وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلـــية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

بعنوان :

آليات الحد من فوضى العمران في التشريع الجزائري

من تقديم الطالبتين :

- بن بريكة رفيقة
- حمزة نسرين

تحت إشراف الدكتور:

مجاجي منصور

أعضاء لجنة المناقشة

الدكتورة جيدل كريمة	جامعة المدية	رئيسا
الدكتور مجاجي منصور	جامعةالمدية	مشرفا ومقررا
الاستاذة شمام فتيحة	جامعة المدية	عضوا مناقشا

السنة الدراسية : 2019/2018

شكر

بسم الله الرحمن الرحيم

{ ...وقل اعملوا فسير الله عملكم و رسوله و المؤمنون ...} سورة التوبة الآية (105)

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم و المعرفة و أعاننا على إتمام هذا العمل

نتقدم بجزيل الشكرو العرفان إلى الأستاذ المشرف الدكتور "مجاجي منصور" على قبوله الإشراف على هذا العمل و على كل ماقدمه لنا من ملاحظات و توجيهات قيمة

إلى كل الأساتذة الذين أشرفوا على مسارنا الدراسي و كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.

الإهداء

رحلت و رحلت عيناك عن الدنيا يا أبت لكنك في القلب باق و لا تزل

إلى روح والدي الغالي طيب الله ثراه

أهدي ثمرة هذا العمل إلى أغلى إنسانة على قلبي "أمي" الحنونة أطال الله في عمرها

إلى جميع إخوتي و أخواتي حفظهم الله

إلى من كان له الفضل في عودتي لمقاعد الدراسة بعد انقطاع لمدة 13 سنة كاملة و كان سندا لي لإكمال دراستي زوجي" محمد"

إلى أولادي" حسين عبد الرحيم" و " آدم حسام الدين" و الكتكوت الصغير" علي"

إلى كل العائلة صغيرا و كبيرا

إلى جميع زميلاتي و زملائي بكلية الحقوق

إلى من قاسمتني هذا العمل رفيقتي الغالية " نسرين "

رفيقة

الإهداء

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار ، إلى من علمني العطاء بدون إنتظار ، إلى من أحمل إسمه بكل افتخار أرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثمارا قد حان قطافها بعد طول إنتظار وستبقى كلماتك نجوم أهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد أبي الغالي .

وإلى من أرضعتني الحب والحنان إلى رمز الحب وبلسم الشفاء إلى القلب الناصع بالبياض (أمي).
إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي منيرة شهيناز وخالد رفيق إخوتي .

وإلى أحبتي مريم عربوش وفاطمة الزهراء رباحي

وإلى جدي وجدتي الأحياء منهم والأموات جعلكم الله في جنان الخلد إن شاء الله
وإلى كل عائلتي حمزة ورباحي

وإلى زميلتي الرائعة وأختي في الله رفيقة و زوجها محمد .
والآن تفتح الأشرعة وترفع المرساة لتنطلق السفينة في عرض بحر واسع مظلم هو بحر الحياة وفي هذه الظلمة لا يضيء إلا قنديل الذكريات ذكريات الأخوة البعيدة إلى الذين أحببتهم وأحبوني أصدقائي .

وإلى طاقم كلية الحقوق جامعة المدية

نسرين

مقدمة

مقدمة :

إن إنجاز أي بناء جديد يعتبر بمثابة ولادة لموروث عمراني ، و كذلك أي تعديل لبناء قائم أو تغيير فيه ، إذ لابد أن يعكس الهوية الجزائرية وتراثها الثقافي ، فنجد حي القصبة بالعاصمة ، و السويقة بقسنطينة ، و مدينة غرداية ، و قصور توات بالساورة ، تخلد الموروث العمراني الجزائري الأصيل و الفن المعماري الذي راعى في هندسته و بنائه طبيعة المجتمع المميزة و عراقته مما جعل هذه المباني تصنف ضمن التراث العالمي .

فمجال العمران و البناء واسع و متشعب و له آثار على المدى القريب و البعيد ، يستلزم التخطيط الجيد و المحكم بهدف التحكم فيه و التسيير العقلاني للإحتياطات العقارية ، ومما لاشك فيه أن للتخطيط في مجال العمران أهميته البالغة نظرا للتغيرات العديدة على جميع الأصعدة اجتماعية سياسية اقتصادية و ثقافية ... الخ ، و التي لابد للتخطيط العمراني أن يراعي جميع هذه المتغيرات مع الزيادة الضخمة لعدد السكان و تزايد الحاجة إلى مختلف المرافق و الخدمات و ما ينجر عن ذلك من آثار ومشاكل .

حيث انتشرت في السنوات الأخيرة ظاهرة فوضى العمران في مدن و أرياف الجزائر بشكل رهيب ، إذ أضحى النسيج العمراني المشوه ، يكاد يكون من بين العادات الراسخة في مجتمعنا ، و شيئا مألوفا لنا ، فلا تخلو قرية أو مدينة من مدننا من انتشار هذه الظاهرة ، و هو الأمر الذي خلف العديد من الآثار السلبية على المجتمع و على نفسية كل فرد فيه ، والذي يطمح للعيش في ظروف تسمح له بالحصول على سكن و جوار راق ، بما تقتضيه الناحية الجمالية و الهندسة المعمارية ، و هو الأمر الذي دفعه لتحقيقه دون مراعاة لمتطلبات الصالح العام ، وما تقتضيه الأحكام القانونية .

و في هذا السياق تستحضرنا مقولة ابن خلدون في مقدمته : " في أن المباني التي تختطها العرب يسرع إليها الخراب إلا في الأقل و السبب في ذلك شأن البداوة و البعدعن الصانع ...و قلة مراعاتهم لحسن الاختيار في اختطاط المدن ، ...فيعودون إلى البداوة في البناء و اتخاذ الطوب عوضا عن الحجارة ، ... ، فيعود بناء المدينة مثل بناء القرى و المدن ، و يظهر عليها سيما البداوة ، ثم تمر في التناقص إلى غايتها من الخراب إن قدر لها به " .

و مع ازدياد انتشار المباني غير القانونية بشكل ملحوظ ، سواء كان في مجال التعمير الجماعي أو الفردي ، الأمر الذي يشكل انتهاكا خطيرا للمراسيم و القوانين المتعلقة بالبناء و التعمير ، وهو ما أثر سلبا على البيئة العمرانية الجزائرية ، ووسط هذه الفوضى العمرانية السائدة ، دفع الدولة بالوقوف على هذه الظاهرة باتخاذ كل التدابير التي تراها ظرورية للحد منها و تصحيح ما خلفته من آثار ، و تجنب حدوثها في المستقبل .

إن موضوع فوضى العمران من أهم مواضيع الساعة ، و يبرز ذلك من خلال اهتمام التشريع و القضاء و الإدارة و حتى أفراد المجتمع باعتبار أن السبب المباشر لحدوثها ينطلق منه ، و أن أي فرد في المجتمع يمكن له أن يقع في دائرة المخالفة و البناء الفوضوي و بالتالي تسلط عليه العقوبات المقررة قانونا .

فعملية البناء هي عملية حساسة و سريعة الإنحراف كونها تتأثر بأهواء المواطنين و نفسيتهم المتقلبة ، مما أدى إلى اتساع فوضى العمران بشكل رهيب ، و أصبحت آفة خطيرة تهدد النسيج العمراني و تشوه المحيط و المنظر الجمالي ، و البيئة التي يعيش فيها المواطنين الذين يتأثرون بالإنعكاسات السلبية لهذه الظاهرة و بالتالي ظهور الآفات الإجتماعية .

لقد دق الخبراء ناقوس الخطر من فوضى العمران وتشوه المظهر الجمالي لمدننا وانعكاسه على المجتمع والاقتصاد ، لهذا حاولنا من خلال هذه الدراسة تحليل ظاهرة فوضى العمران و دراسة آليات الحد منها ، وذلك بتحديد مفهوم لهذه الظاهرة الخطيرة التي تنخر مجتمعنا ، و التعرف على أشكالها و صورها المختلفة ومعرفة اسبابها وآثارها ، ومحاولة الإسهام لإيجاد الحلول اللازمة لهذه الظاهرة .

ففوضى العمران لم تعد تتضمن البناءات غير اللائقة فحسب ، بل امتدت مع تطور التشريع في مجال العمران لتشمل الشكل الهندسي و الخارجي كذلك الطلاء و عدم اكتمال البناء ...الخ من صور فوضى العمران ، و التي جندت لها الدولة أجهزة خاصة للكشف عنها و اتخاذ ما يلزم من إجراءات لحصرها و درء مخاطرها قبل أن تكتمل عملية البناء .

و نظرا لأهمية هذا الموضوع على الصعيدين النظري و العملي اخترنا البحث فيه دون غيره من المواضيع و يعود السبب في ذلك ، إلى أسباب موضوعية و أخرى ذاتية .

أما عن الأسباب الموضوعية ، فإن فوضى العمران متعلقة بقانون التهيئة و التعمير الذي يعتبر قانون شامل ، فهو يضم جميع فروع القانون الأخرى و له علاقة وطيدة بها كالقانون الإداري و القانون المدني و القانون الجزائي .

أما عن الأسباب الذاتية ففوضى العمران هي من المواضيع الشائكة التي تدخل في دائرة اهتمام العام و الخاص و أن آثارها امتدت لتمس جميع شرائح المجتمع بما فيها نحن ، كما تعتبر مظهر من مظاهر التخلف للدولة ، مما دفعنا و شجعنا في البحث عن أسباب هذه الظاهرة و عوامل حدوثها و انتشارها .

إن الأسباب المذكورة سابقا شجعتنا على البحث في موضوع فوضى العمران ، بالرغم من عدم و جود دراسات سابقة بنفس العنوان ، لكن بالرجوع إلى الدراسات المتعلقة بالتهيئة و التعمير و جدنا دراسات

مقاربة لموضوعنا هذا ، استطعنا جعلها مادة أولية له ، كما أن هذا الموضوع يتطلب جمع المعلومات الميدانية للوصول إلى الحلول العملية اللازمة لتمواجهة هذه الظاهرة .

و على ضوء ما سبق يمكن طرح الإشكال التالي :

هل الآليات القانونية الموجودة في الجزائر كفيلة للحد من فوضى العمران أم أنها قاصرة من بلوغ الأهداف المرجوة منها ؟ و لمعالجة هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي و المنهج التحليلي ، وهو الأمر الذي حاولنا تجسيده من خلال فصلين (الأول) بمفهوم فوضى العمران للتعرف على مشتملات هذه الظاهرة و تسمياتا المختلفة ، و صورها المتعددة و أسباب و عوامل حدوثها و الآثار الناجمة عنها ، كونها ظاهرة متشعبة لابد من حصر أهم نقاطها وهذا للتمكن من الخوض في الفصل الثاني .

أما (الفصل الثاني) و المعنون بالمعالجة التشريعية لفوضى العمران تم التطرق فيه إلى أسلوب التخطيط الذي يعتبر السبيل إلى دراسة جميع الظواهر و توقع تنائجها و آثارها قبل حدوثها لدرئها و تفادي تبعاتها و كذا إلى كيفية التخطيط الذي قامت به الدولة في هذا المجال و ما هي أهم المخططات التي جاءت بها كحلول لهذه الظاهرة ، و كذا إلى تدابير الرقابة القبلية و البعدية للحد من مخالفات قوانين التهيئة و التعمير و البناءات غير القانونية ، و جندت في سبيل الكشف و التحري عن هذه المخالفات أجهزة خاصة للكشف عنها و اتخاذ ما يلزم من تدابير و قائية و ردعية في سبيل القضاء عليها .

الفصل الأول:

مفهوم فوضى العمران

الفصـــــل الأول : مفهـــوم فـــوضى العمـــران

تختلف فوضى العمران من بلد إلى آخر ، و تختلف معها كذلك التسمية ، فما يعتبر بناء فوضوي في بلد ما قد لا يكون كذلك في بلد آخر ، و لضبط مصطلح فوضى العمران بشكل أكثر دقة و شمولية ، كان لابد من التطرق إلى مختلف التسميات التي جاءت بها هذه الظاهرة ، و التي تحمل نفس المعنى و الأثر من الناحية القانونية ، مع الوقوف على رأي الفقه و ما استقر عليه من خلال مختلف التعاريف ، ثم إلى ما اتجه إليه المشرع الجزائري و ما استقرت عليه النصوص القانونية من خلال التعريف القانوني (المبحث الأول) كما أن فوضى العمران تأتي في شكل صور عديدة و متعددة ، فقد تأتي في شكل مخالفة للأحكام القانونية للتعمير الجماعي كما قد تكون نتيجة لمخالفة أحكام التعمير الفردي (المبحث الثاني) و في آخر هذا الفصل كان لابد من البحث في الأسباب المؤدية إلى فوضى العمران ، و كذا الآثار المترتبة عنها (المبحث الثالث) .

المبحث الأول : التعريف بفوضى العمران

سنتطرق في هذا المبحث إلى مختلف التسميات لفوضى العمران و ما جاء به الفقه من تعاريف متنوعة لهذه الظاهرة (المطلب الأول) ثم إلى التعريف القانوني و ما استقر عليه المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : التعريف الفقهي لفوضى العمران

تجدر الإشارة إلى أن هناك عدة تسميات تفيد نفس المعنى بخصوص فوضى العمران و من أبرزها نجد : البنايات المتدهورة ، الأحياء القصديرية ، الأحياء الفقيرة ، المناطق المتخلفة ، المناطق الطفيلية، الأحياء المخربة ، السكن الغير لائق ، الأبنية المتدهورة ، البنايات السرية ، التوسع العمراني غير المنظم [1]، كما توجد عدة تسميات باللغة الفرنسية و التي تدل على فوضى العمران وهي :

البنايات الفـوضويـة (construction inarchique) ، البنايات غيـر المنظمـة (constructoin irréguliéres) ، البنايات المهمشـة (construction morginales) ، البنايات ناقصـة الإدماج (construction sous –intég) ، و البنايات غيـر الشرعيـة (constuction illicites) ...[2] ، و إن اختلفت هذه التسميات من حيث اللفظ فإن معناها واحد ، و هو الأمر الذي يتضح جليا من خلال مختلف التعاريف التي خصت ظاهرة فوضى العمران و التي من أبرزها نجد ما يلي :

عرفها (Pierre George) : " هذا الاسـم قد استعملـه الباحثون لتمييز السكن الفوضوي الذي وجد نتيجة تكدس السكان في المـدن الكبرى التابعة للبلدان الأقل نموا ، هـؤلاء السكان ليست لهـم موارد رزق جاؤوا من الضواحي و احتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة و غالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفياضانات أو أنها عبارة عن منحدرات ، و قد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجانا من أماكن القمامة أو الموانىء أو أماكن التخزين ، وهي عبارة عن صفائح من القصدير أو القش ، و تفتقر تماما إلى أبسط الشروط الصحية كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها ". [3]

من خلال التعريف المذكور أعلاه الملاحظ أنه تطرق إلى عدة مسائل ، الأولى تتمثل في تسمية هذا النوع من البناء لتمييزه عن غيره من البناءات الأخرى ، و الثانية تتمثل في موقع هذه البنايات التي غالبا ما

---

[1] - إبراهيم غربي ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر (01) ، 2012 ، ص 06 .

[2] - كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2009 ، ص06 .

[3] - نفس المرجع ، ص 08 .

تشيد على أراضي غير صالحة أصلا للبناء و مهددة بالمخاطر الطبيعية ، الثالثة نوعية مواد البناء التي استخدمت في البناء و التي تفتقر تماما للمعايير المعمول بها في مجال البناء ، و المسألة الأخيرة هي الحالة الإجتماعية و فقر مستعملي و مستخدمي هذه البنايات و الذين هم من أصل ريفي [1].

وفي تعريف آخر : " إن الحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى ، أقيم فوق أرضية اختيرت خصيصا على أساس التخفي و عدم الظهور وليس على أساس امتيازاتها العمرانية ، يتشكل هذا الحي من سكنات هشة أو براراك منجزة من لوائح خشبية ، و صفائح حديدية ، محرومة من المياه الشروب و الكهرباء و غاز المدينة ، والصرف الصحي ، و الطرق المعبدة، ولا يتواجد في دائرة التسيير أو اهتمامات الجماعة المحلية " [2] ، وعليه فهو تعريف تطرق لمسألة الموقع الجغرافي لهذه الأحياء بالنسبة للمدينة ، فغالبا ما تتواجد على مشارف المدينة إلا أنه بسبب التوسع العمراني السريع ، فإن أغلب هذه الأحياء تدخل ضمن المحيط العمراني للمدينة و تصبح بذلك من جملة أحياء المدينة ، والتي تتعايش فيها الأحياء الفوضوية مع الأحياء المخططة كظاهرة عمرانية قديمة حديثة ، إذ تترتب عنها تكاليف ضخمة حتى يمكن إدماجها بطريقة صحيحة وسليمة في النسيج العمراني أما مسألة اختيار الأرضية ، فمن منطلق أن البناء غير شرعي ، فإن أصحاب هذه البنايات يختارون الأرض الملائمة لإنجاز سكناتهم و عادة ما تكون بعيدة عن رقعة ومجال مراقبة الإدارة ، حتى و إن كانت هذه الأرض غير صالحة للبناء أو التعمير[3].

كما تطرق أيضا لمسألة الطبيعة القانونية للبناء ، فهو بناء هش لا تتوفر فيه أدنى معايير البناء أو مقاييس الهندسة المعمارية أو الهندسة المدنية ، فهي مجرد أكواخ لا ترقى إلى مستوى بناء بمفهوم البناء الحضري ، و كذلك مسألة التجهيزات الجماعية و مسألة اهتمامات البلدية ، فهم محرومون من أدنى منافع الحياة ، و لا تدخل هذه الأحياء دائرة انشغالات و اهتمامات مسؤولي الادارة[4].

أما (Gerard Planchere) فقد عرف السكن الفوضوي بقوله هو السكن الذي :" ...يتميز بعدم كفاية نوعية البناء و غياب تام للتهيئة من ماء وتصريف و إضاءة و تعبيد طرق ، و إن البناء الفوضوي قد تحقق و هو مخالف تماما للقوانين و في ملكيات بدون موافقة أصحابها "[5].

---

[1] - أنظركل من تكواشت كمال ، المرجع السابق ص08 . و عبد الله العويجي ، التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، 2017 ، ص 11.

[2] - نجاة شوشاني عبيدي ، تأثيرات البناء الفوضوي على الإستثمار العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي ، 2015 ، ص 08 .

[3] - كمال تكواشت ، المرجع السابق ص 09 .

[4] - المرجع نفسه ، ص10 .

[5] - عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 14.

يعد هذا التعريف مهم لكونه يحيط بمفهوم البناء الفوضوي من عدة جوانب ، فهو يتطرق إلى مسألة نمط البناء الفوضوي كنمط جديد وإلى أهم مسألة في نشوء وانتشار ظاهرة البناء الفوضوي ، فمن حيث مسألة نشوء وانتشار ظاهرة البناء الفوضوي ، إذ يعد الفقر والحاجة وقلة الاستثمار في قطاع السكن السبب الرئيسي لنشوء البناء الفوضوي ، إذ هذا النمط من البناء تتولد عنه أحياء متخلفة تتكاثر في البلدان التي تفتقر إلى إستراتجية النمو الحضري وسياسة سكنيه واضحة ، وهنا الكاتب الفرنسي قد تناسى بأن الإستعمار الفرنسي هو السبب الأول في غرس بذرة السكن الفوضوي بدول المغرب العربي وسقاها بدماء القمع والتنكيل والتهجير لأهاليه الأصليين [1] .

و في تعريف آخر هو : " ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام القواعد التشريعية و التنظيمية السارية المفعول ، والمنظمة و الضابطة لنشاط و حركة البناء و التعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الإمكانية القانونية للحصول على شهادة المطابقة بعد الإنتهاء من الأشغال " ، و إن كانت الملاحظة التي ثارت بخصوص هذا التعريف أنه جاء تعريفا شاملا لأغلب نقاط الظاهرة ، حيث تكلم عن البناء بصفة عامة غير مركز على نمط معين مثل الهش أو القصديري ، و لم يحدد فيه أيضا مرحلة البناء في الجزائر ، و ميز هنا بين حالة عدم استخراج رخصة البناء كآلية للرقابة المسبقة ، وبين عدم الإلتزام بمقتضيات الرخصة المسلمة ، وفي هذه الحالة استحالة الحصول على شهادة المطابقة التي تثبت توافق الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء المسلمة .[2]

المطلب الثاني : التعريف القانوني لفوضى العمران

بالرجوع إلى كل من القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير[3] المعدل و المتمم [4] و كل القوانين ذات الصلة و أبرزها المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري[5] المعدل و المتمم [6] ، لا نجد تعريفا لظاهرة فوضى العمران ما عدى التسمية التي خصت البناء غير المشروع ، الوارد في التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع [7] و هذا أمر طبيعي لأن التعريف وظيفة الفقه وليس التشريع ، لكن بالرجوع إلى النصين

[1] - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص08 .
[2] - عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 14 .
[3] - الجريدة الرسمية ، العدد 52 ، لسنة 1990 .
[4] - عدل و تمم بموجب القانون 04-05 ، المؤرخ في 14 أوت 2004 ، الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، لسنة 2004 .
[5] - الجريدة الرسمية ، العدد 32 ، لسنة 1994 .
[6] - عدل و تمم بالقانون 04-06 ، المؤرخ في 14 أوت 2004 ، الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، لسنة 2004 .
[7] - الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، لسنة 1985 .

القانونيين المذكورين أعلاه يمكن الخروج بتعريف قانوني لهذه الظاهرة و هو الأمر الذي سوف نتطرق إليه في الفرعين الآتيين :

الفرع الأول : تعريف فوضى العمران من خلال القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم :

تنص المادة (52) من القانون رقم 90- 29 على ما يلي: " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج .

تحضر رخص البناء وتسلم في الأشكال و الشروط و الآجال التي يحددها التنظيم "

من خلال المادة المذكورة أعلاه ، نخلص إلى أنه أي عمل من أعمال البناء المذكورة و المتمثلة في كل من تشييد البنايات الجديدة أو تمديد البنايات الموجودة أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج كل هذه الأعمال في حال ما إذا شيدت بدون رخصة بناء فإنه يفترض فيها أنه لم يراع في تشييدها مختلف الأصول الفنية و المواصفات العامة المقررة قانونا و بالتالي فهي أحد أبرز الأوجه المجسدة للعمران الفوضوي .

نجد المادة (41) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 - 01 – 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها [1] ، قد وسعت من نطاق الأعمـــال التي تشترط بشأنها ضرورة الحصول على الترخيص المسبق و هذا بنصها على ما يلي : " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمـــن أشغالها تغييـــر : مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهـة و الاستعمال أو الوجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد (49 و 52 و 55) من القانون 90-29 ..."

كما تجدر الإشارة أنه يوجد نص تنظيمي آخر يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المـــؤرخ في 01 فيفري 2014 و المتعلق بتحديد المواصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب [2] ، أشار هذا المرسوم للقواعد المتعلقة بمواد البناء و الخصائص المعمارية للبنايات و المسائل المتعلقة بالبنايات و توجيهها ، و يلاحظ في هذا المرسوم تكريسه للعادات والتقاليد و التراث المحلي الذي يجب ان ينعكس على الهندسة المعمارية في هذه المناطق الصحراوية ، تم فرض مواصفات

[1] - الجريدة الرسمية ، العدد07 ، لسنة 2015 .

[2] - الجريدة الرسمية ، العدد 06 ، لسنة 2014 .

عند إعداد و مراجعة أدوات التعمير و تطبق عند إنجاز جميع أنواع البنايات و تغييرها و ترميمها و توسيعها و كذا عند تهيئة الفضاء العمومي في بلديات ولايات الجنوب .

فمن بين ما يشترط هذا المرسوم نجد ضرورة ألا تقل المساحة الدنيا المخصصة لكل قطعة أرض معدة للبناء عن (250) متر مربع وهذا حسب توفر الأوعية العقارية ، و يمكن تقليص هذه المساحة بصفة استثنائية في بعض ولايات الجنوب بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران ، كما يجب تصميم الجدران الخارجية لكل البنايات و إنجازها بشكل يقلل من تعرضها لأشعة الشمس و يحد من التسرب الحراري إليها و أيضا لابد من تقليص مساحة النوافذ الموجهة غربا وشرقا إلى الحد الأدنى بما يسمح بإضاءة وتهوية كافيتين ، ومنع من خلال نص المادة (13) منعا باتا استخدام نظام الستائر الزجاجي ، كما أوصى باستخدام اللون المتراوح ما بين الفاتح ولون الطين الأحمر في هذه المناطق و عموما استعمال اللون الطبيعي للمواد المستعملة كطلاء ، و عليه نخلص إلى ان المشرع الجزائري حدد مواصفات معينة خاصة بالبناء و التعمير بمناطق الجنوب ، و يرجع ذلك لطبيعة و خصوصية هذه المناطق و ضرورة ملائمة البناء للمناخ السائد في هذه المناطق ، وعليه ، ففي حالة عدم احترام هذه المواصفات في تشييد البنايات في هده المناطق نجد أنه يتم رفض تسليم رخصة البناء .

