة والطبيعة القانونية.....
340.....	الفرع الثاني: مهام الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.....
348.....	المطلب الثالث: الرقابة من خلال لجنة الهندسة المعمارية.....
349.....	الفرع الأول: ماهية لجنة الهندسة المعمارية.....
351.....	الفرع الثاني: اختصاصات لجنة الهندسة المعمارية.....
353.....	المطلب الرابع: الرقابة من خلال المجلس الوطني للإطار المبني.....
353.....	الفرع الأول: ماهية المجلس الوطني للإطار المبني.....
356.....	الفرع الثاني: الاختصاصات.....



356.....	المطلب الخامس: الوكالة الوطنية للتعمير
357.....	الفرع الأول: إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير
359.....	الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية للتعمير
361.....	المطلب السادس: المفتشية الجهوية للعمارة والبناء
362.....	المطلب السابع: لجان مراقبة عقود التعمير
363.....	الفرع الأول: تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير
266.....	الفرع الثاني: مهام لجان مراقبة عقود التعمير
368.....	المبحث الثاني: أحكام المعاينة
368.....	المطلب الأول: الزيارات الميدانية لورشات البناء
368.....	الفرع الأول: أنواع البنائات المعنية بالزيارة
370.....	الفرع الثاني: أوقات المعاينة وشكل الخرجات الميدانية
374.....	الفرع الثالث: الصعوبات والحماية المقررة للأعوان
376.....	الفرع الرابع: إجراءات الزيارة
380.....	المطلب الثاني: تثبيت مخالفات التعمير غير القانوني في محاضر
380.....	الفرع الأول: أنواع محاضر معاينة مخالفات التعمير غير القانوني
384.....	الفرع الثاني: حجية محاضر مخالفات التعمير غير القانوني
385.....	الفرع الثالث: تبليغ محاضر مخالفات التعمير غير القانوني
391.....	خاتمة:
398.....	قائمة المصادر و المراجع:
422.....	الفهرس:



## ملخص:

خلف الاستعمار الفرنسي للجزائر تعميرا غير القانوني تزايدت حدته بعد الاستقلال بشكل ملفت للنظر، بفعل عدة عوامل منها الاقتصادية والسياسية والاجتماعية... خلفا بذلك آثارا سلبية على جميع الأصعدة، ما دفع بالمشروع الجزائري للبحث عن حلول تحد من مداها، فمنح للجهات الإدارية صلاحيات واسعة بداية بإعداد المخططات العمرانية، وتسليم الرخص والشهادات العمرانية على أساسها وصولا إلى الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير بغية الوصول إلى عمران نظامي ومخطط.

**الكلمات المفتاحية:** تعمير غير قانوني، مخططات عمرانية، رخص، شهادات، رقابة إدارية.

## Résumé:

la colonisation française de l'Algérie a laissé une urbanisation illégale, elle a remarquablement augmenté après l'indépendance, en raison de plusieurs facteurs: économique, politique et sociale ... causant des impacts négatifs sur tous les niveaux, ce qui incite le législateur algérien à trouver des solutions, en donnant aux autorités administratives de larges pouvoirs qui permettent à préparer des plans urbains, à livrer des certificats sur la base d'un accès physique au contrôle sur la configuration et de reconstruction afin de parvenir à une urbanisation règlementaire et planifié.

**Mots clés:** urbanisation illégale, plans architecturaux, les permis, certificats, contrôle administratif.

## Abstract:

The French colonization of Algeria left behind him the illegal form of construction which increased in a clear way after independence because of several factors, including economic, political and social ones. This led to negative effects on all the domains. the algerian authorities looked for solutions in order to limit this illegal construction. The administrations were given many powers like preparing construction plans, granting licenses and certificates for construction and controlling the work of reconstruction to get a well organized construction.

**KEY WORDS :** illegal construction. Construction plans. Certificates. Administrative control.