من خلال النصوص المذكورة أعلاه نستنتج أن فوضى العمران تفرض نفسها على أرض الواقع عند عدم خضوع مختلف أعمال البناء المنصوص عليها للرقابة المسبقة التي تتجسد بمقتضى رخصة البناء ، أو عدم مطابقة هذه الأعمال للمواصفات التي يفرضها الترخيص في حال الحصول عليه ، و بالتالي عدم المطابقة التي حرص المشرع على ضمانها عن طريق إلزام المعني المستفيد من الترخيص بعد انتهائه من أعمال البناء بضرورة الحصول على شهادة المطابقة .

الفرع الثاني : تعريف فوضى العمران من خلال المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري

تنص الفقرة **الأولى** من المادة (02) من المرسوم التشريعي رقم 94-07 على ما يلي : " الهندسة المعمارية هي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي اتباع لثقافة و ترجمة لها " ، كما تنص المادة (03) من نفس المرسوم على ما يلي :" يجب أن يحافظ إنجاز الأعمال المعمارية على المحيط أو يحسنه ، و ينبغي للسلطات المؤهلة لتسليم رخص البناء و رخص التجزئة أن تتأكد من مدى احترام هذا الاهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية و التعمير".

من خلال المادتان المذكورتان أعلاه نخلص إلى أن المشرع الجزائري لم يكتف فقط بالرقابة السابقة واللاحقة على اعمال البناء بل نص كذلك على مراعاة الجانب الجمالي في البناء و المتعلق بالتراث الحضري و المحيط العمراني و ضرورة خضوع أعمال البناء إلى قواعد الهندسة المعمارية ، وأن أي خروج عن هذه القواعد يدخل ضمن البناء الفوضوي أو فوضى العمران .

المبحث الثاني : صور فوضى العمران .

تتعدد صور فوضى العمران بتعدد المخالفات ومراحل البناء إذ قد تتعلق المخالفة بأحكام التعمير التنظيمي (المطلب الاول) المتمثلة في مخالفات المخطط التوجيهي ومخطط شغل الارضي ،كما قد تتعلق المخالفة بأحكام التعمير الفردي (المطلب الثاني) المتمثلة في عدم احترام رخصة البناء،وعدم احترام مخططات الهندسة المعمارية والمدنية .

المطلب الأول : صور فوضى العمران المتعلقة بمخالفة التعمير التنظيمي .

يتجسد التعمير التنظيمي في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير ، والمتمثلة حسب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، في كل من " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " و "مخطط شغل الاراضي " ، و بناءا عليه ، صور فوضى العمران في مجال التعمير التنظيمي تتجسد من خلال مخالفة التوجيهات التي تمليها أدوات التهيئة والتعمير، بدءا بمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول) ، ثم مخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : مخالفات أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

يكمن التعدي على أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموعة البنايات الفوضوية التي أنجزت بطريقة مخالفة للقواعد و الأحكام مثل تغيَر موقع المشروع أو البناية عن المكان المحدد (أولا)، ويمكن أن يبرز التعدي كذلك في الإخلال بالإرتفاقات التي يحددها المخطط المذكور سابقا والتي تهدف للحفاظ على امن وسلامة البناء (ثانيا) .

أولا : تغيير موقع المشروع عن المكان المحدد .

وتتمثل هذه الصورة في التقييد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازه وذلك بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان أخر من المجال الاقليمي ، وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير ، الذي على أساسه تم استنباط مخطط المشروع ، وتجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة ،و أن كل اخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الأراضي الفلاحية والغابية

، التي تعد من الأراضي غيرالقابلة للتعمير ، إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقق في أحكام القرار الوزاري المشترك و المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية [1] .

ثانيا :الإخلال بالإرتفاقات .

1 - الإرتفاقات الصناعية : وتتجسد أساسا في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات مياه الشرب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء، إذ بالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانونا عدم البناء على جانبي هذه الاسلاك ، فيمنع البناء مهما كان نوعه وطبيعته على مساحة أو رواق عرضه يقدر ب(30) متر وطوله هو طول الاسلاك الكهربائية ، كما يتطلب قانونا احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنايات المجاورة وهي (75) متر في كلتا الجهتين ، كما أنه لا يجوز تشيد اي بناية او إقامة اي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاق الجوية [2] .

2 - الارتفاقات الطبيعية : هي الأراضي التي يمنع فيها البناء مهما كان شكلها ونوعها ، ويعتبر ها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه ، فالارتفاقات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة تكون أرضيتها مهددة بخطر الإنزلاقات ، أوفي صورة حواف أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات ، إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة وضعيفة المقاومة [3]

3- الارتفاقات الخاصة : كل الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة (867) الى غاية المادة (881) منه ، والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية ، والمنصوص عليها من المادة (690) الى غاية المادة (712) من نفس القانون ، والتي تنص على إجبارية المالك لاحترام هذه القيود مع مراعاة استعمال حقه لما تتضمنه التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة وكذلك المصلحة الخاصة ، وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المطل وأيضا حق المسير وغيرها من حقوق الجوار كل ذلك متعلق بإختيار أرضية البناء والنمط وكذلك شكل البناية المراد انجازها [4].

[1] - عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 56 .
[2] - يزيد العربي باي، استراتجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2015 ، ص 46 .
[3] - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 31 .
[4] - نفس المرجع ، ص 32 .

الفرع الثاني : المخالفات المتعلقة بأحكام مخطط شغل الاراضي .

تختلف صور مخالفة مخطط شغل الاراضي باختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة ، فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير مبني ، و أخرى على مستوى الإطار المبني .

أولا : تجاوزات الاطار غير المبني .

هي ثلاث تتمثل في صورة التواجد المستمر للأحياء القصديرية ، و صورة الاستيلاء على المساحات العمومية ، و صور الربط السيء لشبكات التهيئة .

1 - صورة التواجد المستمر للأحياء القصديرية : نظرا لاعتبار البنايات القصديرية في حكم البنايات المعدومة ، إذ لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة (683) من قانون المدني المتعلق بالعقارات المبنية ، كما أن مخططات المسح العام الحضري لا تأخذها بعين الاعتبار ، وتعتبر مجمل بنايات الاحياء القصديرية عبارة عن أراضي جرداء ، ونفس الشيء بالنسبة لمخطط شغل الاراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية ويقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية او غير سكنية ، كما تجدر الاشارة ان البنايات الفوضوية القصديرية هي بناءات تتشابه في المظهر الخارجي الذي يفتقر للجانب الجمالي بكل ابعاده مع غياب تام لكل المواصفات العمرانية المطلوبة في ساحة البناء [1] .

2- صورة الاستيلاء على المساحات العمومية : هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب الاطفال وغيرها من الفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الاطار غير المبني للأحياء المخططة ، ونظرا لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات وبقائها عرضة للإهمال ، فان وضعية هذه المساحات المتردية تشجع وتحفز بعض السكان على الاستحواذ والاستيلاء عليها ، حيث يترتب على هذا الاعتداء الاخلال بالجانب الوظيفي للأحياء الى جانب تشويه المظهر العام لنسيج العمراني للمدينة [2].

3 – صور الربط السيء لشبكات التهيئة : إن الشبكات التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية وضعت أساسا لفائدة سكان المدينة حيث يجب على المستفيد من هذه الشبكات ان يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي ومخطط التجزئة ، وألا يغير الأماكن أو المواقع المحددة للربط واستعمالها بشكل خاص ، حيث أن كل إخلال يؤدي الى التعدي على أحكام مخطط شغل الراضي ومصداقيته ، وما ينجر من ذلك من تعطيل السير الحسن لشبكات هذه القنوات [3] .

[1] - عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 59 .
[2] - ابراهيم غربي ، المرجع السابق ، ص 65 .
[3] - عبد الله لعويجي ، المرجع نفسه ، ص 60 .

ثانيا تجاوزات الاطار المبني

تتبلور مخالفات البنايات غير قانونية طبقا للمعالم والمقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الاراضي في التشوهات التي تتعرض لها العمارات ، وكذلك في التوزيع العشوائي للبنايات .

1- صور العمارات المشوهة : و تتمثل في بعض التصرفات التي يقوم بها السكان وهي :

أ - التغير على مستوى الوجهات : مثل فتح منافذ جديدة ، انجاز باب للاستعمال الخاص وهذا بغرض توسيع المساكن واستغلالها كغرف ، وهذا كله يؤدي الى تشويه مظهر العمارات .

ب - الاستلاء على المساحات التابعة للعمارات : حيث يتعلق الامر ببنية العمارات في حد ذاتها من خلال احتلال اقبية العمارات واستغلالها في انجاز بنايات فوضوية قصديرية هشة تسيء للعمارات ، وكذلك تم استغلال تلك المساحات لبناء أكشاك حديدية وهذا يشوه المنظر العام للتجمع [1] .

2- صور التوزيع العشوائي للبنايات : إن الأحياء غير المخططة التابعة للخواص تتميز بمخلفات تتجسد في:

أ- ممرات الراجلين : إن إنجاز البنايات الفوضوية بدون تخطيط وبسرعة فائقة وبدون إشراف ، يؤدي إلى تموقع البنايات بشكل فوضوي و الذي يخل بقاعدة التصنيف ، فتحول بذلك مسالك الحي إلى ممرات خاصة بالراجلين فقط أو ممرات صماء لا تمكن حركات السيارات ، وهذا يجعل من هذه الاحياء كتلة كبيرة مكدسة غير معرضة للتهوية وهو عامل أساسي لتولد الجراثيم و الأوبئة ، حيث أن بعد الدراسة لهذا النوع من الوضعيات ، فإن نتائج مخططات شغل الأراضي والمتعلقة بعملية الإدماج لهذا النوع من الأحياء وضمها إلى مصنف الأحياء القانونية للمدينة ، يؤدي حتما بالضرورة إلى توسيع الأزقة والممرات بالهدم الكلي أو الجزئي لبعض السكنات طبقا لقياسات التعمير[2] .

ب- ممارسة الأنشطة المزعجة : يتم عادة في الأحياء غير المخططة ممارسة أنشطة لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للأحياء ، من خلال إجراء تعديل في تصميم المبنى ، أوتخصيص جزء منه لإستغلال نشاطات كالحدادة أو النجارة وغيرها من الحرف الملوثة والمزعجة للمحيط ، أما الأنشطة الأخرى كالأنشطة

[1] - عبد الله لعويجي، المرجع السابق ، ص 61 .
[2] - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 32 .

التجارية قد تكون غير ملوثة وغير مزعجة ، ولكنها تأخذ صورة الإستيلاء على الرصيف ، وإعتبارها إمتداد للمحل التجاري من خلال وضع مختلف المنتوجات والسلع عليه [1].

المطلب الثاني : صور فوضى العمران المتعلقة بمخالفات التعمير الفردي .

يتجسد التعمير الفردي في الجزائر من خلال الرخص وشهادات التعمير التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، وكذلك يتجسد بتطبيق وإحترام المخططات الهندسية ، وعليه نتطرق لصور فوضى العمران في هذا المجال من خلال مخالفة أحكام رخصة البناء (الفرع الاول) ، ثم مخالفة مخططات الهندسة المعمارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول : صور مخالفة رخصة البناء .

سنتناول في هذا الفرع أنواع مخالفات أحكام رخصة البناء و المتمثلة في كل من حالة البناء غير المطابق لأحكام رخصة البناء (أولا) ، أو البناء المنجز بدون رخصة أصلا (ثانيا) ثم إلى مخالفة قرار رخصة البناء من حيث التحفظات والآجال (ثالثا) .

أولا : البناء غير المطابق لرخصة البناء .

يتمثل في تجاوز معامل شغل الأراضي وعدم إحترام الإرتفاع المرخص به والإستيلاء على ملكية الغير وتعديل الواجهة وإنجاز منفذ ، حيث أن البناء غير مطابق لرخصة البناء هو ذلك البناء الذي يقوم به ذوي الشأن (صاحب الشروع او المهندس..) رغم استفادتهم من رخصة البناء للقيام بالأفعال المنصوص عليها في المادة (52) من القانون رقم 90-29 والمتمثلة في البناء أو التمديد او التعديل ولكن بطريقة مخالفة لرخصة البناء [2] .

ثانيا - البناء المنجز دون رخصة البناء : يتمثل في تشييد بناية دون رخصة بناء غلى ارض تابعة للأملاك العمومية الوطنية أو الخاصة ، أو تشييد بناية دون رخصة على أرض مملوكة للغير ، و مما هو ليس في حاجة إلى بيان ، أن أخطر صور المخالفات هو البناء بدون رخصة [3] .

ثالثا : مخالفات قرار رخصة البناء .

تجدر الاشارة أن أكثر المخالفات التي تتعلق برخصة البناء تكون حول التحفظات التي تكون في قرار

[1] - كمال تكواشت ، المرجع السابق، ص 33 .
[2] - عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 62 .
[3] - كمال تكواشت ، نفس المرجع ، ص 33 .

رخصة البناء ، أوتكون حول الآجال التي تنجز فيها أشغال البناء [1].

1- مخالفات قرار رخصة البناء من حيث التحفظات: قد تصدر الجهة الإدارية المختصة قرار رخصة البناء مع تضمنها بمجموعة من التحفظات أو الالتزامات التي ينبغي الأخذ بها ، وكل مخالفة لهذه التحفظات أو الالتزامات تجعل البناء في خانة البناء الفوضوي الذي يستدعي التصحيح ، أو الهدم و الازالة [2].

أ- **منح الرخصة بتحفظ :** تتعلق أغلب التحفظات بموقع البناية أو حجمها أو مظهرها الخارجي إذ لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي و هذا طبقا لما جاء به نص المادة (52) من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19.

ب- منح الرخصة بالتزام : يجب أن تشتمل رخصة البناء على التزامات وارتفاقات ينبغي على الباني أن يحترمها ، عندما تقتضي البناية تهيئة خاصة ، وكذا خدمات تتعلق بالموقع العمومي أو الارتفاقات الخاصة طبقا للمادة (54) من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19، إذ في هذه الحالة يجب على صاحب الرخصة القيام بأعمال تهيئة خاصة ، كإنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكات لتوزيع الماء أو التطهير أو تركيب مصعد في المباني السكنية الجماعية [3]، أو إقامة أماكن مخصصة لتوقف السيارات ، أو أماكن للعب الأطفال ، مع ملاحظة أن على الإدارة في حالة منحها قرار الرخصة مصحوبا بتحفظ أو التزام يجب عليها تبرير هذا القرار وهذا وفقا لما جاء في المادة (53) من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19.

2- مخالفات قرار رخصة البناء من حيث الاجال : يجب على الباني استكمال أشغال البناء في أجل محدد ، وتعد رخصة البناء ملغاة اذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن لرخصة البناء ،مع العلم أن أجل إنجاز الأشغال يختلف حسب طبيعة البناء ، وتوافق عليه السلطة المختصة بعد اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية ، إذ يجب تقديم طلب تجديد لرخصة البناء بغية استئناف الأشغال بعد انتهاء أجل الصلاحية المحدد ، مع العلم أنه لا يشترط إجراء دراسة جديدة شريطة أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد ، بالإضافة لمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها وهذا وفقا لما جاء في نص المادة (57) من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 .

---

[1] - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 34 .
[2] - عبد الله لعويجي، المرجع السابق الذكر ، ص64 .
[3] - سمير عبد السميع الأودن ، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد (المالك –المقاول- المندس المعماري) مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية ، 2000 ، ص 79 .

الفرع الثاني: صور عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية و الهندسة المدنية .

إلى جانب صور المخالفات المذكورة سابقا ، هناك أيضا مخالفات تتعلق بالبنايات المخططة في شقها المتعلق بالتجزئة المعتمدة إداريا ، إذ أن هذه الاخيرة تمسها العديد من التجاوزات من طرف السكان حيث تصبح غير مطابقة لمخطط الهندسة المعمارية كعدم احترام مخطط الكتلة (أولا) ، وكذلك المخلفات المتعلقة بعدم احترام مخطط الهندسة المدنية لاسيما مخطط هيكل البناية **(ثانيا).**

أولا :صور عدم احترام مخطط الهندسة المعمارية .

تتمثل هذه الصورة في مخالفات مخطط الكتلة المتعلق اساسا بالرصيف وأماكن توقف السيارات :

1 - التعدي على الرصيف وعلى ملكية الغير : حيث يمس التغير في الحدود المرسومة لمشروع البناية بتموقع جزء من وعاء مشروع البناية على الرصيف أو على الملكية المجاورة للغير أو بنفس القطعة الارضية إلى اكثر من قطعة ، مع أن هذه العملية تشكل تشوها إداريا على مستوى الوثائق العمرانية وكذا تشوها ميدانيا للتجزئة [1] ، ويمتد هذا التعدي ليخل ببقية القطع الارضية .

2 - المساس بخط التنظيم : تتمثل هذه الصورة في إقامة مبان على جانبي الطريق ، مع عدم احترام المسافة الفاصلة ، و الجدير بالذكر أنه يمكن السماح بمخالفة القواعد المتعلقة بخط التنظيم وكذا الابتعاد عن الطريق بمختلف أنواعه ، اذا كانت البناية مرتبطة مباشرة بمصلحة أو بإستعمال خاص بالطريق ،لا سيما اذا كان الأمر يعني مركزا لتزويد الوقود [2] ، فكل ما يخرج عن هذا الاستثناء يعتبر مساسا بخط التنظيم والذي يحدد المسافة بين الأملاك العمومية و الخاصة .

3 - الاخلال بأماكن توقف السيارات :نجد هذه الصورة خاصة في حالة البنايات من النوع التالي:

- التجمعات السكانية ذات الملكية المشتركة خاصة تجمع العمارات والفنادق والمركبات السياحية ، والتي تستقبل الجمهور وحتى المباني الادارية والخدمية [3]، حيث يحظر توقف المركبات لإنزال الركاب والبضائع خدمة للبنايات والتجزئات السكنية على حافة الطرق ذات الحركة المرورية الكثيفة ، ولا تزود البنايات إلا بواسطة طرق ثانوية لها ادنى حد من الاتصال مع تلك الطرق [4] .

[1] - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 35 .
[2] - انظر المادة (10) من المرسوم التنفيذي رقم 91- 175المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.
[3] - عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 66 .
[4] - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

ثانيا: صور عدم احترام مخطط الهندسة المدنية .

تتمثل هذه الصورة في مخالفات مخطط هيكل البناية حيث نجد فيه عدم التقيد بالمواصفات المطلوبة قانونيا لا سيما مواد البناء المستعملة ومقاطع الهيكل .

1 - مواد البناء المستعملة : يتم بالغش في استخدام مواد البناء ،وذلك بإستعمال مواد لا تتوفر على المواصفات والشروط المعتمدة دوليا ، كما في حالة استخدام اسمنت بعد(60) يوما من إنتاجه ، أو استعمال مواد البناء ذات جودة منخفضة خاصة في البنايات المخصصة لاستقبال الجمهور والتي يشترط فيها القدر العالي من المتانة والصلابة [1].

2- 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 قاطنها ، وكذا القوة الأفقية المتشكلة أساسا من الإهتزازات الأرضية وكذا العواصف الكبرى [2] .

المبحث الثالث : أسباب فوضى العمران وآثارها

فوضى العمران لا تأتى من العدم ، بل هي نتيجة لعوامل وأسباب مختلفة ، فبالرجوع إلى واقع الحال نلاحظ وجود العديد من البنايات المنجزة بطريقة مخالفة لما تقتضيه أحكام التهيئة و التعمير ، وهذا الأمر منتشر عبر كافة التراب الوطني وغير محصور بمنطقة معينة ، فهو موجود في الشمال كما هو موجود بالجنوب ، وموجود بالشرق كما هو موجود بالغرب ، وينتشر في المدينة كانتشاره في الريف ، مع الاختلاف في نسبة الانتشار من منطقة إلى أخرى و هذا مع تعدد الأسباب الدافعة لهذا النوع من التعمير (المطلب الأول) ، و التي تخلف العديد من الآثار السلبية على مختلف الأصعدة و التي تمس العديد من الجوانب (المطلب الثاني).

المطلب الأول : أسباب فوضى العمران .

إن ظاهرة فوضى العمران هي ناتجة عن أسباب و ظروف عديدة ومتشعبة ، و هذا بحسب العوامل المؤثرة فيها ، و لدراسة هذه الأسباب التي تظهر عدم فاعلية قوانين البناء و التعمير و التي ترجع إلى التشريع و آثاره السلبية التي انعكست على التعمير (الفرع الأول) و أخرى أسباب عامة سياسية اجتماعية و اقتصادية (الفرع الثاني) .

[1] - عبد الله لعوجي ،المرجع السابق ، ص 73 .
[2] - نفس المرجع ، ص 74 .

الفرع الأول : الأسباب التشريعية .

من خلال البحث في مختلف النصوص القانونية التي جاءت لتنظيم العمران والعقار في الجزائر، و التي تخللتها ثغرات أدت إلى تفشي التعمير غير القانوني أو ساهمت في تفاقم هذا المشكل أو عجزت في الحد منه ، وهذا بسبب عدم قدرتها على التحكم الجدي في عمليات البناء و مكافحة المخالفات [1]، ومن الوهلة الاولى تظهر الغرابة في هذا الأمر ، إذ يتبادر للذهن كيف يمكن أن يكون القانون سببا في بروز هذه الظاهرة ؟ و هوالأمر الذي كان لابد من أجل توضيحه التطرق للنصوص القانونية التي كان لها علاقة بفوضى العمران و ساهمت فيها بطريقة أو بأخرى و هذا من خلال أهم النصوص القانونية الصادرة قبل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، و بعد صدوره .

أولا : النصوص القانونية الصادرة قبل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .

أهم هذه النصوص التي كان لها علاقة مباشرة بفوضى العمران هي القانون رقم 71-73 المؤرخ في 1971-11-08 و المتعلق بالثورة الزراعية [2] ،و الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974-02-20 و المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات [3].

1- قانون الثورة الزراعية 71-73 :

لقد جعلت الجزائر غداة الاستقلال الأرض في صلب اهتماماتها لأنه محور كل تنمية ، وكانت الأراضي الفلاحية ضمن أولى الأولويات ، 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 الاعترافات المؤقتة لهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم رقم 62-20 المؤرخ في 1962-10-22 و المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة [4] ، حيث منح لؤلئك العمال الحق في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية التي استولوا عليها عقب رحيل المعمرين

وحيث أن الإزدواجية في تنظيم المزارع المسيرة ذاتيا ، بوجود مدير معين من طرف الوصاية إلى جنب أجهزة مزارع التسيير الذاتي ، قد كرس التبعية البيروقراطية لجهة الوصاية وأفقد أجهزة التسيير بالمزارع حرية المبادرة وسرعة اتخاذ القرار ، فإنه حمل بذور فشل هذا النظام ، حيث انخفضت مردودية المزارع المسيرة ذاتيا بشكل كبير، ودفع الدولة للبحث عن حل بديل وهكذا وعلى أنقاض نظام التسيير

[1] - ابراهيم غربي ، المرجع السابق ، ص 21 .
[2] - الجريدة الرسمية ، العدد 97 ، لسنة 1971 .
[3] - الجريدة الرسمية ، العدد 19 ، لسنة 1974 .
[4] - الجريدة الرسمية ، العدد 12، لسنة 1962 ، النسخة الفرنسية لعدم و جود النسخة بالعربية .

الذاتي تم بعث قانون الثورة الزراعية الذي جاء حاملا في مادته الأولى شعار الأرض لمن يخدمها وهدفه تحديث الفلاحة وتحجيم دور البرجوازية المحلية والقضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان عن طريق ما عرف في عهد الاستعمار بنظام الخماسة بإعادة توزيع الأراضي على الفلاحين [1].

وفي سبيل تحقيق هذه الأهداف تم إنشاء صندوق الثورة الزراعية بموجب نفس الأمر-أي الأمر71-73- لتدمج في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية آليا ، في حين يتم الاعتماد على أداة التأميم لإدماج أجزاء معينة من الملكيات الخاصة ، فمبدأ الأرض لمن يخدمها يرتبط مباشرة بالاستغلال الشخصي المباشر للعقار الفلاحي ، وعلى هذا الأساس تكون الحيازة غير كافية حسب هذا المبدأ للمحافظة على حق الملكية بل لابد من ممارسة فعلية للانتفاع ، فالإهمال المتعمد من المالك الأصلي للأرض أو التغيب عنها ينجز عنه سقوط حق الملكية كما تسقط الملكية في حال تأميم الجزء الفائض عن قدرات المالك الأصلي و حاجاته فبالرغم من أن دستور(1976) اعترف بالملكية الخاصة ، فإن قانون الثورة الزراعية حاول تحجيمها وأنشأت هيآت لا مركزية لتذليل جميع الصعوبات التقنية والقانونية والسياسية في سبيل ذلك ، ونعني به المجالس البلدية الموسعة ، وذلك بمقتض المادة (177) من الأمر رقم 71- 73 [2] .

من كل هذا يظهر 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 الآخر للثورة الزراعية يبدو سيئا حيث فشلت الثورة الزراعية في تحقيق أهدافها بدليل أن القطاع الخاص بقي مهيمنا على59,9 %من المساحة الكلية للزراعة حسب إحصائيات أجريت في 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 التأميم بكافة السبل القانونية منها وغير القانونية واضطر الكثير من الخواص إلى القيام ببيوع صورية لتفادي التأميم أو اللجوء إلى بيوع عرفية نظرا لقلة التعويض الممنوح في حالة التأميم ، ومن هذا اكتسب عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية فمنهم من استمر في فلاحتها ومنهم من حولها عن مقصدها أو أهملها حتى صارت بور لبيعها مرة أخرى كأرض للبناء أو يسكنها بنفسه ، وكانت هذه هي البدايات الأولى من الناحية القانونية لظهور بنايات خارج سلطة القانون [3].

[1] - عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 31 .
[2] - الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر ، طبعة 2005 ، ص 49 .
[3] - ابراهيم غربي ، المرجع السابق ، ص 23 .

2 - قانون الإحتياطات العقارية 74- 26 :

حيث أنه و بصدور قانون الإحتياطات العقارية بتاريخ 20-02-1974 ، و هو الأمر المتضمن تكوين احتياطات عقارية للبلدية ، تم تحويل الأراضي الواقعة في المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات عبر اتباع إجراءات أساسية ، تتمثل في مسح العقارات التي تدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية و تخصيص مساحات ضمن هذه الإحتياطات للتوسعات العمرانية الضرورية ، أخذا في الحسبان مدى توسع كل مدينة و حجم السكان المرتقب في تلك الفترة ، على أن تقوم مصلحة أملاك الدولة بعدها بتقدير مبلغ التعويض عن كل أرض قد تدمج ضمن الإحتياطات العقارية ، بعد هذا يتوجب على المجلس الشعبي البلدي التداول بشأن العقارات التي تقرر إدماجها ، وتحال المداولة على الوالي للمصادقة عليها باعتباره السلطة الوصية [1] ، بعد صدور قرار الدمج يتم تسجيله و شهره في مصالح الشهر العقاري ليتم نقل ملكية العقارات المدمجة في الاحتياطات العقارية للبلدية التي توجد في نطاقها ، لتتمكن من التصرف فيها وبيعها إلى مؤسسات عامة أو لصالح الخواص حسبما تقتضيه متطلبات التنمية في كل فترة [2] ، و أهم أثر قانوني رتبه القانون 74-26 يتمثل في تجميد حق التصرف في الأراضي المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية ، حيث تغل يد مالكها في نقل ملكيتها بأي كيفية كانت ما عدى بطريق الارث [3] .

و تشير المادة (06) من الأمر رقم 74-26 إلى أن الأراضي التي يملكها الأفراد و التي تقع داخل المنطقة العمرانية تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء ، أما المساحة الزائدة فتدمج ضمن الاحتياطات العقارية ، ولا يكون لمالكها أن يبيعها إلا لصالح البلدية المعنية و بسعر تحدده مصالح أملاك الدولة ، مما يعني أن العقود المخالفة لهذا الأمر تعتبر باطلة ولا ترتب آثار شخصية بين المتعاقدين ، خاصة و أن المادة (168) من نفس الأمرمنعت التصرف كذلك في الأراضي الزراعية الداخلة في المحيط العمراني إلا إذا كان البيع لصالح البلدية التي يقع في دائرة اختصاها العقار محل البيع [4] .

مما سبق يتبين أن قانون الإحتياطات العقارية وقع في نفس الإشكال الذي وقع فيه قانون الثورة الزراعية ، و ذلك من خلال تحديد التعويض المترتب عن الأراضي وفق سعر رسمي تحدده مصالح أملاك الدولة ، وهذا التعويض الذي بدا مجحفا لدى الكثير من المواطنين مقارنة بسعر السوق ، إضافة إلى غل يدهم في البيع لغير البلدية ، الأمر الذي دفع بالكثير منهم للتحايل على القانون بإبرام عقود بيع عرفية ، و من ثم بدأت تظهر بنايات جديدة في أراضي الإحتياطات العقارية بشكل غير قانوني إلى الحد الذي كادت

[1] - إبراهيم غربي ، المرجع السابق ، ص 24 .
[2] - عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2004 ، ص 21 .
[3] - ابراهيم غربي ، المرجع السابق ، ص 25 .
[4] - عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 23 .

أن تلتهم فيه كل المساحات ، وبه اعتبر قانون الإحتياطات العقارية منبع البناء الفوضوي [1] ، نظرا لأن مساوئه أكبر من منافعه ، كما أنه زاد من حدة الفوضى في القطاع العقاري في الوقت الذي كان ينتظر منه أن ينظمه و يتحكم فيه ، حيث ترتب عن ذلك استنزاف كبير في الأوعية العقارية الخاصة بالبناء لا سيما في المحيط الحضري ، و امتد حتى إلى الأراضي الفلاحية الخصبة التي بدأ يغزوها الإسمنت المسلح [2] .

ثانيا : بعد صدور القانون رقم 90-29 .

حيث تعتبر قوانين التهيئة و التعمير في الجزائر من بين أكثر القوانين التي لم تعرف الاستقرار و تم تعديلها باستمرار من الاستقلال إلى غاية صدور القانون رقم 90-29 الذي يعتبر مصدر و خلاصة التشريعات العمرانية في الجزائر و الذي بقيت أحكامه سارية لغاية اليوم ، و الذي بدوره سجلت عليه ملاحظات سلبية ساهمت في تفشي التعمير غير القانوني أو على الأقل لم تساعد في الحد منه [3].

فأول ملاحظة تثار في هذا الصدد هي أن القانون رقم 90-29 نظم أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي تم إلغاؤه بالكامل بالمرسوم رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، فكيف لقانون صادر سنة(1990) تنظم أحكامه بمرسوم صادر سنة (2015) أي بعد مضي أكثر من (25) سنة على صدور القانون ؟ بل كان من الجدير أن يتم إلغاء القانون رقم 90-29 و تعويضه بقانون جديد ثم إصدار مرسوم تنفيذي يتماشى و أحكامه من حيث الزمان و التطورات الحاصلة خاصة مع الأخطاء الجمة لهذا القانون التي كشف عنها التطبيق الميداني له.

كذلك بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 في فصله الخامس الذي جاء بعنوان رخصة التجزئة – رخصة البناء - رخصة الهدم - أي أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 جاء بشيء جديد فقد جاء بتسمية جديدة و هي عقود التعمير ، إضافة إلى إنشاء الشباك الوحيد على مستوى المصالح المعنية بتسليم عقود التعمير وهذا بهدف إنقاص مدة دراسة الملفات و تسليم الرخص ، و لكن تطبيقها مرتبط بمدى كفاءة المكلفين باستقبال و دراسة تلك الملفات ، و بالرجوع إلى نص المادة (58) منه تشير إلى أن إنشاء الشباك الوحيد على مستوى البلدية و لم ينص على من يقوم بإنشائه و أشار إلى أن القرار يمضيه رئيس الدائرة و لم يقل يصادق عليه ، ذلك أن رئيس الدائرة غير مخول قانونا لإمضاء القرارات بل بالمصادقة عليها .

و من خلال الرجوع لنص المادتين (45) و (55) يلاحظ وجود تناقض بينها ، حيث تنص المادة (45) على أن طلب رخصة البناء يكون في (03) نسخ ، إلا أن المادة (55) توجب حفظ نسخة لدى

---

[1] - شروقي محترف ، البناء الفوضوي في الجزائر (من وجهة نظر –قانونية)، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة السادسة عشر 2005-2008 ، ص 17 .

[2] - ابراهيم غربي ، المرجع السابق ، ص 27 .

[3] - عبد الله لعويجي ،المرجع السابق ، ص 102.

مصالح البلدية و نسخة لدى مديرية التعمير و تسلم نسخة لصاحب الطلب و توضع أخرى تحت تصرف الجمهور أي بمجموع (04) نسخ .

و الأمر المستحدث كذلك في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 هو الملاحق ، و هو أمر محمود ، الغاية منه توحيد أشكال هذه الرخص و الشهادات عبر كافة التراب الوطني ، بعد أن كان إعدادها يخضع لاجتهادات الإدارة المعنية بتسليمها ، لكن بالرجوع للملحق الخاص بقرار رخصة الهدم و الذي نص في مادته الثانية على أن عملية الهدم تتم خلال (06) أشهر و إلا اعتبرت الرخصة ملغية ، بينما المادة (85) من المرسوم التنفيذي 15- 19 و التي تنص على ما يلي :" تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل (05) سنوات .

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة ...."، السؤال المطروح هنا هو ما هي الحالة التي قصدت بها مدة (06) أشهر في الملحق ، حيث أن نص المادة (85) ينص صراحة على الآجال ، فهل نطبق مدة (06) أشهر المنصوص عليها في الملحق أم مدة (05) سنوات ؟ و حتى أن الفرق شاسع بين المدتين كما أن مدة (05) سنوات للقيام بعملية الهدم هي مدة طويلة جدا ، فكان على المشرع أن يتدارك الوقوع في مثل هذا الخطأ خاصة مع أهمية و خطورة مسألة هدم البنايات و ما ينتج عليها من أثر .

كذلك فيما يتعلق بجانب الجزاء الرادع أو العقوبات و التي لم تشهد تعديلات منذ سنة (1990) إلى غاية نهاية سنة (2016) لبعض المواد المتعلقة بالعقوبات و الجزاءات ، لدرجة أن بعض الغرامات المالية أصبحت قيمتها جد تافهة [1]، كما شجع بعض المخالفين على التمادي في مواصلة التعمير غير القانوني [2].

كما أن المادة (73) من القانون 90-29 التي تم تعديلها بنص المادة (06) من القانون رقم 04-05 و التي تنص على ما يلي : " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلون قانونا ، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها في أي وقت " ، و بالرجوع للواقع فهذه المادة غير مطبقة تماما .

كذلك لم يحدد المشرع في نص المادة (64) من القانون رقم 90-29 نوع أداة التهيئة و التعمير التي إذا كانت في طور الإعداد يمكن إصدار قرار بتأجيل البت في طلب رخصة البناء أو التجزئة ، و التي

[1] - إذ نجد في هذا الصدد المادة (77) من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم تنص على ما يلي :"يعاقب بغرامة تتراوح مابين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه ، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ..." .

[2] - عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ،ص 102 .

يفترض أن تكون مخطط شغل الأراضي الذي بمخالفة الأشغال له ، يكون الرفض و جوبا ، أما بغياب المخطط التوجيهي فهو جوازي ، كما لم يضع معيار لتحديد مدة انجاز الأشغال ما يفتح المجال أمام تعسف الإدارة في استعمال سلطتها التقديرية ، كذلك لم ينص صراحة على عدم أخذه بالرخصة الضمنية للبناء في حالة سكوت الإدارة و عدم إصدار قرار بالرفض أو القبول أو التأجيل [1] .

الفرع الثاني : الأسباب العامة لفوضى العمران .

من بين أهم هذه الأسباب نجد الأسباب السياسية ، الإقتصادية و الإجتماعية .

أولا : الأسباب السياسية .

خلفت الأزمة الأمنية التي مرت بها الجزائر سنوات التسعينيات تأثيرات كارثية على جميع الأصعدة ، خاصة في مجال البناء و التعمير ، ما جعل الدولة غير متحكمة في هذا الجانب ، ونتج عنه كثرة البنايات غير القانونية [2] ، حيث يعتبر عامل الأمن من بين أهم الأسباب السياسية لفوضى العمران و أن ما مرت به الجزائر و الأحداث السياسية التي شهدتها خلال العشرية السوداء ، أهم عامل أدى إلى خلخلة عالم الريف وتفريغه من سكانه ، كما يعد أكبر حدث سياسي بعد الإستقلال الذي نتج عن زحزحة سكان الأرياف في الجزائر وتوافدهم نحو المدن بسبب التقتيل والتخويف والمضايقات التي سلطها عليهم الخارجون عن القانون [3]، كل ذلك أدى إلى هجرة مكثفة من الريف نحو المدن ومحاولة الاحتماء بالمواقع و الأماكن الأكثر حماية بالمدينة و ذلك بالمجازفة بالبناء الفوضوي القصديري وعلى حساب رخصة البناء والعمران [4].

ومن جهة أخرى نجد الإضطرابات السياسية الخارجية كسبب لزيادة في عدد السكان بالمدن الصحراوية الجنوبية ، كمدينة تمنراست مثلاً إلى الهجرة الدولية غير الشرعية نحوها من البلدان الافريقية المجاورة كالنيجر ومالي ، و التي عرفت تزايدا ملحوظا في السنوات الأخيرة بداية من سنة (2012) ، أين وجدت الدولة الجزائرية نفسها في موقف محرج إزاءهم ، خاصة في ظل توافد حشود المهاجرين إلى الولايات الوسطى منها و الشمالية .

---

[1]- عايدة ديرم ، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية و الإدارية ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ،2015 ، ص 302.

[2]- عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 106 .

[3]- كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص39 .

[4]- بشير التيجاني ، التحضروالتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، طبعة 2000 ، ص 57 .

ثانيا - الأسباب الإجتماعية :

البناءات غير المكتملة من الظواهر الاجتماعية الملفتة للانتباه وهي ميزة معظم المدن الجزائرية حتى الأحياء الراقية منها ، بحيث تصبح و كأنها عادة متجذرة لدى الكثير من الجزائريين الذين يفضلون ترك بناياتهم غير كاملة و عبارة عن صفائح آجورية حمراء من الخارج و التي طبعت جل الشوارع و المدن حتى العاصمة التي من المفروض أن تكون مثال كل الولايات الأخرى ، كما أن البناءات المشوهة و الفوضوية الناتجة عن تدخل الفرد في إعادة تنفيذ تصميم البناء سواء تعلق الأمر بالبناء الفردي أو الجماعي ، بحيث نجد أحياء جديدة يتم تعديل بعض بناياتها مباشرة بعد تسلمها من أصحابها ، مثلا بتغيير في الواجهات الخارجية ، أو الشرفات ، أو بزيادة بناء أجزاء إضافية للطوابق الأرضية ، كالأجزاء المخصصة للفناء أو المتعلقة بالمساحات الخضراء ، و هذا كله في ظل غياب رقابة الدولة .

فالسكن هو الحاجة الاجتماعية الأكثر حساسية للفرد بعد المأكل و الملبس ، كما أنها الأكثر تأثيرا على حياته ، و التي يؤدي إشباعها إلى ظهور عدة مشاكل في جميع الميادين و منها تشييد المساكن غير القانونية في شكل تجمعات و أحياء كبيرة [1] ، فقطاع السكن في الجزائر يشهد نقصا كبيرا ، مما يؤدي بالفرد إلى السعي إلى توفيره بشتى الطرق ، حتى و لو بمخالفة القانون ، فيجبر صاحب أو أصحاب القطعة الأرضية إلى التصرف عشوائيا ، كالبناء فوق أرض ليست ملكا له و دون الحصول على رخصة للبناء ، و حتى و لو كان مالكا للقطعة الأرضية فيقوم بالتصرف فيها بطريقة مخالفة لقوانين البناء و التعمير ، و ذلك مثلا بتقسيم القطعة الأرضية إلى قطعتين فأكثر ، منتهكا بذلك أحكام دفتر شروط التجزئة المعتمدة أو بإضافة طابق أو أكثر ، أو ببناء المساحة المخصصة للحديقة أو للفناء ، مما يؤدي هذا التصرف إلى المساس بأحكام رخصة البناء من حيث العلو و من حيث معامل شغل الأراضي ، وأهمها طلب الورثة قسمة التركة أو أموال الهالك بما فيها القطعة الأرضية المتضمنة أموال التركة ، كذلك انفجار العائلة الكبيرة إلى عائلات صغيرة لأسباب اجتماعية وليدة معطيات ثقافية عصرية و محاولة توفير شقة للإبن البكر أو لأحد الأبناء الآخرين بغرض التحضير للزواج أو تشكيل أسرة جديدة [2] .

كذلك عامل الهجرة من بين أهم الأسباب الإجتماعية ، و الذي أثر كثيرا في اختلال نسبة التوزيع السكاني في المدن ، و زادت حدته مع الزيادة الهائلة في عدد السكان و النمو الديمغرافي بعد فترة

[1] - 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 .
[2] - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص46 .

الاستقلال ، بالنتيجة زاد معه الضغط على الحظيرة العقارية التي لم تعد قادرة على الاستجابة لمتطلبات السكان المتزايدة [1].

كما تجدر الإشارة إلى أن أزمة السكن في الجزائر حادة وقديمة من سنوات السبعينات ،مرد هذا العجز عدم التوفيق بين مقاربة عرض السكنات و طلب الفئات المحدودة الدخل ، التي تمثل غالبية السكان ، رغم لسياسة السكنية المتبعة التي فشلت في تطويقها أو الحد منها ويعود ذلك إلى عدة عوامل تتمثل في :

قدم الحظيرة العقارية المنجزة قبل سنة (1962) ، و الحاجة الناتجة عن معدل النمو السنوي للمدينة إذ يعتبر معدل النمو الديمغرافي الذي هو عبارة عن الفرق بين عدد الولادات وعدد الوفيات أحد العناصر الأساسية لقياس معدل التزايد السكاني بالمدينة ، و بالتالي معرفة عدد الوحدات السكانية اللازمة لسد حاجيات هؤلاء السكان ، وكذا الحاجة الناتجة عن البنايات الفوضوية [2] .

كما أن قلة الوعي بخطورة هذه الظاهرة و الآثار الناجمة عنها زاد من انتشارها ، و جعل من مسألة القضاء عليها أمرا صعبا ، فنقص الوعي الثقافي لدى الجزائريين خاصة الثقافة العمرانية أدى إلى تشييد المباني بصورة غير حضارية و مشوهة للمظهر الجمالي للمدن و هذا بسبب عدم التوعية بقوانين البناء و التعمير ، و حتى أن البعض على علم بها و لكن لا يلجؤون إلى تسوية و ضعية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء ، تخوفا من مصير تلك المباني التي يشغلونها نتيجة الهدم إذا ما اتخذت الإجراءات القانونية لتسويتها .

ثالثا :الأسباب الاقتصاية .

إن إنجاز أي مشروع بناء يتطلب توفر القدرة المالية ، و المتمثلة في الأموال التي تنفق في اقتناء مواد البناء وفي الحصول على المخططات الهندسية و الإشراف التقني الهندسي على عمليات الإنجاز التي تعد مكلفة في نظر بعض طالبي رخصة البناء مما يدفعهم للتهرب من الخضوع للقواعد الآمرة لرخصة البناء.

كما أن أزمة مواد البناء وكذا ارتفاع أسعارها ، و ندرتها الناتجة عن المضاربة في الإسمنت و الحديد و الحصى و الرمل [3]، يدفع بالكثير نتيجة ضعف القدرة المالية ، إلى التريث و الانتظار في إتمام إنجاز مشروع البناء ، أملا في نزول أسعار هذه المواد ، الأمر الذي يجعلهم يقعون في دائرة البناء الفوضوي نتيجة لسقوط الآجال الخاصة برخصة البناء التي تحصلوا عليها .

[1]- عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 76 .
[2] - نفس المرجع ، ص 120.
[3] - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 45 .

إضافة إلى ظاهرة تشبع المدن الكبرى التي خلفتها التحولات الاقتصادية التي شهدتها البلاد و التي تعتبر عوامل جذب قوية في الأقاليم العمرانية و المدن الكبرى في الشمال ، تمثلت في المصانع و ورشات الأشغال الكبرى من جهة ، و من جهة أخرى ساهمت في بروز عوامل طرد في القرى كالأرياف و المناطق النائية التي أصبحت تعاني من ركود في مجال التنمية ، ما خلف اختلال في التوازن بين التزايد السريع لعدد السكان في المدن، و جمود حظيرة السكن الحضري [1].

و كذلك إلى تشبع المدن المتوسطة والصغرى نتيجة لارتفاع نسبة الزيادة الطبيعية كالهجرة والنزوح الريفي ، وأصبحت تنمو بمعدل حضري يتراوح بين 04 و 05 % ما جعل هذه المدن تتوسع بطريقة فوضوية على حساب الأراضي الفلاحية [2] ، لتغطية احتياجاتها في السكن ، و الخدمات ، و التجهيزات ، و المرافق العمومية [3] ، و بالتالي و بسبب ظاهرة التحضر و تشبع أغلب المدن الكبرى و المتوسطة منها في بعض الأحيان ، أصبحت المدن محاطة بأحياء و بنايات فوضوية في شكل أحزمة بؤس تقام فوق أراضي ملك للدولة ، و غالبا ما تكون هذه الأراضي غير صالحة للبناء معرضة لمختلف الأخطار الطبيعية [4] .

المطلب الثاني : آثار فوضى العمران .

إن البناءات الفوضوية و إن كانت تلبي حاجة بعض الأفراد في الحصول على سكن خاص و بنائه بالطريقة التي يرغبون فيها ، إلا أنها تخلف آثار عديدة كون هذه السكنات هي أصلا مخالفة للقانون لعدم احترامها الأحكام المتعلقة بالتعمير ، مما ينجر عنها آثار على مستوى البيئة (الفرع الأول) و آثار اجتماعية (الفرع الثاني) وثقافية (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : الآثارالعمرانية والبيئية .

حركة البناء غير القانونية بمختلف أنواعها لا تهتم بالمساحة العمرانية العامة و ذلك بتغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة ، و فقدانها للمقومات الحضارية للمدينة ، من جهة أخرى يترتب عنها ضرر مادي يمس بالنسيج العمراني و المتمثل بالمساس بالمجال الطبيعي و الهندسي ، و أضرار تنجم عن التموقع السيء للبنايات ، و كذا أخطار التلوث الصناعي و الصحي .

[1] - كمال تكواشت ، المرجع السابق، ص47 .
[2] - بشير التيجاني ، المرجع السابق ، ص 26 .
[3] - المرجع نفسه ، ص 26 .
[4] - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 47 .

أولا : المساس بالجمال الطبيعي و الهندسي .

إذ تتميز البنايات غير القانونية بخلوها من أي ذوق هندسي سليم ، فهي تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية و الانسجام مع المحيط ، فالمهم بالنسبة للقائمين بها زيادة الطوابق و العلو دون الأخذ بعين الاعتبار للهندسة المعمارية ، مما يؤدي لسقوطها في حالة الكوارث الطبيعية [1]، و هذه البنايات هي في الحقيقة عبارة عن مكعبات اسمنتية متطاولة في السماء و التي تسمى جوازا "فيلات " رغم أن هندستها لا تمت بصلة لشيء مثل هذا ، فهي تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية و التجانس مع المحيط و التناغم معه ، فهي خليط هندسي دون روح و دون هوية يؤذي النظر و يجرح العين [2]، كما أن معظم المدن الجزائرية بدأت تفقد ملامحها التي تتميز بها مع بداية ظهور نوع جديد من البناءات الفوضوية ، التي تخلو من أي ذوق هندسي سليم [3]، أو قد تكون بناءات بطريقة هندسية حديثة و لكن لا تمت بأية صلة إلى هوية و ثقافة المجتمع الجزائري ، مما يجعل منظر البناية مخالف تماما لأحكام المادة (27) من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء [4] و التي تنص على ما يلي :" يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة ، إذا كانت البنايات أو المنشآت المزمع بناؤها ، تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية و كذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية .

يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر و المواد المتماشية مع الإقتصاد الصحيح في البناء و تماسك عام للمدينة و انسجام المنظر " .

إن البناء العشوائي القائم على المصلحة الخاصة المجردة ، يترتب عنه بالضرورة فوضى عمرانية ، تؤدي إلى الاعتداء على المساحات الخضراء ، و هذا ببنائها فوضويا بالإسمنت المسلح و ما ينجر عن ذلك من إخلال بالوظيفة الجمالية و البيئية للمحيط المبني و غير المبني للنسيج العمراني للمدينة ، حيث ان المجال المخصص للمساحات الخضراء حاليا في الجزائر قد تقلص ، و اصبح لا يمثل سوى (1 م2) للساكن ، بينما المقاييس الدولية تتطلب (10م 2)[5] ، أما من حيث التخطيط العمراني ، فإن المناطق الخضراء داخل النسيج العمراني تحدث تقطعات بتخفيف التركز الحضري و تضفي صبغة جمالية على المناظر الطبيعية المفضلة من طرف غالبية السكان كأماكن للراحة و التنزه ، و لغرض حماية المساحات

[1] - حياة عمروش و رزيقة عماروش ، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص الجماعات الإقليمية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبدالرحمان ميرة ، بجاية ، 2013 ، ص41 .
[2] - بوجمعة خلف الله ، العمران و المدنية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، 2005 ، ص199 .
[3] - بشير التيجاني ، المرجع السابق ، ص 68 .
[4] - الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، لسنة 1991 .
[5] - جفافلة غريبة ، الآليات القانونية لمواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2016 ، ص 33 .

الخضراء من ظاهرة التعدي بالبناء الفوضوي و لترقيتها و لاستعادة ثقافة التشجير تم اصدار القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها وتنميتها [1]، و الذي يوضح آليات تطبيق السياسة الوطنية الجديدة لإصلاح شبكة المساحات الخضراء و كيفية إدراج هذه الأخيرة في كل مشروع بناء .

ثانيا : أخطار التموقع السيء للبنايات .

يعتبر اختيار الموقع الخطوة الأولى في تحديد القاعدة الفيزيائية لمشروع البناية ، و تكمن أهمية هذا العمل في تحديد درجة صحة البناية مستقبلا ، إلا أنه نتيجة عدم التخطيط أو سوء التخطيط و نقص في الرقابة و المتابعة اللازمتين من قبل الإدارة المعنية يترتب عن ذلك أخطار محتملة قد تعصف بالبناية و سكان البناية و أهم هذه الأخطار هي :

- أخطار فيضانات الأودية و التي تنجر عنه أضرار و خسائر جسيمة مثلما حدث في فيضانات باب الواد بتاريخ 10 نوفمبر 2001 ، والذي كشف عن حجم المخالفات و التجاوزات في البناء خاصة فيما يتعلق بمواقع الإنجاز ، وكذا الحال بالنسبة لفيضانات مدينة غرداية ، علما أنها تدخل ضمن التراث العمراني العالمي [2].

- أخطار البنايات المنجزة تحت شبكات الكهرباء كظاهرة خطيرة أخذت تستفحل في المناطق الشمالية من الوطن و بشكل لافت للإنتباه في المدن الكبرى ، إذ أن هناك مجمعات سكنية كاملة مشكلة تحت شبكات الضغط المتوسط أو العالي ، مما يعني أن مئات الآلاف من الجزائريين معرضون لحوادث تراجيدية بصفة يومية تفضي إلى حالات وفاة عن طريق التكهرب نتيجة الاقتراب من الشبكة و الاحتكاك المباشر بالكوابل الكهربائية ، فضلا عن الخسائر المعتبرة للشركة بفعل الأعطاب الناجمة عن هذه الحوادث و الإزعاج الذي تتسبب به للزبائن [3] .

فهناك أحياء بكاملها قد أنشئت بالقرب من بناءات للمخازن العملاقة و المعبأة بمختلف المواد الخطيرة على غرار الغاز والبنزين و حتى الكيروزان ، ناهيك عن الخزانات الأخرى المليئة بالزيوت الخطيرة بيئيا، وقد نبهت وزارة تهيئة الإقليم و البيئة والسياحة إلى ما تسميه " بالخطر النائم " ، في الإشارة إلى المئات من

[1] - الجريدة الرسمية ، العدد 31 ، لسنة 2007 .
[2] - بوجمعة خلف الله ، العمران و المدنية ، المرجع السابق ، ص62 .
[3] - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 55 .

المباني و المنشآت العمومية و الخاصة و التي تم تشييدها فوق أنابيب الغاز والبترول و المهددة بأخطار كارثية و التي تمتد عبر(16) ألف كيلومتر[1] .

ثالثا : التلوث الصناعي و الصحي .

يترتب على فوضى العمران والبناء الفوضوي آثار بيئية ذات انعكاسات سلبية على المحيط و على السكان ، حيث أدى التوطين الكثيف و السيء للمصانع و المنشآت الملوثة و بالأخص تلك المتخصصة في إنتاج مواد التطهير و التنظيف و الزنك إلى إتلاف تربة المحيط الزراعي في جهات مختلفة من الوطن و بالأخص المتواجدة في المدن الساحلية ،كما هو الحال في عنابة وعين تموشنت [2]، فهذه المصانع لم تكتف بالتهام أراضي زراعية خصبة لإقامتها بل لوثت الأراضي الزراعية المجاورة بفضلاتها السائلة و نفاياتها الصلبة التي يتم تصريفها بشكل فوضوي و عشوائي في العراء و في الأراضي ذات تربة بركانية خصبة أو تكديسها في الضواحي القريبة من النسيج العمراني [3] ، كما أن الإفرازات الغازية لهذه المصانع كثيرا ما تسبب أمراض تنفسية و جلدية مشوهة و مميتة ، فحسب المادة (45) من القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 و المتعلق بحماية البيئة [4]، و التي تنص على أنه :" تخضع عمليات بناء و استغلال و استعمال البنايات و المؤسسات الصناعية و التجارية و الحرفية و الزراعية و كذلك المركبات و المنقولات الأخرى ، إلى مقتضيات حماية البيئة و تفادي إحداث التلوث الجوي و الحد منه " ، و يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة و يتأسس على مجموعة من المبادىء العامة ، والمتمثلة في مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي ، مبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية ، مبدأ الحيطة مبدأ الملوث الدافع و الذي يتحمل بمقتضاه كل شخص يتسبب نشاطه أو يمكن أن يتسبب في إلحاق الضرر بالبيئة نفقات كل تدابير الوقاية من التلوث و التقليص منه و إعادة الأماكن و بيئتها إلى حالتهما الأصلية [5].

كما أن النفايات المنزلية تعد أحد مشاكل المدينة العصرية و التي تتطلب تكفلا خاصا ، بحيث تتحول من يوم إلى آخر إلى طبيعة معقدة ، فبالإضافة للفضلات الغذائية فهناك فضلات ناتجة عن العلب الخاصة المغلفة و الأكياس البلاستيكية و غيرها ، إذ تعاني البناءات الفوضوية من وجود مفرغات غير مراقبة في الأحياء السكنية ، و التي تنذر بحدوث كوارث صحية تهدد سلامتهم ، ناهيك عن عدم ربط هذه الأحياء بقنوات صرف المياه القذرة ، حيث يلجأ السكان إلى الطرق التقليدية لصرف المياه بحفر سراديب عشوائية

[1] - أنظر كل من كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 55 . ليلى مصلوب ، بنايات فوق أنابيب الغاز ، جريدة الشروق ، العدد 2357 ، الصادرة بتاريخ 20 /2011/07 ، ص 05.
[2] - بشير التيجاني ، المرجع السابق ، ص 52 .
[3] - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 56 .
[4] - الجريدة الرسمية ، العدد43 ، لسنة 2003 .
[5]- أنظر نص المادة (03) من القانون رقم 03-10 .

أو مطامر خاصة ،أين يزداد الوضع تدهورا لوجود روائح كريهة منبعثة من هذه المطامر التي تحوم عليها الحشرات [1] .

الفرع الثاني : الآثار الإقتصادية .

تترتب على فوضى العمران آثار سلبية من الناحية الاقتصادية و يعود هذا للتوزيع السيء للسكان ، الذي يؤدي للمساس بالمصلحة العامة الاقتصادية من عدة نواحي تمثلت في تدهور مستوى تجهيز المدن بالمرافق و الخدمات ، فجميع المؤشرات توضح مدى تدهور مستوى هذه المرافق في المدن الجزائرية ، و التي أصبحت طاقتها محدودة لمواجهة تزايد عدد السكان الناتج عن النمو الديمغرافي الطبيعي و الهجرة المكثفة نحو المدن الداخلية ، والذي أدى إلى تشبع المدن وعدم قدرتها على تلبية الحاجات العادية للقاطنين[2].

من بين هذه المؤشرات كذلك ، اختناق المدن الكبرى بحركة المرور نتيجة الزيادة المرتفعة في عدد السيارات ، وعدم تطور الطرق لتلبية متطلبات حركة المرور المكثفة بها [3] ، كما أن وسائل النقل الحضري أصبحت عاجزة عن تلبية احتياجات تنقل السكان خلال رحلاتهم اليومية خاصة تجاه مقرات العمل و الخدمات العمومية ، لهذا يستلزم التفكير الجيد و التخطيط المحكم لتوفير الهياكل القاعدية الضرورية للنقل بصفة عامة ، وشبكة النقل الحضري بصفة خاصة ، كما ينبغي اتخاذ إجراءات احترازية مسبقة لتفادي أزمة حركة المرور الخانقة في المدن الكبرى [4] .

و نجد أيضا تناقص كمية المياه الصالحة للشرب في المدن ، فقد أصبح من الصعب تعبئة المياه الضرورية لمواجهة النمو الحضري السريع المتمثل ليس فقط في توسع المدن و زيادة عدد سكانها ، بل و إلى الاستهلاك الواسع للمياه في الصناعة ، و بالخصوص في المناطق و الأقطاب الصناعية [5] .

كما أن اكتساح الأراضي الزراعية ، و التي تعتبر في الجزائر من العناصر الطبيعية النادرة و مساحتها محدودة ، و التي يقع أغلبها في شمال البلاد ، قدرت سنة (1992)ب (7,5) مليون هكتار ، و قدرت مساحة الأراضي التي تم اكتساحها منها عن طريق التوسع العمراني منذ الاستقلال إلى غاية سنة (1992) بحوالي 150.000 هكتار و جهت لإنجاز المناطق السكنية الجديدة ، أو لإنجاز المناطق

[1] - ابراهيم غربي ، المرجع السابق ، ص 39 .
[2] - نفس المرجع ، ص 40 .
[3] - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 58 .
[4] - بشير التيجاني ،المرجع السابق ، ص 58 .
[5] - جفافلة غريبة ، المرجع السابق ، ص 34 .

الصناعية والمنشآت الاقتصادية الكبرى و توسيع شبكة الطرق والمواصلات، أو انتشرت فوقها البناءات الفوضوية [1] .

إضافة إلى أن بناء المناطق السكنية الجديدة في المدن الكبرى و المتوسطة من أجل تلبية الطلب المتزايد على المأوى من طرف سكان المدن ، أدى إلى ضياع مساحات شاسعة من الأراضي الزراعية الخصبة ، و يتوقع أن تتواصل عملية التوسع العمراني في المدن على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بها في السنوات المقبلة بسبب حدة مشاكل الإيواء في الأوساط الحضرية واستجابة الدولة لتلبية طلبات السكن الاجتماعي [2].

الفرع الثالث : الآثار الاجتماعية .

تتجلى آثار فوضى العمران في بروز العديد من الآفات و الظواهر الإجتماعية السلبية و أبرزها انخفاض مستوى التعليم و انتشار الأمية ، و ارتفاع معدل الجريمة و السلوك المنحرف .

ففيما يتعلق بانخفاض مستوى التعليم و انتشار الأمية فتختلف نظرة الطفل للمدرسة في الأحياء الفوضوية القصديرية عن أطفال الأحياء النظامية المخططة ، إذ يعتبر أطفال الأحياء النظامية أن المدرسة هي السبيل الوحيد لتقدمه ، و يزداد هذا الشعور تدريجيا حتى يصل إلى المراحل العليا من الدراسة ، لكن طموح الطفل في مجال الدراسة في الأحياء القصديرية يتضاءل بصورة تدريجية ، لأنه يدرك أنه سوف يتوقف عند مستوى معين من التعليم ، و أنه سيحصل على أدنى درجة في السلم الوظيفي [3] ، و الواقع أن لهذا الشعور أثر كبير على مستقبل أولئك الأطفال ، باعتبار أن جميع ظروف الحياة الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية في مثل تلك المناطق المتخلفة تشعر الطفل ليلا و نهارا بأنه لا قيمة له [4] ، كما تجدر الإشارة إلى أن هذه الأحياء تتميز بخاصية عدم تدريس البنات وعدم إعطائها فرصة للتكوين أو التمهين في المراكز المختصة ، مما يجعل في نهاية المطاف أغلب بنات و أطفال الأحياء القصديرية عالة على المجتمع [5] .

كما يؤدي تكدس الأفراد في غرفة المسكن غير القانوني ضمن المناطق المتخلفة إلى التفكك الأسري والاجتماعي ، وطبيعة الفضاء العام الذي غيبت خصائصه إلى فقدان الإحساس بالخصوصية وبالوجدان ، إذ أن الحدود الفاصلة بين الفرد و بين الدوائر الاجتماعية المحيطة به شبه معدومة ، وتدفع هذه البيئة غير

[1] - بشير التيجاني ، المرجع السابق ، ص 60 .
[2] - ابراهيم غربي ، المرجع السابق ، ص 40 .
[3] - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 61 .
[4] - جفافلة غريبة ، المرجع السابق ، ص 35 .
[5] - إسماعيل بن السعدي، الخصائص الاجتماعية لمناطق المحيطة بالمدن، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة، الجزائر، عدد 16جوان 2007 ، ص16 .

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 [1].

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 التي تؤلف شبكة ونسيج النظم الاجتماعية ، التي تنبع من مجموع القيم الاجتماعية والثقافية و الحضارية والقيم الدينية ، والتي تختلف من بيئة اجتماعية إلى أخرى ، كما هو الحال بالنسبة إلى خصوصية المنطقة المنغلقة حضريا على غيرها من المناطق الأخرى التي تقع داخل المدينة أو المتاخمة حولها ، حيث تشتت العلاقات الاجتماعية ، جراء انعدام التخطيط كقلة التجهيزات التي توفر أماكن اللقاء و الحوار و تبادل الأفكار والزيارات ، وأماكن الترفيه ولعب الأطفال ، مع غياب النشاط التوعوي وعدم فعاليته إن وجد ، ما يدفع الكثيرَ من سكان هذه الأحياء إلى قضاء الوقت بالبيت، و يبقى المسجد المؤسسة الوحيدة التي توفر لهم مكانا للالتقاء على الأقل مرة واحدة أسبوعيا [2].

كما يرجع انحراف سلوك الأفراد بمناطق البناء غير القانوني نتيجة التعرض 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، و هذا ما قد يشكل أساسا اجتماعيا لممارسة العنف ويسهم في تسويع استخدام القوة مع الآخرين ، بينما يؤدي احترام الآخر ، والاعتراف به إلى التقيد بالمعاييرَ الضابطة لطبيعة العلاقة معه ، وهو ما يقلل من احتمالات ممارسة العنف ، ومن احتمالات استخدام القوة [3].

[1] - عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 171 .
[2] - المرجع نفسه ، ص 172 .
[3] - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 62 .

الفصل الثاني :

المعالجة التشريعية لمشاكل فوضى العمران في الجزائر

الفصل الثاني : المعالجة التشريعية لمشاكل فوضى العمران في الجزائر

عملت الدولة مع استفحال ظاهرة فوضى العمران التي مست جميع ربوع الوطن دون استثناء إلى إيجاد الحلول لمواجهتها و الحد منها ، وهذا بهدف حماية ما بقي من الأراضي الزراعية و المساحات الخضراء و حصر هذه الظاهرة و محاولة ترميم و إصلاح ما أمكن من هذه الفوضى كواقعة مادية لابد من التعامل معها ، فكانت الحلول التي جاءت بها على جميع الأصعدة التشريعية و العلمية و العملية و ذلك من خلال التخطيط لمواجهة المستقبل و الذي يعتبر أسلوبا للتعامل مع هذه الظاهرة ، و الذي يقوم على أدوات للتهيئة و التعمير (المبحث الأول) و لم تكتف بهذا فقط بل جعلت الرقابة كوسيلة فعالة لابد أن تبسط الدولة من خلالها سلطتها على جميع أعمال البناء (المبحث الثاني) و لمعالجة هذه الفوضى في بدايتها و قبل تطورها لابد من الكشف و التحري عن المخالفات المتعلقة بالبناء الغير قانوني و الفوضوي و هذا من خلال الفرق و الهيئات الخاصة المخول لها قانونا للقيام بهذه المهمة (المبحث الثالث) .

المبحث الأول : أسلوب التخطيط .

إن عملية التخطيط عملية صعبة و معقدة تتطلب كثيرا من الجهد و الإمكانيات للقيام بها ، وهو أسلوب علمي يتبع لمواجهة مقتضيات العمران الجديد و للتعرف أكثر عليه لابد من التعرف على مضمون التخطيط بوجه عام (المطلب الأول) ثم إلى التخطيط العمراني (المطلب الثاني) ثم إلى أنواع المخططات العمرانية (المطلب الثالث) .

المطلب الأول : مفهوم التخطيط بوجه عام.

للإحاطة بمفهوم التخطيط نتطرق إلى مختلف التعاريف للتخطيط (الفرع الأول) ثم إلى عناصر التخطيط (الفرع الثاني) ثم إلى أهداف التخطيط (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : تعريف التخطيط .

التخطيط بصفة عامة اصطلاح كثير الاستعمال في الوقت الحاضر ، سواء على مستوى الدول أو على مستوى الأفراد ، و هو: " أسلوب عمل يدعو المجتمع لإتباع منهج علمي لرسم المستقبل و حل مشاكله "، و قد زاد الاهتمام بالتخطيط حتى أصبح ظاهرة عامة تشترك فيها جميع الدول ، مما يجعل بعض الفقهاء يرون أن اصطلاح التخطيط أصبح مقدسا بسبب علمية التخطيط و مدى أهميته بالنسبة للدول ، كما عرف البعض التخطيط بأنه :" التدبير الذي يرمي لمواجهة المستقبل بخطط منظمة سلفا لتحقيق أهداف محددة في مجال محدد" [1].

فالتخطيط بشكل عام هو الأسلوب العلمي الذي يهدف إلى تقديم الحلول أو بدائل الحلول للمشكلات الحالية أو المتوقعة للمجتمع وذلك في إطار خطة منظمة ذات سياسة وأهداف واضحة ، خلال فترة زمنية محددة ، مع الأخذ في الاعتبار الإمكانيات والموارد ، كذلك المعطيات الحالية أو المستقبلية سواء كانت بشرية أو طبيعية [2].

وعليه فالتخطيط هو الخطوة الأولى في العملية الإدارية حيث تحدد فيه الإدارة ما تريد أن تعمل وماذا يجب عمله ، وأين ، وكيف ، وما هي الموارد التي تحتاج إليها لإتمام العمل ، وذلك عن طريق تحديد الأهداف ، ووضع السياسات المرغوب تحقيقها في المستقبل وتصميم البرامج ، وتفصيل الخطوات

[1] - منصور مجاجي ، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، جامعة يحي فارس بالمدية ، الجزائر ، العدد 01 ، نوفمبر 2007 ، ص 02 .

[2] - https://www.iktshaf.com بتاريخ 01-05-2019 ، على الساعة 17: 22 .

والإجراءات والقواعد اللازمة في إطار زمني محدد ، وبياني محسن في ضوء التوقعات للمستقبل والعوامل المؤثرة المحتمل وقوعها [1] .

الفرع الثاني : عناصر التخطيط .

من خلال التعاريف السابقة فإن التخطيط يقوم على عنصرين أساسيين هما التنبؤ بالمستقبل و الاستعداد لمواجهة المستقبل .

أولا : التنبؤ بالمستقبل .

يقوم التخطيط على أساس الاستعداد للمستقبل ، بإعداد المشروعات المناسبة له ، و لذلك يفترض بالضرورة قيامه ببعض التنبؤات ، فهو يقوم على أساس تقديرات و افتراضات يتوقع المخططون وقوعها مستقبلا خلال فترة زمنية معينة ، ولذلك يضعون الخطة التي تواجه ذلك مستقبلا و تكون أساسا له ، حتى يتجنب ما شاب هذا الواقع من مشاكل و عيوب و أخطاء لم تكن متداركة ، و يضع لها بعد ذلك الحلول العلمية المناسبة ، ويتخذ منها أساسا لدراسته لافتراضات المستقبل ، و بعد هذا يتم وضع الخطة على أساس المنهج العلمي المقصود لرسم المستقبل و حل مشاكله في المجال الذي يحدده المخططون [2] .

ثانيا :الاستعداد لمواجهة المستقبل .

يجب أن تتسم أهداف التخطيط بالواقعية ، بحيث تكون هذه الأهداف قابلة للتحقيق فعلا ، إذ لا يكفي مجرد توافر الهدف المراد تحقيقه في المستقبل، بل يتعين أن يتسم الهدف بالواقعية و القابلية للتحقيق ، و لذلك فإن التخطيط يفترض بالضرورة مشاكل الماضي و يدرسها استعدادا للمستقبل ، مع حصر كل الموارد و الامكانيات المتاحة لهذا المستقبل ، كما أنه يحدد أفضل الطرق التي يدخل بها على الافتراضات المستقبلية ، للاستفادة منها خلال فترة الخطة [3].

الفرع الثالث : أهمية التخطيط .

للتخطيط أهمية بالغة ، حيث إنه المنهج العلمي لسير العمل في ضـــوء خطـوات متتابعة و هو النشاط الأساسي الذي تنتهجه الإدارة كمدخل لحل مشاكلها المختلفة ، وحينما يفكر المخطط في

---

[1] - محمد الضبعان ، إدارة الدراسات ، موقع منتدى المحاسبين العرب ، منقول من موقع مجلس الشورى ، المملكة العربية السعودية ، بتاريخ 01-05-2019 على الساعة 15:00.

[2] - المرجع نفسه ، ص 03 .

[3] - منصور مجاجي ، المرجع السابق ، ص 04 .

وضع خطة إدارية أو إنتاجية أو تسويقية أو ما شابه ذلك ، فإنه يحاول أن يتوقع ويستشرف المستقبل مستعيناً على ذلك باستقرار الماضي البعيد والحاضر وتحليل المتغيرات الحاضرة التي تلعب دوراً رئيسياً وملموساً وفي هذا يقول فايول : " إن التخطيط يعني التنبؤ بما سيكون عليه المستقبل مع الاستعداد لهذا المستقبل " .[1]

المطلب الثاني :مفهوم التخطيط العمراني .

نتناول في هذا المطلب مختلف التعاريف للتخطيط العمراني و نستنتج من خلالها العناصر التي يقوم عليها التخطيط العمراني (الفرع الأول) ثم إلى عناصر التخطيط العمراني (الفرع الثاني) بعدها إلى الشروط الواجبة للقيام بالتخطيط العمراني (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف التخطيط العمراني .

وردت عدة تعاريف للتخطيط العمراني و منها : "التخطيط العمراني هو مجموعة من الاجراءات المتكاملة بغرض تحديد الاسكان بمفهومه الشامل و توزيع المتناسق المتبادل في المنطقة و هذه لابد أن تشمل الاقتصاد و الاعمار التخطيطي و الهندسة ... " [2].

كما عرف كذلك بأنه : " هو تحقيق مستوى الأداء عند تعمير مدينة جديدة أو تعمير مدينة من المدن أو تطويرها و رفع مستوى العمران فيها ، وذلك بوضع الأسس العلمية لتنفيذ المشروع و تحديد مراحله بما يتناسب مع مقتضيات العصر و ظروف المكان و السكان الذين يعيشون فيه "[3] .

و عرف أيضا : "هو التخطيط الذي يتعلق بمنطقة جديدة بغرض تعميرها أو رفع مستواها الاجتماعي أو الاقتصادي ، فتقوم الجهة المختصة بوضع الأسس المستقبلية لتنفيذ المشروع و توضيح خطوات تنفيذه ، و حسن استغلال الثروات التي يتضمنها " [4].

و في تعريف آخر:" التخطيط العمراني هو أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة ، لكافة قطاعات وفئات المجتمع ، من خلال وضع تصورات مستقبلية لتوزيع الأنشطة والاستعمالات المختلفة للأراضي في المكان الملائم وفي الوقت المناسب. وبما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب والبعيد (أي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة)، وذلك في إطار تشريعي وقانوني واضح وملزم، ومن

[1] - محمد الضبعان ، المرجع السابق .
[2] - مؤمن محمد ذيب نصر ، التخطيط العمراني من منظور جغرافي ، غزة ، 2013 ، ص 11 .
[3] - منصور مجاجي ، المرجع السابق ، ص 05 .
[4] - نفس المرجع ، ص 06 .

خلال عمليات وإجراءات محددة ، وبتنسيق وضمان مشاركة مجتمعية فاعلة " [1]. و أيضا : "التخطيط العمراني هو دراسة كيفية تصميم وتطوير البنية الهيكلية للمدن والضواحي والمناطق الحضرية ، كما يتعرض لتأثير العوامل الفيزيائية والإجتماعية والسياسية والإقتصادية على المدن عبر الزمن " [2] . لذلك يجب على المخطط أن يتبع خطة الاقتصاد الوطني لتطوير أي إقليم بحيث ينجح في تطوير الاقتصاد لخدمة السكان بمختلف مستوياتهم المعيشية بحيث يتم وضع المخططات العامة للمدن و القرى و المراكز الزراعية و الصناعية و المنتجة للطاقة [3] .

الفرع الثاني : عناصر التخطيط العمراني .

و يقوم التخطيط العمراني على مجموعة من العناصر تتمثل فيما يلي :

أولا : تنظيم توزيع السكان على المناطق السكنية بما يتماشى مع المتطلبات الهندسية .

و المقصود به أنه مع تزايد عدد سكان العالم فإنه يتوجب على الحكومات ايجاد أنظمة جديدة لتوزيع السكان في المدن و القرى ، و كذا إنشاء مدن ووحدات سكنية جديدة تستوعب الزيادة الكبيرة للسكان ، مع تحديد الخدمات الهندسية الحالية و المستقبلية للسكان من حيث موارد المياه و شبكات الصرف الصحي و موارد الغذاء و الطاقة الكهربائية و شبكات النقل و المواصلات داخل هذه المنشئات السكنية [4] .

ثانيا : مراعات متطلبات الجانب البيئي و المساحات الخضراء .

أي أن يتم الحفاظ على الغابات و النباتات الطبيعية و استصلاح الأراضي الزراعية و تشجير المدن و الشوارع بحيث تتوفر مساحات من الأراضي الخضراء داخل و حول المدن تساعد على تلطيف مناخ المدينة و الحد من التلوث فيها بسبب نشاطات الإنسان المختلفة ، و كذلك في إنشاء مرافق سياحية ، ترفيهية ، و متنزهات تساعد في زيادة مستوى رفاهية و شعور الانسان بالراحة في هذه المدن ، بالإضافة إلى تحديد مناطق الثروات الطبيعية داخل الدولة و من ثم تحقيق الاستخدام الأمثل لها من خلال تنمية العلاقة بين مختلف الصناعات القائمة على هذه الثروات [5].

[1] - https://www.iktshaf.com ، المرجع السابق .
[2] - نفس المرجع .
[3] - مؤمن محمد ذيب نصر ، المرجع السابق ، ص 11 .
[4] - نفس المرجع ، ص 12 .
[5] - https://www.iktshaf.com ، المرجع السابق .

ثالثا : عنصر توزيع مراحل البناء .

و فيها يتم اتباع خطة زمنية لإنشاء المدينة و مراحل بناؤها بما يتوافق مع الامكانيات المتاحة مع ايجاد مخطط لإمكانية توسيع المدينة في المستقبل [1] .

الفرع الثالث : شروط القيام بعملية التخطيط العمراني .

هناك مجموعة من الشروط يتم اتباعها في عملية القيام بالتخطيط العمراني وهي [2] :

1- دراسة الوضع القائم للمناطق المأهولة و المواقع السكنية .

2- دراسة امكانية إنشاء أماكن سكنية جديدة و مواقع صناعية .

3- وضع خريطة طبوغرافية و موقعية مبينا عليها المواقع السكنية و التجارية ،المواقع الصناعية ، المواقع الزراعية ، المواقع السياحية ، مواقع الخدمات ، وعليه لابد على القائم بعملية التخطيط أن يراعي[3] :

- تنظيم وتطوير المدن والضواحي بهدف جعلها أماكن أفضل للعيش فيها وتحقيق النمو الإقتصادي وفي نفس الوقت الحفاظ على البيئة والإرث المعماري .

- متابعة الحالة السكانية لتحديد المتطلبات المتوقعة للمناطق الحضرية أو الريفية.

- إعداد التقارير والخطط المتعلقة بالمشاريع المختلفة.

- التعاون مع المهندسين المعماريين ، والمهندسين المدنيين ، ومهندسي المناظر الطبيعية ، ومديري الإنشاءات ، وخبراء مسح الأراضي ، وأعضاء المجالس المحلية .

المطلب الثالث :أنواع المخططات العمرانية في الجزائر .

يتجسد التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير أو بما يصطلح عليه "بالتعمير التنظيمي" ، والذي نظمت أحكامه في القانون رقم 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، والنصوص المنظمة له كالمرسوم التنفيذي رقم 91- 177المؤرخ في 28 ماي 1991 [4] الذي يحدد إجراءات إعداد "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " (الفرع الاول) و " مخطط شغل الأراضي"

[1] - مؤمن محمد ذيب نصر ، المرجع السابق ، ص 13.
[2] - https://www.iktshaf.com .
[3] - نفس المرجع .
[4] - الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، لسنة 1991.

(الفرع الثاني) ، اللذان يجسدان التوجيهات التي جاء بها " المخطط الوطني لتهيئة الاقليم " في اطار التنمية المستدامة (الفرع الثالث) .

الفرع الاول :المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

للتعرف على هذا المخطط و الإلمام بجميع جوانبه لابد من التطرق إلى تعريفه ، ثم إلى المواضيع التي عالجها ، و محتوى هذا المخطط ، و إلى الأهداف التي جاء لتحقيقها ، وأخيرا إلى إجراءات إعداده و االمصادقة عليه .

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

ورد تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) في نص المادة (16) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، حيث نصت على ما يلي : " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعينة آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي " ، من خلال نص المادة يتبين أن المخطط الوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المحلي ويستند على توزيع الاختصاصات بين الدولة والولاية والبلدية ، تماشيا مع مبادئ اللامركزية وعدم التركيز، والتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المحددة في الأدوات الموجودة في المستوى الاعلى ، والمتمثلة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم ، مخطط تهيئة الاقليم الولائي ، كما أنه يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي [1] .

ثانيا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

تحدد المادتان (16)و(18) من القانون رقم 90- 29 موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المتمثل فيما يلي :

- يحدد التوجهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعينة .

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة البلديات حسب القطاعات المختلفة

- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الاساسية .

[1]- نذير خيذري و محمد داودي ، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق محمد بوضياف ، المسيلة ، 2017 ، ص 15- 16 .

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها .

وقامت المادة (19) بتحديد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والتي تقسم إلى قطاعات هي :

1 - القطاعات المعمرة : وهي التي تحتوي على أراضي تشغلها بنايات مجتمعة ، ومساحات فاصلة فيما بينهما ، وكذا التجهيزات ومناطق النشاطات والأراضي غير المبنية ، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات المجتمعة [1] .

2- القطاعات المبرمجة للتعمير : تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات [2].

3- **قطاعات التعمير المستقبلية** : تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[3].

4- القطاعات الغير قابلة للتعمير : وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات [4] .

ثالثا :محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تطبيقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني، تقرير توجيهي مرفق بمستندات بيانية مرجعية [5].

1- التقرير التوجيهي : تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه[6] ، حيث يضبط فيه مايلي :

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي والإجتماعي .

- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية [7].

---

[1] - أنظر المادة (20) من القانون رقم 90-29 ، مرجع سابق .
[2] - أنظر المادة (21) من المرجع نفسه .
[3] - أنظر المادة (22) من المرجع نفسه .
[4] - أنظرالمادة (23) من المرجع نفسه .
[5] - نورة منصوري ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى للنشر ،الجزائر ،2010، ص23 .
[6] - شهرزاد عوابد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ،اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، قانون عام ،جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016 ، ص 19 .
[7] - أنظر المادة (17) من المرسوم التنفيذي 91-177.

2- **لائحة التنظيم** : هذه اللائحة تحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد من (20) إلى (23) من القانون رقم 90- 29 ، تحدد فيها الترتيبات القانونية الإجبارية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات ، وتشمل ما يلي :

- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة ، لاسيما المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه [1]، إذ نجد في هذا الصدد المادة (17) من هذا القانون تنص على ما يلي :

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الاراضي .

- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية ،والخدمات والأعمال ونوعها .

- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الاراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الانسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها .

3- **الوثائق والمستندات البيانية :** حسب المادة (17) المذكورة أعلاه تشمل هذه الوثائق على :

المخطط الواقع القائم حاليا ، ومخطط التهيئة بالإضافة إلى مخطط الإرتفاقات ومخطط التجهيز، و يجب أن تعد المخططات المذكورة وفق مقاييس ملائمة.

رابعا :اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

يهدف هذا المخطط الى تحقيق ما يلي [2]:

1- تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعينة .

2- يضبط توقعات التعمير وقواعده من خلال تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والمرافق و التجهيزات .

3- ترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ، من خلال تحديد توسع الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

[1] - الجريدة الرسمية ، العدد 10 ، لسنة 2002 .

[2] - وداد براهمي ، نبيلة بطيو ،المخطط التوجيهي للتهيئة والتعميرآداة للتنمية المحلية ، مذكرة الماستر ، قانون الجماعات المحلية ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2016 ، ص17.

4- تعيين الأراضي المخصصة للأنشطة الإقتصادية وذات المنفعة العامة والبنايات الموجهة للإحتياطات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن .

5- تحديد شروط التهيئة والبناء ، للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية .

وبالتالي فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يهدف إلى إعادة تخطيط النسيج العمراني ، والتحكم في النمو العمراني للمدينة ، وإيجاد التوازن بين قدرات الموقع والنمو الديمغرافي ، وتنظيم الأطر الحضرية وإمتدادها مع مراعات المتطلبات الدائمة [1].

خامسا :اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه .

يتم اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المرور بعدة مراحل حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، و يقصد بالمراحل الاجراءات الواجب اتباعها عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، حيث تبدأ هذه الإجراءات بمداولة من طرف المجالس الشعبية البلدية و تنتهي بالمصادقة النهائية [2] .

و ما يهم في إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هي تلك الإجراءات التي حاول من خلالها المشرع تجسيد الطابع التشاوري و الإعلامي و الذي نقف عليه من خلال عدة إجراءات تتمثل في :

1- حسب المادة (02) من المرسوم التنفيذي 91-177 ، أول إجراء يتمثل في مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني ، و من بين ما يجب أن تتضمنه هذه المداولة ، كيفيات مشاركة الإدارة العمومية و الهيئات و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

2- حسب المادة (03) من نفس المرسوميجب نشر المداولة لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي و هنا يتجلى الطابع الإعلامي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

3- حسب المادة (10) من نفس المرسوم يجب أن يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للإستقصاء العمومي لمدة (45) يوم ، و هنا الإستقصاء العمومي يجسد الطابع التشاوري .

حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني اورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد يحدد المكان او الاماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط فيها ، ويعين المفوض المحقق ، كما يبين فيه تاريخ انطلاق مدة التحقيق وانتهائها ، و يحدد كيفيات اجراء التحقيق [3].

[1] - محمد حبري ، التأطير في ولاية الجزائر ، مذكرة ماجستير إدارة ومالية ، كلية الحقوق بن عكنون ،2005 ، ص 25.
[2] - أنظر المواد من (02) حتى (15) من المرسوم التنفيذي 91-177 .
[3] - أنظر في ذلك المادة (10) ، المرجع نفسه .

4- حسب المادة (11) ينشر القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة هذا التحقيق العمومي وتبلغ نسخة منه إلى الولي المختص إقليميا ، كما نصت المادة (12) بأنه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعا من قبل المفوض المحقق ،يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والإعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط ، وبانقضاء مدة (45) يوما ، يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق ، حيث يقوم هذا الأخير خلال مدة (15) يوما الموالية باعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها ويحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .[1]

وبعد الموافقة على المشروع من قبل المجلس الشعبي البلدي ، يوجه للسلطة المختصة من أجل المصادقة عليه .

5- حسب نص المادة (14) و التي تتضمن مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، فبعد المصادقة عليه بمداولة في المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية يرسل إلى الوالي المختص اقليميا ، وذلك من أجل تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال (15) يوما الموالية لتاريخ استلام الملف .

بعد تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي ، تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا لما نصت عليه المادة (27) من القانون رقم 90-29 والمادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم 91- 177 كالاتي :

- بقرار من الولي ، وذلك بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني بالنسبة للبلديات التي يفوق سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن .

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني وبناءا على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن .

ويتكون ملف الصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مداولة المجلس الشعبي البلدي ، و رأي المجلس الشعبي الولائي ، وسجل الإستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق ، كذلك على الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط المبينة في المادة (17) من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 .

هذا المسار المتدرج لصناعة قرار المصادقة ، يندرج في مسمى الدولة على ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية ، ومراقبتها لتكون منسجمة مع استراتجية التهيئة العمرانية الاقتصادية التي تحددها السلطات العمومية [2] .

[1] - المادة (13) من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 .

[2] - محمد الهادي لعروق ، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية ،.مخبر التهيئة العمرانية ،جامعة منتوري ، قسنطينة ، أشغال الملتقى ، تسير الجماعات المحلية ، جانفي 2008 ، ص35 .

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يبلغ الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالتعمير، ومختلف الاقسام الوزارية ورؤساء المجالس الشعبية والمجالس الولائية المعنية ، وفي الأخير يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور وينشر في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات ، وتلتزم السلطة التي وضعته باحترام محتواه [1] .

الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي .

نظم المشرع الجزائري " مخطط شغل الأراضي " بصفة عامة في القانون رقم 90-29 ، و هذا من المادة (31) حتى المادة (38) أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها [2] ، المعدل و المتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 [3] ، و للإحاطة بمحتوى هذا المخطط لابد من التطرق إلى تعريفه ثم إلى الأهداف التي يرمي إلى تحقيقها و إلى إجراءات إعداده و المصادقة عليه .

أولا : تعريف مخطط شغل الأراضي .

يمكن تعريف مخطط "شغل الأراضي" (POS) من خلال **الفقرة الأولى** من المادة (31) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، و التي نصت على ما يلي : " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل ، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، حقوق استخدام الأراضي والبناء " ، ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو المناطق المعنية الشكل الحضري ، و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي .

- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام ، و انماط البنايات المسموح بها و استعمالاتها .

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات .

- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشئات العمومية و المنشئات ذات المصلحة العامة ، وكذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور .

- يحدد الإرتفاقات .

[1] - المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.
[2] - الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، لسنة 1991 .
[3] - الجريدة الرسمية ، العدد 62 ، لسنة 2005 .

- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها .

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها " .

من خلال هذا التعريف يتبين أن " مخطط شغل الأراضي " هو عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة ، من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي و كذا تبيان كيفية استعمالها ، لا سيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها و حجمها ووجهتها ، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الاراضي و الإرتفاقات المقررة عليها ، و النشاطات المسموح بها ، علما ان هذه التوجيهات لابد ان تتطابق مع احكام "المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير "[1] .

ثانيا : أهداف مخطط شغل الأراضي .

لابد أن يرمي " مخطط شغل الأراضي " إلى تحقيق أهداف مستوحاة من علة تقريره ، ومن خلال نص المادة (31) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم فإن أهداف هذا المخطط هي كما يلي :

- تحديد أنماط البنايات المسموح بها و استعمالاتها مع ضبط القواعد المتعلقة بالمنظر الخارجي للبنايات .

- تعيين الكمية القصوى و الدنيا من البناء المسموح به ، و المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية ، أو بالمتر المكعب من الأحجام ، مع ضرورة تحديد المساحات الخضراء ، والمواقع المخصصة للمنشئات ذات المصلحة العامة ، وكذلك تخطيطات طرق المرور و مميزاتها .

- تحديد الارتفاقات .

- تحديد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع ، والمناطق الواجب حمايتها و تجسيدها و إصلاحها .

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها .

كما أن هناك أهداف أخرى يمكن استخلاصها من المادة (18) من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد " مخطط شغل الأراضي " و المصادقة عليه المعدل و المتمم ، بحيث يمكن تحديد هذه الأهداف فيما يلي :

[1] - منصور مجاجي ، المرجع السابق ، ص 12 .

- تبيين المنافذ و الطرق و كيفية وصول الشبكات إليها .

- تبيين خصائص القطع الأرضية .

- تبيين موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها ، وموقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة .

- تحديد ارتفاع المباني و مظهرها الخارجي .

- تبيين مواقف السيارات و المساحات الفارغة و المغارس .

- تحديد نوع المنشئات و التجهيزات العمومية و موقعها ، و تحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة ، كما هو محدد في" المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير " و كذلك آجال إنجازها .

- تحديد المناطق و الاراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات البيوتقنية و الدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس " مخطط شغل الأراضي "[1] .

ثالثا : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه .

يتم اعتماد مخطط شغل الاراضي بعد اتباع مجموعة من المراحل حددها المرسوم رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم ، بحيث تبدأ هذه المراحل بإجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني و هذا حسب المادة (02) من هذا المرسوم ، وتنتهي بإجراء المصادقة النهائية على المخطط بحسب المادة (15) من نفس المرسوم .

فإذا كان الذي يهمنا في هذه الإجراءات هي التي حاول من خلالها المشرع إضفاء الطابع الإعلامي و التشاوري على مخطط شغل الأراضي و هذا لإعلام الغير بإعداد هذاالمخطط و كذا إشراكه في إعداده و هو الأمر الذي تجسد في مجموعة من الإجراءات من بينها ما يلي :

1- وجوب نشر المداولة الخاصة بإعداد مخطط شغل الأراضي لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي مع ضرورة تبليغها للوالي [2] .

2- في إطار متابعة الدراسات و جمع الآراء و التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح و الإدارات العمومية و الجمعيات المعتمدة لهذا الغرض ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بإطلاع كل من رؤساء

[1] - منصور مجاجي المرجع السابق ص 13 .
[2] - المادة (03) من المرسوم رقم 91-178 .

الغرف التجارية و الفلاحية و المنظمات المعنية و الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد مخطط شغل الاراضي ، و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة (15) يوما إبتداءا من تاريخ استلام الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد المخطط ، و حسب المادة الثامنة من هذا المرسوم فإنه يستشار وجوبا كل الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة ، التنظيم الإقتصادي ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية ، المباني و المواقع الطبيعية ...إلخ .

بالنسبة للجهات حسب المادة (09) من نفس المرسوم : " على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أن يبعث بمشروع المخطط إلى الجهات التي قبلت المشاركة و تعطى لها مهلة (60) يوما لإبداء آرائها و ملاحظاتها ، وإذا لم تجب في هذه المهلة ، يعتبر رأيها موافقة "

3- طرح المشرع مخطط شغل الأراضي للإستقصاء العمومي لمدة (60) يوما ، و حسب المادة (10) من نفس المرسوم ،و بمناسبة طرح المخطط للإستقصاء العمومي يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بهذا الصدد يتضمن ما يلي :

أ- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي .

ب- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

ج- تبيان التاريخ لانطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها .

د- تحديد كيفيات إجراء التحقيق العمومي .

4- نصت المادة (11) على نشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي على الإستقصاء العمومي العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي ، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا ، و تدون الملاحظات في سجل خامرقم و موقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية و يوقعهالمفوض المحقق و المفوضين المحققين وفقا لما تضمنته المادة (13) .

و يرسل المفوض المحقق خلال (15) يوم الموالية لاعداد محضر قفل الاستقصاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته .

5- تتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي حسب نص المادة (15) ، عن طريق مداولة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، و هذا بعد أن يتم إرسال المخطط للوالي مصحوبا بسجل الاستقصاء

و بمحضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق ، وذلك لابداء رأيه حولها خلال أجل (30) يوما من تاريخ استلام الملف ، و بعد انقضاء المدة عد الوالي موافقا .

6- يبلغ مخطظ شغل الأراضي لكل من الوالي و مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، و الغرفة التجارية ، و الغرفة الفلاحية وهذا ما نصت عليه المادة (16) ، كما يوضع تحت تصرف الجمهور بقرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يبين فيه بدء عملية الوضع تحت التصرف المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها ، قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون الملف منها.

الفرع الثالث : المخطط الوطني لتهيئة الاقليم في إطار التنمية المستدامة .

استحدث المشرع الجزائري " المخطط الوطني لتهيئة الاقليم " بموجب القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 و المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة [1] ، الذي يهدف إلى الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال الهيكلة و التوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية و الموارد البشرية و الاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية و للتعرف أكثر على هذا المخطط لابد من التطرق إلى تعريفه (أولا) ثم إلى خصائصه (ثانيا) و أهم المبادئ التي جاء بها (ثالثا) .

أولا : تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم :

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و ثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي ، ومخطط بيئيا و فقا للمعيار الموضوعي للتخطيط البيئي ، ويعتبره المشرع الجزائري الأداة الأساسية و المرجعية لتهيئة الإقليم ، و آلية للتسيير المجالي و الحضري ، غير أنه لم يورد له تعريفا محددا ، بل اكتفى بذكر أهدافه في القانون 01-20 ، بحيث يترجم لكافة تراب الوطن التوجيهات و الترتيبات الإستراتيجية الأساسية للسياسة التي تعتزم الدولة انتهاجها لتهيئة و تنمية مجموع الإقليم الوطني بصفة منسجمة ، في إطار نظرة شمولية إستشرافية طويلة المدى ، كما يبين مساعي الدولة في ارساء التوازن بين الأقاليم ، والمناطق المختلفة للتوظيف العقلاني للفضاء الوطني ، ويهدف أيضا لتحقيق العدالة الإجتماعية و الفعالية الاقتصادية ، مع إدماج البعد البيئي في مسار التنمية حفاظا على حق الأجيال القادمة [2].

[1] - الجريدة الرسمية ، العدد 77 ، لسنة 2001 .

[2] - كريمة العيفاوي و سليمة خرف الله ،المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أداة لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2013 ، ص 06 .

ثانيا : خصائص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة .

يندرج المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ضمن تصور شمولي و مركزي ، حيث يشكل إطارا عاما للسياسة الوطنية التي تضعها الدولة في مجال التهيئة الإقليمية وضمانا لنجاعته تم إضفاء الطابع الإلزامي عليه ، كما تسعى الدولة من خلاله إلى الوقاية من استمرارية تدهور حالة الإقليم الوطني و الانظمة البيئية المختلفة و معالجة الآثار السلبية التي خلفتها الممارسات القديمة خاصة في مجال التنمية [1]، و أهم خصائصه هي :

1- الطابع المركزي و الشمولي للمخطط : حيث أقر المشرع الجزائري التخطيط المركزي كآلية لتجسيد التوجهات الأساسية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، حيث جاء في المادة (19) من القانون رقم 01-20 على أن الدولة هي التي تتولى إعداد مخطط وطني لتهيئة الإقليم ، باعتبارها صاحبة الإختصاص الأصيل في المبادرة بوضع السياسة الوطنية في مجال تهيئة الإقليم و إدارته [2] ، كما جعل المشرع أيضا التخطيط الشمولي على المستوى المركزي ، كإطار توجيهي يرمي إلى تصور الحلول الكفيلة لمواجهة التحديات الراهنة لتهيئة الإقليم على المستوى الوطني ، بحيث تعتبر توجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم شاملة لكل القطاعات و يغطي كل التراب الوطني ، و بالتالي يعتبر هذا المخطط مشروع لمجتمع متكامل و متعدد الأبعاد ، يشمل جل القطاعات المطالبة بتنسيق جهودها لتحقيق أهداف التنمية الإقتصادية ، الاجتماعية ، الثقافية و البيئية ، و إرساء دعائم الوحدة الوطنية ، و بهذا يكون مخططا مركزيا شموليا [3] .

2 - الطابع الإلزامي للمخطط : نظرا لأهميته أضفى المشرع عليه الطابع الإلزامي و هذا بمناسبة عرضه على البرلمان من أجل المصادقة عليه من خلال نص المادة (02) من القانون 10-02 المؤرخ في 29 جوان 2010 و المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم [4] ، و التي تنص على : " تلتزم كل القطاعات الوزارية و كذلك الجماعات الإقليمية ، و المؤسسات الوطنية و المحلية ، باحترام ضوابط و قواعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، و العمل بها في إعداد كل مشاريعها و مخططاتها " .

[1] - كريمة العيفاوي ، المرجع السابق ، ص 07.
[2] - أنظر المادة (02) من القانون رقم 01-20 .
[3] - كريمة العياوي ، المرجع السابق ، ص 08.
[4] - الجريدة الرسمية ، العدد 61 ، لسنة 2010 .

3- الطابع الوقائي للمخطط : يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحد وسائل تفعيل الجانب الوقائي ، كما أن آلية التخطيط تعد بشكل عام أسلوب و قائي ، حيث تتمتع بأهمية بالغة خاصة في تحقيق أهداف حماية البيئة [1] .

4- الطابع العلاجي للمخطط : يتجسد في الاستجابة لرهان إعادة التوازن بين الأقاليم و المناطق المختلفة ، و ذلك بالاستغلال العقلاني للفضاء الوطني ، خاصة فيما يتعلق بتوزيع السكان و الأنشطة الاقتصادية على كافة الأقاليم، و كذلك التوزيع الفضائي الملائم للمدن و المستوطنات البشرية [2] .

ثالثا : مبادئ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

يرتكز المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على مبدأين أساسين هما : " مبدأ التنمية المستدامة " ، و مبدأ " الحكم الراشد " .

1- مبدأ التنمية المستدامة : يعتبر مفهوم التنمية المستدامة أهم تطور في الفكر التنموي الحديث ، حيث لاقى القبول بأوسع معانيه ، و قد عرفتها اللجنة العالمية للبيئة و التنمية بأنها : " التنمية التي تقضي بتلبية الحاجات الأساسية للجميع و توسيع الفرصة أمام المجتمع لإرضاء طموحاتهم إلى حياة أفضل و نشر القيم التي تشجع أنماط استهلاكية ضمن حدود الإمكانيات البيئية التي يتطلع المجتمع إلى تحقيقها بشكل معقول "[3] ، و قد كيف المشرع الجزائري سياسة التهيئة الإقليمية على ضوء متطلبات التنمية المستدامة [4] .

كما تسمح استراتيجية المخطط الوطني في تهيئة الإقليم ، بتحقيق التنمية المستدامة بأبعادها الثلاثة المتمثلة في البعد الاقتصادي ، و الذي يتمحور حول الانعكاسات الراهنة و المستقبلة للاقتصاد على البيئة ، إذ يطرح مسألة اختيار و تمويل و تحسين التقنيات الصناعية ، في مجال توظيف الموارد البيئية [5]، و البعد الاجتماعي الذي يرتكز على الانسان باعتباره جوهر التنمية ، و يتجسد هذا البعد من أجل تحقيق العدالة ، و الانصاف بين الاجيال الحاضرة و المستقبلية ، و كذا بين أفراد الجيل الواحد ، و قد أقر المشرع الجزائري

---

[1] - فاطمة الزهراء دعموش ، سياسة التخطيط البيئي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2010 ، ص 11 .

[2] - كريمة العيفاوي و سليمة خرف الله ، المرجع السابق ، ص 09 .

[3] - عبد الرحمان العايب ، التحكم في الأداء الشامل للمؤسسة الإقتصادية في الجزائر في ظل تحديات التنمية المستدامة ، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية ، كلية العلوم الإقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير ، جامعة فرحات عباس سطيف ،2011 ، ص12 .

[4] - إذ نجد في هذا الصدد نص المادة الأولى من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة تنص على ما يلي : "تحدد أحكام هذا القانون التوجيهات و الأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم ، التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و مستدامة " .

[5]- زرمان كريم ، التنمية المستدامة في الجزائر من خلال برنامج الانعاش الاقتصادي 2002-2009 ، مجلة الأبحاث الاقتصادية و الإدارية ، عدد 07 ، جوان 2010 ، ص 198 .

مسؤولية الدولة في تصحيح التفاوت في الظروف المعيشية ، من خلال نشر الخدمات العمومية ، و محاربة كل أسباب التهميش و الاقصاء الاجتماعيين ، في الأرياف و المدن على حد السواء ، و ذلك في إطار تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و هذا من خلال ماورد في نص المادة (06) في فقرتها **الثانية** من القانون 01-20 السالف الذكر ، و أخيرا البعد البيئي حيث ترتكز فلسفة التنمية المستدامة على حقيقة هامة ، مفادها ان الاهتمام بالبيئة هو الأساس الصلب للتنمية الاقتصادية ، لذا يجب وضع حدود أمام الاستهلاك و النمو السكاني ، و التلوث و أنماط الانتاج السيئة ، و استنزاف الموارد الطبيعية [1].

2- مبدأ الحكم الراشد : بدأ استخدام مصطلح الحكم الراشد مع بداية التسعينات ، ثم تزايد استخدامه فيما بعد بشكل واسع ، و أصبح شائعا بين خبراء الإدارة و المنظمات الدولية ، كآلية لإدامة التنمية الإقتصادية والسياسية و الإدارية في القطاعات الحكومية و المجتمعية ، و هو ما أدى إلى إعطائه كفكرة ومصطلح أكثر من معنى و هذا لعدم و جود تعريف موحد له ، لهذا فتعريفه يختلف من مؤسسة إلى أخرى ، و يمكن تعريفه من خلال العديد من المعطيات بأنه الحكم الذي : " يتمحور حول مجموعة من الميكانيزمات و الموارد و الأساليب العاكسة ، لهيكلة قيمة ديمقراطية كحد أدنى ضروري لتحقيق الفعالية و الفاعلية في تسيير شؤون العامة ، و أنه نمط ممارسة السلطة في تسيير الموارد الإقتصادية و الاجتماعية لدولة ما خاصة في إطار البحث عن الشفافية لتحقيق التنمية على جميع الأصعدة و الذي يتوقف على احترام القوانين ، تكريس مبدأ الشفافية و المساءلة ، إشراك مؤسسات المجتمع المدني في تحقيق التنمية ، التسيير الجيد و الفعال لموارد الدولة " [2] .

أورد المشرع تعريف الحكم الراشد في المادة (02) من القانون 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة [3] و التي نصت على ما يلي :" الحكم الراشد الذي بموجبه تكون الإدارة مهتمة بانشغالات المواطن و تعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية " ، و الملاحظ من هذا التعريف يقتصر على ذكر دور الدولة في الاستجابة لانشغالات المواطنين و تكريس الشفافية دون ذكر المبادئ الأخرى التي تمثل مقومات الحكم الراشد [4] ، و تم اعتماد أهم مبدأ الحكم الراشد و المتمثل في مبدأ المشاركة وهذا بهدف ملائمة أفضل للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، و الذي مفاده إفساح المجال لمشاركة مختلف الأطراف في تسيير و إدارة المسؤولية ، و قد أكد المشرع الجزائري على ضرورة إعمال هذا المبدأ أثناء وضع السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تم إعداد هذا المخطط وفق مقاربة تشاركية يتجلى في وضع لجنة

[1]- كريمة العيفاوي ، المرجع السابق، ص 11 .
[2] - خيرة بن عبد العزيز ، دور الحكم الراشد في مكافحة الفساد الإداريو تحقيق متطلبات الترشيد الإداري ، مجلة المفكر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ببسكرة، العدد الثامن ، ص 318 ، 320 .
[3] - الجريدة الرسمية ، العدد 15، لسنة 2006 .
[4] - كريمة العيفاوي ، المرجع السابق ، ص 12 .

وزارية مشتركة بين القطاعات المختلفة ، كما يظهر مبدأ المشاركة في مرحلة التنفيذ ، وذلك بإعمال الشراكة بين القطاعين العام و الخاص ، و مشاركة المجتمع المدني و تفعيل دور الجماعات الإقليمية [1].

و الملاحظ مما تقدم أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يعد ركيزة أساسية تعتمد عليه الدولة في مواجهة المشاكل المختلفة في مجالات متعددة كحماية البيئة ، تسيير المجال و تنظيم العمران ...إلخ ، و يرتبط بالمخططات الأخرى ، فمن حيث العلاقة السلمية ، يتواجد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على هرم أدوات التخطيط المجالي و الحضري ، و اعتبره المشرع الآلية التخطيطية الأولى في تنظيم الفضاء الوطني ، يفرض توجيهاته على المخططات الأدنى منه ، و يستمد سموه من قاعدة تدرج القوانين ، فالمصادقة عليه تتم بموجب تشريع مما يجعله في مرتبة قانون [2] ، و يرتبط هذا المخطط مع كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و مخطط شغل الأراضي وفق علاقة سلمية تدرجية : أين تتواجد أدوات التعمير هذه كآخر درجة في سلم الترتيب حيث يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ،آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ، ومخططات التنمية ، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي [3] ، الذي يعتبر قاعدة أدوات التخطيط ، و بهذا التدرج تتحول الأدوات المحلية للتخطيط الحضري ، إلى مجسد للتصورات المركزية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم .[4]

المبحث الثاني :الرقابة على أعمال البناء عن طريق الرخص و الشهادات .

تعتبر عملية البناء والتعمير عملية حسابية ، تستدعي الاهتمام والمتابعة وكذا الرقابة ولو بصورة انفرادية وذلك من أجل هدف واحد هو خلق عمران يلتزم بمقتضيات أدوات التهيئة والتعمير و كذلك عن طريق الرخص و شهادات التعمير ، و هذا لبناء مدن وقرى في مصاف المدن العالمية [5]، و تنقسم الرقابة التي تمارسها الإدارة عن طريق الرخص و الشهادات إلى رقابة قبلية (المطلب الأول) و إلى رقابة بعدية (المطلب الثاني) .

[1] - كريمة العيفاوي و سليمة خرف الله ، المرجع السابق ، ص 12 .
[2] - انظر بهذا الصدد المواد (50)،(52)،(55) من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة .
[3] - المادة (16) من القانون رقم 90-29 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
[4] - كريمة العيفاوي و يليمة خرف الله ، المرجع السابق ، ص14 .
[5] - سلسبيل كيحل ، آليات الرقابة على أعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجيستير في الحقوق ، فرع الإدارة العامة و تسيير الأقاليم ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة منتوري قسنطينة ،2016 ، ص 24 .

المطلب الأول :الرقابة القبلية عن طريق الرخص و الشهادات .

اهتم المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير بثلاث أنواع من الرخص باعتبارها العمود الأساسي لتنظيم العمران والبناء في الجزائر (الفرع الأول) ، و إلى الشهادات باعتبارها آلية من آليات الرقابة القبلية على أعمال البناء (الفرع الثاني)

الفرع الأول : الرقابة عن طريق الرخص .

حيث تتمثل في رخصة التجزئة ، التي هي وسيلة عمرانية لتقسيم ملكية عقارية ، ثم رخصة البناء التي هي محور اساسي في النشاط العمراني ، وأخيرا سوف نتناول رخصة الهدم التي تهتم بالعقار المبني وبالخصوص المحمي منه.

أولا : رخصة التجزئة .

لابد من التطرق الى تعريف رخصة التجزئة ، ثم التطرق الى دورها في الحد من فوضى العمران .

1- **تعريف رخصة التجزئة :** عرفت رخصة التجزئة على أنها : " القرار 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 "[1] ، غير أن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم لم يعرفها ، و إنما حدد نطاقها ، في حين المرسوم التنفيذي رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها [2] ، عرفها من خلال الفقرة **التاسعة من** المادة (02) و التي نصت على ما يلي : " التجزئة : القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير "

2- دور رخصة التجزئة في الحد من فوضى العمران : نصت المادة (57) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على مايلي :"تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية " [3].

[1] - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، الطبعى الأولى ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة ، 2005 ، ص 43

[2]- الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، لسنة 2008 .

[3] - أنظر المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ويشترط المشرع الجزائري لقبول رخصة التجزئة أن تكون موافقة لمعايير وأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو المطابق لوثيقة التعمير وكذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير [1].

و تلعب رخصة التجزئة دورا هاما و رئيسيا في عمليات التهيئة والتعمير كونها أداة رقابية سابقة تسعى لتحقيق هدفين متضاربين هما حماية المصلحة الفردية بمنح المالك حق الحصول على هاته الرخصة لتقسيم قطعته الأرضية ، كما تسعى إلى حماية المصلحة العامة من خلال الحفاظ على النسق العمراني ومحاربة البناء الفوضوي الذي يعد مساسا للمدن [2] .

ثانيا : رخصة البناء .

تعتبر رخصة البناء إحدى رخص الضبط الاداري التي يتم من خلالها فرض الرقابة المسبقة على أشغال البناء ، ، و لدراسة هذه الرخصة ، لابد من التطرق الى تعريفها وتبيان دورها في الحد من فوضى العمران .

1- تعريف رخصة البناء : بالرجوع إلى التعاريف الفقهية نجد تعريف الدكتور عزري الزين ، على أن رخصة البناء هي : " قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق للشخص بإقامة بناء جديد ، أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران" [3] ، في حين لم يقم المشرع بإعطاء تعريف قانوني لرخصة البناء في كل النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير .

إن رخصة البناء تشكل عنصرا فعالا في مجال التعمير باعتبارها وسيلة الضبط الاداري لضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء على الأراضي ، و التي تتم عن طريق احترام طالب الرخصة لحقوق الغير ومتطلبات حماية البيئة [4].

2- دور رخصة البناء في الحد من فوضى العمران : انطلاقا من ضرورة الحفاظ على حياة الأفراد و سلامتهم و اعتبارات التخطيط العمراني ، قرر المشرع أهمية الحصول على رخصة البناءقبل قيام أصحاب

[1] - أنظرالمادة (17) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .
[2] - عبد العزيزعبدلي ، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق قانون إداري ، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2018 ، ص33.
[3]- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص 12.
[4] - أحمد مرجان ،تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية ، مصر ، ص40 .

الشأن بذلك [1]، فيكمن دورها باعتبارها إحدى الآليات القانونية للحد من ظاهرة فوضى العمران و ويتجلى ذلك في :

- تحقيق غرض مشروع متمثل في تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان إحترام أحكام و قواعد التهيئة والتعمير [2] .

- ضمان التوازن بين المصلحة العامة والخاصة التي تهدف من وراء القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء [3] .

- هي وسيلة رقابية قبلية وقائية مسبقة يفرض من خلالها احترام القواعد القانونية والإجرائية والمواصفات لإنشاء بناء أو القيام بأشغال عليه [4] .

وعليه فإن رخصة البناء تعتبر ذات أهمية كبيرة قبل البدء في عملية البناء ، لأنها تحدد ممارسة حق البناء وفق مقتضيات قانون التعمير ، حيث تراعي السلطة الادارية المختصة القواعد اللازمة لإصدار

كما أن رخصة البناء بعناصرها الكاملة ، تعد أداة لفرض وضبط سياسة متناسقة للبناء والتعمير [5].

ثالثا : رخصة الهدم .

تعد رخصة الهدم أخطر آلية من آليات الرقابة على أعمال البناء ، و هذا بالنظر إلى الآثار التي تخلفها باعتبارها المرحلة الأخيرة للتخلص من فوضى العمران و البناءات المشوهة و التي لم تراع فيها الأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير بحيث سنتطرق الى تعريفها ثم إلى دور هذه الرخصة في الحد من فوضى العمران .

1- تعريف رخصة الهدم : تعد من بين أدوات الرقابة على العقارات خاصة المحمية منها ، حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم سواء كانت جزئية أو كلية دون الحصول المسبق عليها ، وذلك في حالة ما إذا كانت هذه البناية في مكان مصنف أو في طريق التصنيف ، حسب مقتضيات المادة (46) من القانون

[1] - سمير عبد السميع الأودن ، المسؤولية الجنائية في ابناء و الهدم للقائمين بالتشييد(المالك ، المقاول ، المهندس المعماري) ، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية ، 2000 ، ص 07 .
[2] - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 77.
[3] - آمنة درابلة، نعيمة طربوش ،المنازعات الادارية في مادة رخصة البناء ،مذكرة ماستر ،تخصص قانون عام ،منازعات إدارية ، جامعة 8ماي 1945قالمة ، 2014 ، ص 14.
[4] - المرجع نفسه ، ص13 .
[5] - عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 141.

رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير [1]، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سند للبناية المجاورة التي يؤدي هدمها إلى الإضرار بالعقارات المجاورة لها [2].

و يمكن تعريفها بأنها القرار الاداري الصادر عن الجهة الادارية المختصة ، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا ، متى كان هذا البناء سندا لبنايات مجاورة أو كان واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة [3].

2- دور رخصة الهدم في الحد من فوضى العمران : تتمتع رخصة الهدم بأهمية جد كبيرة في مجال التهيئة و التعمير ، كما لها آثار يصعب تداركها عندما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية كالمصنفة ضمن المناطق الأثرية ، وهناك احتمال آخر أين يمكن لعملية الهدم ان تلحق أضرارا بأملاك الغير [4]، ويكمن دورها في مجال الحد من فوضى العمران فيما يلي :

- حماية البنايات الواقعة في الأماكن المصنعة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الطبيعية .

- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه الاخيرة [5] .

الفرع الثاني : الرقابة عن طريق الشهادات .

و تكمن هذه الرقابة عن طريق شهادة التقسيم و شهادة التعمير .

أولا : شهادة التقسيم .

لدراسة على هذه الشهادة سوف نتطرق الى تعريفها و تبيان دورها كآلية للرقابة في إطار الحد من فوضى العمران .

1- تعريف شهادة التقسيم : تعد شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام دون التغير في حقوق البناء أو الإرتفاقات المفروضة عليها [6] .

---

[1] - المادة (46) من القانون رقم 90-29 .

[2] - عادل عميرة ،الرقابة الادارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون إداري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2013 ، ص 22 .

[3] - عزري الزين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،المرجع السابق،ص57.

[4] - نورة منصوري ،قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ،دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ، 2010 ، ص55 .

[5] - المرجع نفسه ،ص 55 .

[6] - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر ، عين مليلة ،الجزائر ، 2002، ص 93.

حيث جاء في نص المادة (33) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أن شهادة التقسيم هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام [1] ، وبالتالي فإن شهادة التقسيم : "هي عبارة عن وثيقة إدارية تمنح لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر" [2].

2- دور شهادة التقسيم في الحد من فوضى العمران : تخص شهادة التقسيم العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة ، ويكمن دورها في كونها الدليل على أن الأعمال والتعليمات المفروضة في رخصة البناء ورخصة التجزئة قد تم إنجازها كاملة حسب المقاييس المطلوبة كما أنها أداة رقابة مهمة في يد الإدارة ، وهذا ما يتجلى في تنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية وفق التشريع المعمول به وكذا التأكد من مدى احترام أحكام وقواعد التهيئة و التعمير ، وحفاظا على حقوق الأفراد وممتلكاتهم العقارية ، وتعد وسيلة هامة لتنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية والانتفاع بها بكل الطرق القانونية ، وتجدر الإشارة أن هذه الشهادة لا تقل أهمية عن آليات الرقابة الأخرى في مجال التعمير ، وهذا لتبيان مدى مراعاة أحكام وقواعد التهيئة والتعمير من جهة وحماية الحقوق من جهة ثانية [3].

ثانيا : شهادة التعمير .

لدراسة شهادة التعمير ، لابد من التطرق إلى تعريفها ،ثم تبيان دورها في الحد من فوضى العمران .

1- تعريف شهادة التعمير : إن نشأة شهادة التعمير كانت نتيجة العادة ، أين كان قبل كل عملية بيع للعقارات يتم مساءلة الإدارة من قبل الموثقين حول طبيعة الارتفاقات الادارية المطبقة على العقار محل البيع والاجابة كانت على شكل وثيقة استعلامية التي سميت " بشهادة التعمير " [4].

فشهادة التعمير هي وثيقة تمنحها الإدارة لكل ذي مصلحة [5] ، والتي تحدد فيها حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية والتي تبين فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها [6]، وتمكين الإدارة من القيام بعملية المراقبة من خلال التعرف على أصحاب

---

[1] - أنظر المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
[2] - حمدي باشا عمر المرجع السابق ، ص 93 .
[3] - راضية عباس ، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون ، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 ، 2015 ، ص 292 .
[4] - نفس المرجع ، ص264.
[5] - صورية زردوم ، دور رقابة القضاء الاداري في منازعات التعمير والبناء ،الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، مجلة الحقوق والحريات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، المنعقد ة يومي 18/17 فيفري 2013 ، ص 392.
[6] - حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2004 2004 ، ص 100.

الأملاك العقارية ونواياها في استغلالها ، وهذا لإحاطة الجمهور علما بتوقعات نزع الملكية وبالإرتفاقات الادارية ولاسيما منع البناء [1] .

و نصت المادة (51) من القانون رقم 90-29 أن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني و ذلك قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بالبناء و التعمير [2] ، و قد جعل المشرع الجزائري هذه الشهادة اختيارية أو جوازية على حد صياغته للمادة (51) المذكورة أعلاه إذ تنص على أنه : " يمكن ..." مما يجعل المعنيين بالعمليات العمرانية لهم مطلق الحرية في طلبها .

كما عرفتها المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنها الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية .

2- دور شهادة التعمير في الحد من فوضى العمران : تمكن شهادة التعميرالمعني من الحصول على معلومات موثوقة و دقيقة عن طريقة البناء في القطعة الأرضية ، وكذا حول الحقوق و الإلتزامات المرتبطة بهذه الأرض كما تمكن من إعلام صاحب الأرض عن معامل استخدام المساحة الأرضية الذي يحدد مساحة و حدود المبنى بالنسبة للمساحة الكلية للأرض ، كما تبين شهادة التعمير حقوق الإرتفاق التي تؤثر على الأراضي و خدمة القطعة الأرضية بالشبكات و الهياكل القاعدية الموجودة أو المتوقعة ، كالماء و الغاز و الكهرباء و الصرف الصحي [3].

فشهادة التعمير بذلك هي التي توضح المواصفات التقنية التي يمتاز بها الموقع و الواجب احترامها في طلب رخصة البناء ، كالعلو و معاملي شغل الأراضي و الإكتضاض ، و نوعية المشروع ، و كل الارتفاقات الموجودة بالقطعة الأرضية [4].

و ترتبط مدة صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به ، و في غيابه بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، كما تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاث أشهر و فقا لما نصت عليه المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير .

مما سبق يتبين أن لشهادة التعمير دور في تنظيم البناء و التعمير ، مما يجعلها تساهم في الحد من فوضى العمران و بالتالي فإن المشرع بنصه على جواز المعني بعملية البناء من استصدار هذ الشهادة من

[1] - صورية زردوم ، المرجع السابق ، ص 392 .
[2] - أنظر المادة (02) من المرسوم التنفيذي 15-19.
[3] - www.mouwazf-dz.com بتاريخ 17-05-2019 على الساعة 23:29 .
[4] - نفس المرجع .

عدمه حسب نص المادة (51) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم ، يكون قد قلل من أهميتها و دورها .

المطلب الثاني : الرقابة البعدية (شهادة المطابقة).

لا تتوقف سلطات الإدارة في مجال الرقابة على أعمال البناء و التعمير في إطار محاربة و الحد من فوضى العمران بمراقبة عمليات البناء و الإنجاز عند القيام بهذه الأشغال فحسب ، بل تمتد سلطاتها إلى ما بعد إتمام الإنجاز و هذا من أجل التأكد من مدى توافق البناء المنجز مع أحكام قانون التهيئة و التعمير وكذا المخططات و الرخص الممنوحة ، وهذا عن طريق " شهادة المطابقة " ، إذ يلتزم صاحب المشروع بإعلام الإدارة عند الإنتهاء من أشغال البناء ، الذي لابد أن يكون مطابق لرخصة البناء الممنوحة من الإدارة المختصة ، والمخطط الخاص بالسكن ، و عليه لابد من التطرق لتعريفها (الفرع الأول) ثم إلى إجراءات الحصول عليها (الفرع الثاني) و أخيرا إلى دورها في مجال الحد من فوضى العمران (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة .

المشرع الجزائري لم يعط تعريفا شاملا لشهادة المطابقة الأمر الذي يؤدي للرجوع إلى التعاريف الفقهية فشهادة المطابقة هي : " عبارة عن وثيقة إدارية صادرة من الجهة الإدارية المعنية تبين انتهاء الأشغال المتعلقة بالبناء والتي تبين احترام رخصة البناء " [1] .

كما يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها: " قرار إداري يثبت ويؤكد الأشغال المنجزة مع الترتيبات ، وتعليمات رخصة البناء ، وقواعد التعمير" [2] ، كما أشار المشرع الجزائري أنه عند انتهاء أشغال البناء ، يتم إثبات الأشغال مع رخصة البناء ، بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من قبل الوالي و هذا طبقا لنص المادة (75) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم ، وعليه يتعين علي صاحب المشروع الحامل لرخصة البناء سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوي بعد الانتهاء من أشغال البناء ، أن يعلم الإدارة بذلك وهذا لغرض الإجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع التزامات رخصة البناء فهي الرقابة البعدية لعملية البناء مقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة

[1] - صبرينة أرزقي و بلعيد كهينة ، الرقابة على أشغال التهيئة و التعمير في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة ماستر في الحقوق ، تخصص الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2016 ، ص 53 .

[2] - آسيا خلفي ، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عام معمق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ،مستغانم، 2018 ، ص 29 .

البناء ، ويمنع استغلال أو شغل أية بناية إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة [1]، كما ألزم المشرع مالكي وأصحاب المشاريع بتقديم طلب للتحقيق في مطابقة البنايات ، يتم إعداده في خمس نسخ ، ويرسل التصريح بالملف ، ويودع لدي مصالح التعمير بالمجلس الشعبي البلدي ، ويسجل إيداع الطلب بوصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع [2].

ومن التعريف السابق تظهر خصائص شهادة المطابقة في كونها وسيلة للرقابة البعدية كونها وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أوالوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كما تهدف الإدارة من خلال منحها لممارسة الرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ، ورخصة التجزئة[3] ، و هي ذات طابع وقائي و هذا في إطار الرقابة اللاحقة ، وذلك من خلال إحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء لتفادي وقوع كوارث ، كما أنها ليست عملا تقديريا ، وإنما هو عمل مقيد من الإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض ، أو منح الرخصة بصفة تعسفية ، إذ لا يمكن رفض طلب الشهادة المطابقة إلا للأسباب القانونية المعمول بها ويجب إن يكون الرفض معللا و بسبب قانوني [4].

الفرع الثاني : دور شهادة المطابقة في الحد من فوضى العمران .

الملاحظ أن شهادة المطابقة بموجب القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، لا يتم منحها للباني إلا بعد إجراء تحقيق مطابقة البناء مع المخططات و الرخصة الممنوحة و بالتالي تلعب هذه الشهادة دورا كبيرا في الحد من فوضى العمران وتعتبر أهم آلية من الآليات التي وضعها المشرع الجزائري ، و هذا للأسباب الآتي بيانها :

1- أن عملية تحقيق مطابقة البناية غير الشرعية تتم طبقا لقواعد تنظيم أدوات التعمير ، و في حال غيابها طبقا للقواعد العامة للتهيئة و التعمير ، فدراسة و تحقيق الإدارة في ملف تسوية البنايات المخالفة شبيه بدراسة طلب الترخيص بالبناء و التحقيق فيه في الحالات العادية ، و على هذا الأساس نصت المادة (10) من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات على أن : " تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل

[1]- صافية أقلولي ولد رابح ، قانون العمران الجزائري -أهداف حضرية ووسائل قانونية - دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ،الجزائر ، 2014 ، ص 174 .
[2]- آسيا خلفي ، المرجع السابق ، ص 29 .
[3]- أنظر المادة (24) من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ،الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، لسنة 2008 .
[4]- آسيا خلفي ، المرجع السابق ، ص 29 .

الأراضي و في حالة عدم و جوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و / أو الأحكام العامة للتهيئة و التعمير " .

2- تحقيق المطابقة لا يمس حقوق الغير المستمدة من القانون الخاص كالارتفاقات طالما أنها غير مبينة ضمن أدوات التعمير ، فتحقيق المطابقة للبنايات المخالفة في القانون رقم 08-15 هو إجراء لتسوية متأثر بمنهجية معالجة البنايات غير الشرعية في ظل المرسوم التشريعي 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 و المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن [1] ، فقد ثبت اقتباس قانون مطابقة البنايات و إتمام إنجازها لسنة 2008 ، مجموعة من أحكام مرسوم 1985 بشكل غير مبرر مثل كيفية تحديد معايير التسوية المذكورة في المادة (18) من القانون رقم 08-15، أو عند تحديد البنايات المستثناة من إجراء تحقيق المطابقة المذكور في المادة (16) من نفس القانون ، كذلك عند إسناد عملية عملية البت في إجراء تحقيق المطابقة للجنة الدائرة و استبعاد البلدية ، مع تسجيل عدم توافق هذا الاقتباس مع الإطار الجديد للتسوية المبين في مفهوم تحقيق المطابقة ، فكان من الأجدر الاكتفاء بالنص على أن عملية تحقيق مطابقة البنايات المخالفة لقواعد قانون البناء تتم وفقا لقواعد شغل الأراضي الذي يضبط قابلية العقار المعني بالبناء بشكل مفصل و هي أداة كانت غير منصوص عليها قبل صدور القانون رقم 90-29 [2]

3- إجراء تحقيق المطابقة هو إجراء شامل ، حيث أنه يتدخل من أجل تسوية و ضعية الوعاء العقاري للبناية و الوضعية العمرانية لها بأثر رجعي ، فحق البناء متفرع عن الملكية العقارية كقاعدة و من لهم الصفة و المصلحة في طلب رخصة البناء كما هو مقرر في النظام القانوني الجزائري و بالتالي لا يجوز التسوية بخلاف ما هو مقرر قانونا .

4- إجراء تحقيق المطابقة إجراء استثنائي و إلزامي ، لأن أحكام تحقيق المطابقة مؤقتة استحدثت لتسوية وضع استثنائي عام يطبع العمران في الجزائر و يطبق هذا الإجراء في أجل (05) سنوات ابتداءا من نشر القانون في الجريدة الرسمية و هذا وفقا لما جاء في نص المادة (94) من القانون رقم 08-15 و بالتالي فإن المشرع لم يفلح عندما حدد أحكامها مؤقتة و أخرى دائمة [3] .

5- تكتسي عملية التسوية بموجب قانو مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ، طابعا إلزاميا رغم أن المبادرة بتحريك إجراء تحقيق المطابقة يقع على عاتق الباني صاحب الصفة و المصلحة على الوضع المقرر في

[1] - الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، لسنة 1985.

[2] - عيسى بن دوحة ، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة ، 2011 ، ص98 .

[3] - محمد الأمين كامل ، التدابير و الإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء و التعمير ، مجلة المفكر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ببسكرة ، العدد 13 ، ص 525 .

المرسوم التنفيذي 15-19 أين تقوم السلطة الإدارية بالحلول محل الباني في إجراء مطابقة أشغال البناء لقرار الترخيص بالبناء .

المبحث الثالث : تقصي مخالفات البناء و التعمير .

تطرقنا في المبحث الثاني للرقابة عن طريق الرخص و الشهادات التي تعتبر آلية تلجأ إليها الإدارة لمراقبة وتنظيم عمليات البناء قبل الشروع في عملية البناء ، ولكن حتى تتمكن الإدارة من التحكم لضمان التطبيق الجيد للتوصيات والملاحظات لابد من المعاينة الميدانية ، لهذا نجد أن المشرع وفي ظل القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05 ، و كذا المرسوم التشريعي رقم 94 -07 المؤرخ في 18ماي 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري تطرق إلى الجهات التي لها صلاحية تقصي مخالفات العمران (المطلب الأول) ثم إلى الإجراءات المتخذة بمناسبة تقصي مخالفات المباني (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : الجهات التي لها صلاحية تقصي مخالفات العمران .

و تتمثل في كل من الهيئات الإدارية (الفرع الأول) و الأعوان المؤهلون قانونا ، والذين لهم صلاحية الكشف و التحري عن مخالفات العمران (الفرع الثاني) ثم نتطرق الى اختصاصات هذه الهيئات في مجال مكافحة فوضى العمران (الفرع الثالث).

الفرع الأول : الهيئات و الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة .

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده وصيانته وحق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقة ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين و التنظيمات المعمول بها في هذا المجال[1] و تتمثل في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، لجنة مراقبة قرارات التعمير ، اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء ، المفتشية العامة للعمران و البناء و المفتشيات الجهوية .

أولا : رئيس مجلس الشعبي البلدي.

حسب نص المادة (115) من الأمر 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية [2] ، تقوم البلدية بدور رقابي من خلال تحققها من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها ، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة و التي لها علاقة ببرامج التجهيز و السكن ، و كذا

[1] - سلسبيل كيحل ، المرجع السابق ، ص 99 .
[2] - الجريدة الرسمية ، العدد 37 ، لسنة 2011 .

السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية ، وذلك من خلال رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يختص بمراقبة البنايات المرخص بها أثناء وبعد تشييدها ، كما يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري انجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها، وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما و هذا وفقا لماجاء به المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 و الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة [1] ، كما يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بما يأتي :

- السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري و هذا بحسب ما ورد في الفقرة **الخامسة** من المادة (94) من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية .

- تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما حسب المادة (95) من القانون السالف الذكر .

- يمسك رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات [2] .

كما نصت المادة (07) من المرسوم التنفيذي 06-55 على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي مما يدل على ضعف قدرات معظم رؤساء البلديات في هذا المجال خاصة أن أغلبهم مستواهم الثقافي محدود [3].

و لضمان احترام أحكام الرخص والشهادات المسلمة ، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي مراقبة كل الأعمال العمرانية أو البناء المقام في حدود اختصاصه الاقليمي ، وذلك سواء أثناء انجاز أشغال البناء ، أو بعد إتمامها [4].

1- متابعة الأشغال أثناء التنفيذ : إن أول التزام يقع على عاتق صاحب المشروع هو إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بنية البدء فعلا في مباشرة أعمال البناء وتحديد التاريخ الفعلي لذلك ، كما ألزم صاحب المشروع بوضع لافتة مرئية من الخارج خلال المدة الكاملة لعمل الورشة ، ومن هنا تمارس

[1] - الجريدة الرسمية ، العدد 06 ، لسنة 2006 .
[2] - أنظر المادة (10) من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 .
[3] - سلسبيل كيحل ، المرجع السابق ، ص 101 .
[4]- صبرينة أرزقي و كهينة بلعيد ، المرجع السابق ، ص 44 .

الإدارة مهمتها الرقابية من خلال الوسائل المتنوعة التي منحها لها القانون والمتمثلة في زيارة البنايات في طور الإنجاز، وطلب المستندات التقنية المتعلقة بهذه االأخيرة .[1]

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء قيامه بزيارة أماكن إنجاز البنايات ، أن يعد جدول زمني للزيارة ، فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية ، و ألزم المشرع أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا وفقا للمادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، أما عن أوقات الزيارات حددتها المادة (08) من نفس المرسوم ، حيث يمكن أن تكون في النهار أو في الليل في أيام الراحة و العطل ، كما له الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء للإطلاع عليها في أي وقت ، و يكون ذلك بالنسبة لكل البنايات بدون استثناء العامة منها والخاصة أما المادة (06)منه ذكرت مختلف الوثائق التي يمكن طلبها من المالك أو موكل المتمثلة في التصريح بفتح الورشة ، رخصة البناء ، رخصة الهدم عند الاقتضاء [2].

2- متابعة الأشغال بعد انتهائها .

إن دور رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يتوقف عند رقابة الأشغال أثناء قيامها ، وإنما يستمر حتى انتهاء الأشغال ، لأن المالك ملزم بإشعار المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسليمه شهادة المطابقة وهذا ما جاءت به المادتين (56 ، 57) من القانون رقم 90-29 و عند انتهاء الأشغال يجد رئيس المجلس الشعبي البلدي نفسه أمام حالتين إما تسليم شهادة المطابقة أو رفضها ، أو يلجأ إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء ، وذلك عندما ينجز البناء بدون رخصة على أساس محضر إثبات المخالفة الذي يحرره العون المؤهل قانونا ، حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل (08) أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة ، فإن لم يقم بذلك خلال الأجل المحدد ، فإن الوالي المختص إقليميا يصدر قرار الهدم خلال ثلاثين (30) يوم [3] .

ثانيا : لجنة مراقبة قرارات التعمير.

بموجب نص المادة (90) من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، تنشأ لجنة

[1] - إيمان شخاب ، أحمد صابر حوحو ، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ،قسم الحقوق ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ببسكرة ، 2013 ، ص66 .

[2]- صبرينة أرزقي و كهينة بلعيد ، المرجع السابق ، ص 45 .

[3]- المرجع نفسه ، ص 45 .

لدى الوزير المكلف بالتعمير، الوالي ، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير ، وتكلف هذه اللجنة بما يأتي [1]:

- الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة .
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير ، و يرأسها حسب الحالة الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم .

حيث أوجب القانون أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات و البيانات و المستندات الذي منح الترخيص على أساسها ، و أن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المقررة [2].

ثالثا: اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء :

تم بموجب المرسوم رقم 86- 213 المؤرخ في 19أوت 1986 ، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية [3] ، إنشاء لجنة المراقبة التقنية كجهاز تابع لوزار ة السكن توجد على مستوى كل ولاية مكلفة بمطابقة كلى الوثائق التقنية التنظيمية للبناء ، و تسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها ، و هذا و فقا لما ورد في نص المادة (02) منه .

غير أن هذه اللجنة لا تقوم بالمراقبة التقنية إلا عند إعلامها بذلك ، فهي لا تقوم بها من تلقاء نفسها وليس على جميع أنواع السكنات و إنما تقتصر رقابتها على البنايات والمنشآت العمومية فقط [4] ، و تلعب هذه اللجنة دورا هاما جدا ، ذلك أن ما يصيب الأبنية والتجمعات السكنية من حوادث سلبية هو نتيجة غياب المراقبة التقنية الكافية والردع الكافي عند الاستخفاف بمتانة البناء وموارده والإنشاءات الوقائية الإضافية مما يتسبب بأخطار كبيرة وو خيمة ، فكان لها الدور الفعال للحد من هذه الأخطار .

رابعا : المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية .

أسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 17نوفمبر 2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها [5] ، و كذا المرسوم التنفيذي 08-889 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 و المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها و عملها [6] ، و التي تندرج في

[1]- المادتين (91،92) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .
[2]- سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق ، ص 34 .
[3]- الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، لسنة 1986 .
[4]- سلسبيل كيحل ، المرجع السابق ، ص 101 .
[5]- الجريدة الرسمية ، العدد 69 ، لسنة 2008 .
[6]- الجريدة الرسمية ، العدد 69 ، لسنة 2008 .

إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير الممركزة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران ، هذه الهيئة الجديدة تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني [1] ، تكلف هذه المفتشيات بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بالمهام الآتية [2] :

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لا سيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء.
- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها.

- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصيلة نشاط مديريات العمران والبناء.

- تقوم بتسيير وتنفيذ برنامج المراقبة 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 الاطار المبني .

- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها .

- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصهما .

- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي المتصل بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني .

- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل .

- بالتسيير على المستوى المركزي للبطاقية الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران و البناء ونشر محتواها سنويا.

الفرع الثاني : الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات العمران .

وسع المشرع دائرة المكلفين بعملية المراقبة قدر المستطاع ، حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة فوضى العمران ، ومن أجل ذلك عمد المشرع إلى اختيار النخب التي لها دراية وعلم في مجال التعمير لضبط حركة العمران و هذا من خلال نص المادة (15) من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 جوان

[1] - سلسبيل كيحل ، المرجع السابق ص 102 .
[2]- أنظر المادة (02) من المرسوم التنفيذي 08رقم -388 .

1966 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية [1]، المعدل والمتمم ، كما نص على ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 06-55 وحددهم تحديدا دقيقا ، وهو ما تضمنته المادة (02) منه وهذا التحديد فرضته خصوصية قواعد التعمير والبناء بطابعها التقني المعقد ، لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي لوحده لا يستطيع القيام بهذه المهمة التي تتطلب المختصين وهو الأمر الذي أكدته المادة (02) من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 [2] على أنه يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية ، مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم وفقا للتنظيم المعمول به ، المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن ، كما نص المشرع الجزائري في المادة (15) من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم المتضمن قانون الإجراءات الجزائية على أن : " أعوان الشرطة القضائية هم رؤساء المجلس الشعبي البلدي المنتخبة ، ضباط الدرك الوطني ، محافظو الشرطة وضباط الشرطة ، ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك (03) سنوات على الأقل ، مفتشو الأمن الوطني الذين لهم (03) سنوات وضباط الصف التابعين لمصالح الأمن العسكري " .

كما نصت المادة (76) مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 على أن الأعوان المؤهلين قانونا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير هم كما يأتي :

- مفتشوا التعمير ، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير ، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية .

أولا: مفتشو التعمير.

هم نوع من الشرطة الهندسية و المعمارية [3]، وهم الذين تم تعيينهم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 ،المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن [4] ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-241 المؤرخ في 22 جويلية 2009 ، و المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن و العمران [5] ، حيث ورد في المادة الخامسة منه أن مفتشون التعمير و طبقا لأحكام المادة (76) مكرر من القانون رقم 90-29 ملزمون بأداء اليمين القانونية أمام محكمة إقامتهم ،

[1] - الجريدة الرسمية ، العدد 48 ، لسنة 1966 .
[2] - الجريدة الرسمية ، العدد 61 ، لسنة 2009 .
[3] - شريف بن ناجي ، بعض الملاحظات حول التشريع الجديد المتعلق بالهندسة المعمارية،المجلة القانونية، الجزائر، العدد 01 ، 1994،ص 08 .

[4] - الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، لسنة 1991 .
[5]- الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، لسنة 2009 .

و حددت مهامهم طبقا للمادة (45) حيث أنهم مكلفون تحت السلطة السلمية المنتمون لها بالبحث عن المخالفات للتشريع و التنظيم في ميدانالتعمير و معاينتها إضافة لمراقبة تطبيق الأحكام المقررة في آليات و مستندات التعمير .

ثانيا : المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران .

و هم الذين يتم تعيينهم من بين رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية و المهندسين المعماريين وكذا المهندسين في الهندسة المدنية [1] ، إضافة إلى المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير ،و التقنيين الساميين في البناء ذوي خبرة خمس سوات على الأقل في ميدان التعمير.

ثالثا : الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير. توضع قائمة إسمية لهؤلاء الأعوان بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير ، ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي ، إذ يقع عليهم الالتـزام بتبيانه أثناء ممارستهم لمهامهم الرقابيـة وفقا للمادة (70) من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها .

بعد معاينة المخالفة من طرف العون المؤهل يحرر محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من مرتكبي المخالفات يوقع من طرفه ومن طرف المخالفين وتكتسي المحاضر المحررة قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس تحرر هذه المحاضر في حالتين هما :

في حالة انجاز البناء دون رخصة بناء ، وفي حالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء

.في الحالة الأولى [2] يتعين على العون المؤهل إرسال محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى (72) ساعة ، ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار الهدم في أجل لا يتعدى 08 أيام ابتداءً من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة ،و عند انقضاء المهلة دون قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتهديم البناء ، يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا

[1]- أنظر المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 02 أكتوبر 2009 ،الجريدة الرسمية ، العدد 61 ، لسنة 2009 ، (ألغت شرط الخبرة) ، حيث كان يشترط في هؤلاء المهندسين خبرة على الأقل تقدر بسنتين .

[2]- أنظر المادة (76) مكرر 04 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم .

يتعدى (30) يوما ينفذ من قبل مصالح البلدية أو بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي مع تحمل المخالف لتكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية .

كما أن الطعن في قرار الهدم أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية .

أما الحالة الثانية فقد نصت عليها المادة (76) مكرر 5 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، حيث إذا تأكد العون المؤهل قانونا للمراقبة من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة ، كما ترسل نسخة منه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا خلال أجل لا يتعدى (72) ساعة ، بحيث تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها إما القيام بمطابقة البناء أو الهدم الجزئي أو الكلي له في الأجل الذي تحدده ، و يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حالة عدم امتثال المخالف لحكم العدالة بتنفيذه و على نفقة هذا الأخير .

رابعا: فرق المتابعة والتحقيق

علاوة على الأعوان المذكورين سابقا أضاف القانون رقم 08-15 فرقا من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجهيزات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البنايات التي نصت علها المادة (68) من القانون 08-15 حيث يمكن أن تتشكل هذه الفرق من (03) إلى (04) أعوان لكل فرقة مسؤول طبقا للمادة (03) من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها [1] ، و يتم تعيينهم وفقا لنص المادة (07) منه الذي أدمج سلك المتصرفين الإداريين في أعوان فرق المتابعة والتحقيق بعد أن حذف هذا السلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم .

ويؤهل هؤلاء الأعوان للقيام حسب المادتين (04) و (05) بالمهام الآتية :

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنايات .

- القيام بالفحص والتحقيقات .

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.

-غلق الورشات غير القانونية .

[1]- الجريدة الرسمية ، العدد 27 ، لسنة 2009 .

خامسا: شرطة العمران .

نظرا لخصوصية وتعقيد ميدان التعمير والتهيئة العمرانية وكذا ضرورة التدخل الصارم من أجل معاقبة المخالفين كان من اللازم إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث والتحري على المخالفات في هذا المجال المعقد ، وهو ما يسمى" بشرطة العمران" [1]، لهذا فقد خول القانون لبعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي والبحث عن الجرائم من خلال استحداث الشرطة العمرانية نظرا لتنامي ظاهرة البنايات غير الشرعية واكتساحها لمختلف المدن وكذا من أجل تفعيل أكثر لقواعد البناء والتعمير على أرض الواقع ،حيث أنشأت الدولة جهاز ينتمي إلى سلك الأمن الوطني المختص في حماية البيئة والتعمير يدعي "جهاز التعمير وحماية البيئة" طبقا للمادة (76) مكرر 01 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم ، وكذا المادة (67) من القانون رقم 15-19 [2].

وقد استحدث هذا الجهاز بمقتضى مقرر رقم 5078 المؤرخ في 08 ماي 1983 ، أولا على مستوى العاصمة ، لتمدد بعد ذلك إلى باقي الولايات ، غير أن نشاط هذه الوحدة خمد في سنة 1991 بمقرر1435المؤرخ في 21 جويلية 1991 بسبب الوضع الأمني آنذاك ، إلا أن اتساع ظاهرة البناء الفوضوي وعدم احترام قواعد العمران أدى بالدولة إلى إعادة التفكير في إعادة تنشيط وحدات جهاز التعمير على المستوى الوطني تنفيذا لتعليمات وزارة الداخلية بإنشاء أول فصيلة سنة 1997في العاصمة وتوسعها عام 1999على كافة الدوائر التابعة لها [3].

فبداية من شهر أفريل سنة 2000 تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن وهي (وهران، قسنطينة، عنابة) وانتهى هذا المخطط بتصميم هذه الفرق في شهر أوت 2000 على مستوى كل ولايات القطر الوطني ، ومن المهام الموكلة إليها السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في المجال العمراني ومنع كل أشكال البناء الفوضوي[4] .

تتمثل مهام وحدات الشرطة وحماية البيئة في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة و مد يد المساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص القانونية وفي هذا الصدد فهي مكلفة بـما يلي [5] :

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال العمران وحماية البيئة.

[1]- سلسبيل كيحل ، المرجع السابق ، ص 107 .
[2]- حياة عمروش و رزيقة عماروش ، المرجع السابق ، ص 69 .
[3]- سلسبيل كيحل ، المرجع السابق ، ص 107 .
[4]- التعليمة الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 13أوت 1985سابق الإشارة إليها.

[5] - العياشي دعان ، شرطة العمران وحماية البيئة ، مجلة الشرطة ،عدد خاص ، الجزائر، سنة 2000 ،ص 01 .

- السهر على حماية المدن والتجمعات والأحياء .

- فرض رخص البناء لكل أشكال البناء ومنع أي بناء بدون ترخيص .

- منع كل أشكال البناء الفوضوي والاستغلال غير الشرعي للأراضي .

يقوم أصصحاب هذا الجهاز بجولات ميدانية لمراقبة أشغال البناء والتجزئة للتأكد من احترامها للتراخيص المعمول بها ، كما يقوم بالوقوف على المخالفات ويضبطها وكذا حجز مواد البناء والآليات المستعملة في الأشغال غير المرخص لها وإيداعها في المستودع البلدي مقابل وصل .

لكن في أرض الواقع لا تجد لهذه المهام وجود وهذا يرجع للعراقيل والمشاكل التي تنقص من فعالية هذا النوع من الشرطة في محاربة البناء الفوضوي ومراقبة كل أشكال البناء والتعمير التي تحدث في النسيج العمراني وذلك لعدة أسباب تتمثل فيما يلي [1] :

- عدم استقلالية وظيفة هذه الفرق ، فهي مرتبطة بمصلحة الطرقات لمديرية الأمن الوطني للولاية ، فتأدية وظيفة الرقابة على أشغال البناء والوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي تعد جزء من جملة الوظائف المتعددة والمتنوعة التي تقوم بها ، وبالتالي فمجهود هذه الفرق هو غير مركز و مشتت مما يؤثر سلبا على أدائها .

- نقص الإمكانيات المادية مما يؤثر سلبا على أداء العمل من طرفهم .

-غياب برامج التكوين والتربص لغرض الزيادة في قدرة الأداء.

- نقص التحفيز على أداء مهام هذه الوحدات.

سادسا: أعوان مراقبة المناطق المحمية .

إن المراقبة في ظل القانون رقم 90-29 كانت من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والجمعيات التي يرتبط نشاطها بمجال التهيئة والتعمير ليعزز المشرع كذلك الرقابة في المناطق المحمية بأعوان جديدة للبحث والمعاينة تتمثل فيما يأتي :

مفتشي السياحة ومفتشي البيئة جاء القانون 03-03 المحدد لمناطق التوسع السياحي، ليضفي صفة الضبطية القضائية على أعوان حماية البيئة الذين يقومون بمعاينة المخالفات المرتكبة على مستوى الشريط الساحلي وخاصة ما يتعلق منها بالبناء غير المرخص ، حيث أنه حسب نص المادة (35) منه بعد معاينة المخالفة يتم تحرير محضر و يرسل إلى الوالي أو الجهة القضائية خلال مهلة لا تتعدى 15يوم ابتداء من تاريخ

[1] - كمال تكواشت ،الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص116.

المعاينة [1]، وفي حالة خرق القواعد التي جاء بها القانون رقم 03-03 عند القيام بأشغال البناء يمكن لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل مباشرة لطلب الأمر بهدم البنايات غير المطابقة [2] .

كما منح القانون 99- 01 المؤرخ في 06 جانفي 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة [3] ، لأعوان السياحة و مفتشيها صفة الضبطية في مراقبة مدى الالتزام لقواعد البناء الخاصة بالفنادق وتحرير محاضر بشأن المخالفات المحتملة ، كما يمكن للوزير المكلف بالسياحة إصدار قرار بالتوقيف الفوري للأشغال المخالفة للقانون في الحالات الاستعجالية ، و إشعار القضاء استعجاليا في مدة 48 ساعة طبقا لنص المادة (51) من القانون رقم 99-01 ، و يحق في كل وقت لأعوان إدارة السياحة المؤهلين مراقبة الأشغال الجارية في المؤسسات الفندقية والتحقق من مطابقتها للمخططات المصادق عليها ، في حالة عدم تطابق البنايات مع المخططات أو عدم احترام قواعد البناء والعمران ، ويطلب من المعني التوقف عن الأشغال والامتثال للقواعد في أجل لا يتعدى(03) أشهر ، وفي حالة عدم الامتثال يحرر محضر، وترفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة من أجل إلزام المخالف بالتوقف عن الأشغال [4] و هذا حسب نص المادة (05) من القانون رقم 99-01 .

أما إذا تعلق الامر بمخالفة التراث الثقافي فقد أضاف القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15جوان 1998المتعلق بحماية التراث الثقافي [5] المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي وأعوان الحفظ والتثمين والمراقبة ، و هذا عندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة ضد التراث الثقافي والتاريخي والأثري ، حيث تنص المادة (93) من القانون 98-04 السالف الذكر على أنه "يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات" [6] .

الفرع الثالث : اختصاصات الأعوان المكلفين بمراقبة مخالفات العمران .

لقد خول المشرع في المادة (06) من القانون 04-05 الأعوان المؤهلين قانونا اختصاصا عاما في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية ، حيث

[1] - سلسبيل كيحل ، المرجع السابق ، ص 109 .
[2] - أنظر في ذلك المادتين (39،40) من القانون 03-03 المحدد لمناطق التوسع السياحي .
[3] - الجريدة الرسمية ، العدد 02 ، لسنة 1999.
[4] - سلسبيل كيحل ، المرجع السابق ، ص 109 .
[5] - الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، لسنة 1998 .
[6] - سلسبيل كيحل ، المرجع السابق ، ص 109 .

يتعين عليهم زيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها للقيام بالفحص و المراقبة التي يرونها ضرورية [1] .

كما أنه وطبقا لأحكام المادة (68) من القانون رقم 08-15 تكلف فرق المتابعة والتحقيق بما يلي :

-البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15 .

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.

- معاينة حالة عدم مطابقة البنايات .

- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البنايات .

- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البنايات .

إضافة إلى هذا يؤهل أعوان فرق المتابعة والتحقيق طبقا لأحكام المادة (62) من نفس القانون :

- بزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات .

- القيام بالفحوص والتحقيقات .

-استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها .

- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة .

وتتم المراقبة وفقا لرزنامة الزيارات التي تعد من طرف الجهة المختصة ، كما أنه وفي إطار تأدية مهامهم يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا ، حيث يتعين إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة ، و يقوم العون المؤهل بتحرير محضر إثبات المخالفة ، يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف ، ويوقع عليه كل من المخالف والعون ، واذا رفض المخالف التوقيع يسجل ذلك في المحضر الذي يبقى صحيحا في كل الحالات إلا أن يثبت العكس[2] ، وهذا ما نصت عليه المادة (76) مكرر 02 من القانون رقم 90-29 المعدل

[1] - ياسمين شريدي ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء رسالة ماجستير ، فرع قانون أعمال ، جامعة يوسف بن خدة ،كلية الحقوق ، الجزائر ، 2007 ، ص 152 .

[2] - أرزقي صبرينة و بلعيد كهينة ، المرجع السابق ، ص 45 .

والمتمم ، والذي أكدته المادة (65) من القانون 08-15 و التي نصت على أنه : " يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها "[1].

المطلب الثاني : الإجراءات المتبعة بمناسبة تقصي مخالفات البناء .

تلتزم السلطات الإدارية باتخاذ التدابير و الإجراءات اللازمة لوقاية الأفراد من المباني التي لم يراع فيها المواصفات العامة و الأصول الفنية المقررة هندسيا وهذا بالوقف الإداري للأعمال المخالفة (الفرع الأول) و الأمر بالتصحيح و تحقيق المطابقة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : الوقف الإداري للأعمال المخالفة .

بحيث تقوم الإدارة بإصدار قرارات يتم وقف الأعمال المخالفة للقانون و لمضمون رخصة البناء ، و حقيقة هذا النوع من الإجراءات و التدابير يندرج ضمن الرقابة اللاحقة و المستمرة ، إذ تتخذ في الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق الأشغال و قبل نهايتها ، وهذا من أجل وضع حد لفوضى العمران قبل استفحال المخالفات و تدارك مالا يمكن تداركه و تصحيحه بسهولة لو تك تنفيذ المشروع بكامله ، و من ثم فهو إجراء و قائي احتياطي [2] ، الأمر الذي أوضحته العبارة الأخيرة من **الفقرة الثانية** من المادة (50) من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري و التي تم إلغاؤها بالمادة (02) من القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07 [3]، و التي تنص : " ... و كذلك الأمر بتوقيف الأشغال " ، وهذا يعني أن اتخاذ مثل هذا الإجراء من قبل السلطات الإدارية أصبح اختياريا ، بحيث تقوم مباشرة باتخاذ الإجراء الآخر و هو الامر بتحقيق المطابقة ، إذ يغدو من باب تحصيل الحاصل أن يتضمن محضر معاينة المخالفة المرتكبة من قبل الباني أمرا صريحا أو ضمنيا بتوقيف الأشغال المخالفة ، أو الجزء المخالف منها لقانون البناء و رخصة البناء لإعادة النظر فيها من جديد و جعلها مطابقة للقانون والتنظيم المعمول بهما و لمواصفات رخصة البناء الممنوحة ، ليتبع بإجراء ردعي آخر هو قرار هدم البناء المخالف إداريا دون حاجة للجوء إلى القضاء [4] ، و هذا وا تضمنته أحكام المادتين (76) مكرر 02 و المادة (76) مكرر 03 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، و يكون المشرع الجزائري قد تراجع عن إجراء وقف

[1] - نفس المرجع ، ص 51 .
[2] - عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2007 ، ص 689 .
[3] - الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، لسنة 2004 .
[4] - عبد الرحمان عزاوي ، المرجع السابق ، ص 690 .

الأعمال المخالفة و استبدله مباشرة بإجراء المطابقة ، أم أنه جعله اختياريا فقط ؟ رغم ما لذلك من دعم للعمل الوقائي الذي يعد أهم خصائص إجراءات الضبط الإداري [1].

و بالرجوع إلى القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها و الذي جاء من أجل معالجة وضعية البنايات غير المرخص بها ، أو فوات أجل إتمام إنجازها ، حيث جاء في **الفقرة الثالثة** من المادة (24) أنه : " في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلديالمعني الذي يسلم له شهادة لتوقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة " [2].

كما أضافت المادة (73) من نفس القانون بنصها على وجوب توقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بأمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، من دون رخصة تجزئة و فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول ، ويأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده . ، و بالتالي فإن المشرع لم يستغن عن إجراء و قف الأشغال و الأعمال المخالفة و لو أن قانون مطابقة البنايات و إتمام إنجازها جاء من أجل تسوية وضعيات غير مستقرة من البنايات المخالفة لقواعد قانون البناء و الآجال الممنوحة للباني المرخص له [3].

و بالتالي فالوقف الإداري للأعمال المخالفة ما هو إلا قرار مؤقت و ليس قرار نهائي و ذلك لحين تصحيح المخالفة أو إزالتها أو إلغاء القرار إذا صدر حكم قضائي ، فالوقف الإداري للأعمال المخالفة رغم اتسامه بصفة الإلزام في مخاطبة صاحب البناء حائز الرخصة ، إلا أنه لا يعتبر في ذلك إجراء عقابي ، بل له معنى و أثر التدبير الوقائي [4] .

الفرع الثاني : الأمر بالتصحيح و تحقيق المطابقة .

يقصد بالتصحيح :" إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ ، و جعله مطابقا لأحكام قانون البناء و مواصفات رخصة البناء الممنوحة ، و لكن ليس بمبادرة صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هي الحال عند طلب شهادة المطابقة ، و إنما بإيعاز من السلطة الإدارية و بأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري ، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء ، و بخاصة العمل على

[1] - محمد أحمد فتح الباب ، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر ، دار النهضة العربية ، الطبعة الثانية ، القاهرة مصر ، 2000 ، ص 208 .
[2] - محمد الأمين كمال ، المرجع السابق ، ص 515 .
[3] - نفس المرجع .
[4] - عبد الرحمان عزاوي ،المرجع السابق ، ص 693 .

مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم حالة بعينها ، و هي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين أو قطعة أرض معينة و في زمن و أجل معين أيضا ، و يأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تفرزه أعمال المراقبة و المعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية و التقنية المختصة طبقا للإجراءات و الترتيبات المنصوص عليها قانونا " [1] .

و يتم التصحيح إذا ثبت أن البناء المخالف الذي أقامه الباني المرخص له يخالف المواصفات الفنية بما يقتضي تصحيحه ، كإقامة شرفة أو فتحة أو شباك أو هدم شرفة غرفة بالمبنى بالدور الأرضي و استعمالها كمحل ، ففي هذه الحالة يلتزم المخالف بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل المخالفة [2] ، و تطبقا لذلك قضت المادة (73) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم من أنه : " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانونا ، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها في أي وقت " ، كما نصت المادة (27) من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات حيث جاء فيها :"يلزم أعوان الدولة و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن و معاينة حالة عدم مطابقة البنايات ، في مفهوم أحكام هذا القانون ، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح .

يترتب على معاينة عدم المطابقة ، في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة " .

و هكذا بعد أن كانت مثل هذه الزيارات التفقدية اختيارية أصبحت إلزامية ، ومن ضمن واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي و اختصاصاته وحده بعد أن كان يمارسها بالإشتراك مع الوالي ، مما سيدعم مركزه أكثر فأكثر باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها و أعمالها الإدارية المنرجة ضمن أعمال الرقابة و الضبط الإداري المعترف له بها [3] .

و في نفس السياق نصت المادة (76) من نفس القانون بأنه :" يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " .

ومن أجل تفعيل الرقابة الإدارية على أشغال البناء حددت المادة (76) مكرر من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم الأعوان المؤهلون لمعاينة مخالفات البناء و التعمير و تطبيقا لذلك أصدرت السلطة التنظيمية المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان

[1] - عبد الرحمان عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروة دكتوراه قانون عام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، المرجع السابق ، 2007 ، ص 170 .
[2] - محمد الأمين كمال ، المرجع السابق ، ص517 .
[3] - عزري الزين ، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم ، مجلة مجلس الدولة ، عدد خاص ، سنة 2008 ، ص 56 .

المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 ، و لا شك في أن التنويع في تشكيلة الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير يزيد من فعالية الرقابة على أعمال البناء [1]

فإن أمرت السلطة الإدارية بتحقيق المطابقة بعد تلقيها تصريحا بانتهاء الأشغال من قبل المستفيد من رخصة البناء بغرض منحه شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع مواصفات قرار الترخيص بالبناء ، أو عندما لا يبادر هذا الأخير بإيداع التصريح المذكور الذي يخوله الحق في استصدار شهادة المطابقة ، تلك التي تمنح له الحق في البدء في استغلال المبنى وفقا للغرض الذي شيد من أجله ، تقوم السلطة الإدارية بالحلول وجوبا محل الباني لمطابقة أشغال البناء وفقا لما ورد في **الفقرة الثالثة** من المادة (66) من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ،و هذا بعد انقضاء الآجال المحددة قانونا ، و هذا في إطار صلاحيات المراقبة المستمرة لإنجاز أعمال البناء مثلما قضت به المادة (73) المعدلة من القانون رقم 90-29 [2].

أما إذا ثبت للسلطة الإدارية القائمة على المراقبة و المتابعة في أي وقت من هذه الحالات أن البناء قد تمّ إنجازه مخالفا لقواعد البناء أو لقرار رخصة البناء ، يمكن لها أن تأمر الباني بالقيام بتصحيح العيوب و تدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون و مواصفات رخصة البناء الممنوحة له و جعله مطابقا لهما ، بالقيام بأعمال تصحيح من شأنها جعل البناء مطابقا للأصول التقنية و الهندسية المعمول بها في البنايات المماثلة ، على أن ينجز هذه الإصلاحات و أعمال التصحيح المذكور في آجالها المحددة [3] ، و يحدث هذا تجسيدا للزيارات الميدانية و عمليات المعاينة المستمرة لمواقع البناء التي يتعين على السلطة الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلون قانونا لهذا الغرض القيام بها و الذين خولهم القانون صلاحية مراقبة البنايات و الكشف عن المخالفات للقواعد المقررة في مجال التهيئة و التعمير و التي يتم إثباتها في محاضر خاصة يحررها الأعوان المكلفون لهذا الغرض ، يتضمن هذا المحضر بالتدقيق و قائع المخالفة و التصريحات التي يتلقاها من الباني المخالف و يوقعه ، و نصت المادة (76) مكرر 02 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم أن هذه المحاضر تبقى صحيحة إلى أن يثبت العكس كما جاء في المادة (38) من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه التي جاء فيها :" تثبت مخالفات أحكام القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه ، بمحاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك ".

---

[1] - محمد الأمين كمال ، المرجع السابق ، ص 519 .

[2]- المرجع نفسه .

[3]- عبد الرحمان عزاوي ، الاجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران ، المرجع السابق ، ص 172 .

و عليه فإن المحاضر التي يحررها الأعوان المذكورون أعلاه تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها مثبتة لوقائع مادية وتقنية ، باستثناء المحاضر التي يحررها ضباط الشرطة القضائية أصحاب الاختصاص العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فإن لها حجية نسبية و يؤخذ بها على سبيل الإستدلال [1] .

و نخلص من ما تقدم إلى أن الأمر بالتصحيح و تحقيق المطابقة الموجه للباني المرخص له ، يعتبر من التدابير الإدارية الوقائية ،ويهدف إلى تجنب المخالفات المرتكبة ضد قواعد قانون البناء قبل استفحال آثارها السلبية و منه ظهور البناء العشوائي و المساس بالنظام العام الجمالي للمدينة الذي يعد من الصالح العام ، و في هذا الإطار نص المشرع في المادة (12) من القانو رقم 08-15 على اعتبار المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام و لهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه و ترقيته مما يبين اهتمام المشرع بهذا الجانب و هو تكليف السلطة التنظيمية بتطبيق هذه المادة [2] .

كذلك فإن التصحيح و تحقيق المطابقة يهدف لتشجيع الباني على الرجوع إلى الوضع العادي بتصحيح ما نقص من أشغال البناء المخالفة مما يجعلها متفقة و أحكام قانون البناء و النصوص المطبقة له ، غير أن التصحيح و تحقيق المطابقة هذا سيتحول من تدبير وقائي إلى تدبير ردعي عقابي عندما لا يمتثل الباني للأوامر الموجهة لهمن الإدارة ، أو يتمادى في إنكار أو إهمال واجب تصحيح و استكمال الأعمال المعنية في الوقت و الشكل المناسبين بعد انقضاء المهلة المحددة له في قرار الترخيص بالبناء ، مما يجعل أعمال البناء في وضع غير مطابق مع أحكام قانون البناء أي غير مشروع من وجهة نظر قانونية و إدارية ، الأمر الذي يمنح سلطة الضبط الإداري الحق في اللجوء إلى هدم و إزالة المباني المخالفة [3] .

---

[1]- العربي رابح أمين ، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها ، مذكرة المدرسة العليا للقضاء ، سنة 2006/2005 ، الجزائر ، ص 41 .

[2]- محمد الأمين كمال ،المرجع السابق ، ص 526 .

[3] - نفس المرجع .

خاتمة

خاتمة .

في الأخير كمحاولة للإجابة على الإشكالية المثارة في مقدمة المذكرة فيما إذا كانت الآليات التي أوجدها المشرع الجزائري للحد من ظاهرة فوضى العمران قد نجحت في تحقيق الأهداف المرجوة منها أم أنها كانت قاصرة في ذلك ؟ فإننا نخلص لأن هذه الآليات لم تنجح في الحد من هذه الظاهرة و الدليل هواستمرار تزايد انتشار فوضى العمران بشكل ملحوض و بكل أشكالها و صورها .

من خلال دراستنا لموضوع فوضى العمران يتجلى لنا مدى خطورة هذه الظاهرة ، التي تشعبت و مست مختلف المجالات ، و حاولنا الإلمام قدر المستطاع بأهم الجوانب المتعلقة بها لتحديد مفهوم واضح لها للتمكن من إيجاد حلول تتطلب تكاثف الجهود الفكرية و العملية لإعداد سياسة اتستراتيجية دقيقة و صارمة من أجل القضاء فعليا على هذه الظاهرة التي طال أمدها لعقود من الزمن .

فبالرغم من كثرة النصوص القانونية في مجال التهيئة و التعمير و كثرة التعديلات لها و الإستثناءات المستمرة لقانون البناء ، الأمر الذي أدى إلى فقدانها الجدية و الإحترام ، فأصبحت الجهات القائمة على تطبيق هذه القوانين تعاني من تعددها ، بصورة يصعب معها تطبيقها بشكل سليم .

حيث قامت الدولة و في سبيل القضاء على هذه الظاهرة بالعديد من الإصلاحات على جميع المستويات ، خاصة في المجال التشريعي ، بحيث قامت بخلق آليات لمحاربة هذه الظاهرة ، و نخص بالذكر المخططات العمرانية ، التي تعتبر أهم أدوات التهيئة و التعمير و أهم قيد على عمليات البناء العشوائية ، بحيث لا يمكن لأي الشخص البناء دون ان تكون القطعة الأرضية المراد البناء عليها ضمن ما نصت عليها المخططات العمرانية كمناطق للتعمير ، ووفقا لقيود قانونية محددة و مظبوطة تتعلق بكمية البناء و حجمه الإرتفاع العلو ...إلخ ، ومع ذلك فإن التطبيق الميداني لهذه المخططات نجم عنه العديد من الإشكالات ، خاصة بعد صدور القانون 01-20 و المتعلق بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة ، كون هذا المخطط يستلزم خضوع المخططات الدنيا لتعليماته ، مع أن هذه الأخيرة دخلت حيز التطبيق ، فهل يستمر بالعمل بها أم يتم توقيفها بسبب تعارض بعض منها مع السياسة التي جاء بها المخطط الوطني هذا من جهة ، و من جهة اخرى فإن المخطط الوطني لتهيئة اللإقليم ، استحدث سنة 2001 أما إجراءات تطبيقه و المصادقة عليه جاء بها القانون رقم 10 -02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، حيث كان لابد التطرق لهذه النقطة و درء هذا الإشكال من طرف المشرع الجزائري .

كذلك من ضمن آليات محاربة فوضى العمران القيود التي تفرضها الإدارة وفقا للقانون في مجال التعمير والمتمثلة في وجوب الحصول على التراخيص المتعلقة بالتعمير من طرفها ، كآلية من آليات

الرقابة القبلية و البعدية على أعمال البناء و التعمير ، بحيث تصبح كل عملية بناء من دون استصدار الرخصة من الإدارة يدخل في مفهوم البناء الغير قانوني و المخالف لأحكام قوانين التهيئة و التعمير، و الذي يعرض صاحبه للجزاءات المقررة ، الشيئ الذي عمل على تنظيم مجال البناء و التعمير إلى حد ما ، و ذلك لوجود العديد من الثغرات و التي ساهمت في قيام المواطنين بالتحايل على أحكام هذا القانون ، خاصة مع صدور القانون رقم 08-15 و المحدد لمطابقة البنايات و إتمام إنجازها الذي قوبل بالفشل نتيجة الإستجابة المحتشمة لأصحاب السكنات و المرافق غير المطابقة ، كما أن عملية تسوية وضعية البنايات غير المطابقة جاء كإجراء مؤقت ليتم تمديد العمل به لعدة مرات كان آخرها تمديد و استمرار العمل به إلى غاية 02 أوت 2019 .

ونجد من ضمن الآليات أيضا ، الهيئات المكلفة بمراقبة تحري مخالفات البناء ، من أجهزة إدارية و أعوان مؤهلين للقيام بهذه المهام ، و التي أعتبرها أهم آلية ، ذلك أن مهمتها تقتضي التنقل و المعاينة الميدانية في كل الأوقات حتى في العطل و المناسبات لمخالفات البناء ، و توقيفها قبل إتمام انجاز البناء المخالف ، و أن مسألة تقصي المخالفات المتعلقة بالبناء و التعمير ليست بالمهمة الصعبة بل تتطلب فقط جدية و نزاهة الأعوان و الهيئات المكلفة بها فقط ، فالبناءات المخالفة يمكن لأي شخص عادي ملاحظتها فهي تمتد على طول البصر ، يكفي فقط التمعن في البناء من حولنا لكشف الكم الهائل من هذه المخالفات ، فرغم أن القانون منح لهذه الهيئات سلطة الضبط و حدد لهم العديد من الصلاحيات في هذا المجال إلى أنه بالرجوع إلى الواقع لا نلمس جدية هذه الأجهزة في القيام بمهامها .

كما أن لجوء المواطنين إلى مخالفت أحكام قانون التهيئة و التعمير و التحايل عليه ، وهذا لخلق حل مؤقت له للتخلص من مشكل السكن و الذي يعتبرأكبر أسباب هذه الظاهرة ، و الذي لابد للدولة وضع مخطط شامل للقضاء عليه ، ليس فقط بالحلول الترقيعية و محاولة سد القدر المستطاع من الطلبات ، و إنما إيجاد حلول فعلية تراع فيها توزيع السكان بين الشمال و الجنوب ، فليس الحل في البناء العمودي و حشر المدن بطريقة أدت إلى الإختناق الكلي لها ، إضافة للمشاكل المتعددة ، أولها صعوبة التنقل في المدن الكبرى نظرا لعدد السكان فيها و ما ينجر عنها من تدني لمستوى الخدمات ، بالإضافة إلى القضاء على المساحات الخضراء التي استغلت لغير غرضها و تم القضاء عليها بالبناء فوقها ، وهذا مع توفر المساحات الساسعة في الهضاب العليا ، إذ لابد إعمار هذه المناطق و تشجيع الهجرة نحوها و توفير الظروف الملائمة كالعمل و المرافق العمومية و الخدماتية اللازمة .

أيضا عملت الدولة على خلق مشروع جديد و المتمثل في" الأقطاب الحضرية "و "المدن الجديدة " " كمدينة بوعنان " و " المدينة الجديدة سيدي عبد الله " و مشروع " مدينة بوغزول" و " حاسي مسعود" ،

و هو أمر جد مستحسن ، ساهم إلى حد كبير في إعادة هيكلة المدن ، و إعادة المنظر الجمالي لها خاصة و أن كل مشروع يتطلب توفير المساحات الخضراء و المرافق العمومية و الخدماتية اللازمة ، ففكرة بناء مدن متكاملة ساهم إلى حد كبير في القضاء على المدن العشوائية ،و كذ ا في خلق التوازن في توزيع السكان وذلك يتوفير المرافق الضرورية التي يحتاجها المواطنين كالمدارس و المراكز الصحية و المرافق الخدماتية ... إلخ في كل مدينة .

وفي الأخير نقدم بعض التوصيات التي خلصنا إليها من خلال بحثنا هذا و التي قد تساهم إلى حد ما في معالجة ظاهرة فوضى العمران ونقترح على الجهات المختصة (البلدية ،الولاية)

1- عدم تزويد البناءات المخالفة بالشبكات النفعية كالغاز، الكهرباء والماء ...إلخ لعدم تمكينهم من الوسائل الضرورية للحياة و امتناع الغير عن هذا النوع من البناء بالنتيجة .
2- القيام بعملية التوعية لتحسيس المواطنين بمدى خطورة المخالفات العمرانية ومشاركة الاعلام لعملية التوعية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع ، ذلك أن الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير .
3- مساءلة المخالفين والردع عند ارتكاب هذه المخالفات .
4- تفعيل عمليات الرقابة وتوسيع الجهات الممارسة لها و القيام بعمليات الهدم للبنايات المخالفة ، باعتبار أن حماية العقار واستغلاله استغلال عقلاني مرهون بالمتابعة المستمرة والفعالة .

وفي الأخير فقد حاولنا من خلال هذه الدراسة أن نسلط الضوء على ظاهرة فوضى العمران وأهم الطرق المتبعة لمعالجتها وتبقى مجموعة الاقتراحات والتوصيات مجرد محاولة لحل بعض مشاكل هذه الظاهرة في الجزائر .

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أولا : المؤلفات .

أ - المؤلفات العامة :

1- الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر ، 2005.
2- السيد أحمد مرجان ، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية ، القاهرة ،مصر، 2002 .
3- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة و النشر، عين مليلة ، الجزائر ، 2004 .
4- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ،دار هومة للطباعة و النشر ، عين مليلة ، الجزائر ،2002 .
5- صافية أقلولي ولد رابح ، قانون العمران الجزائري – أهداف حضرية وو سائل قانونية - ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2014 .
6- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر ، عين مليلة ، الجزائر ، 2004 .

ب - المؤلفات المتخصصة :

1- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، الطبعى الأولى ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، القاهرة ،مصر ، 2005.
2- بشير التيجاني ، التحضر و التيهئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، طبعة 2000 .
3- بوجمعة خلف الله ، العمران و المدنية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2005 .
4- سمير عبد السميع الاودن ،المسؤولية الجبائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد (المالك-المقاول-المهندس المعماري)مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية ،2000 .
5- محمد أحمد فتح الباب ، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر ، دار النهضة العربية ، الطبعة الثانية ، القاهرة ، مصر ، 2000 .
6- مؤمن محمد ذيب نصر ، التخطيط العمراني من منظور جغرافي ، غزة ، 2013 .
7- نورة منصوري ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى للطباعة و النشر ،الجزائر ،2010.

ثانيا :أطروحات الكتوراه .

1- راضية عباس ، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون تخصص قانون عام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر (1) ، 2015.
2- شهرزاد عوابد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ،أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، قانون عام ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2016 .
3- عايدة ديرم ، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية و الإدارية ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2015 .
4- عبد الرحمان العايب ، التحكم في الأداء الشامل للمؤسسة الإقتصادية في الجزائر في ظل تحديات التنمية المستدامة ، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية ، كلية العلوم الإقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير ، جامعة فرحات عباس ، سطيف ، 2011 .
5- عبد الرحمان عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2007.
6- عبد الله لعويجي ، التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2017 .
7- يزيد العربي باي ،استراتجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون عقاري قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2015 .

ثالثا – المذكرات :

أ- مذكرات الماجستير :

1 - إبراهيم غربي ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر (1) ، 2012.
2 - الصادق بن عزة ، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الادارية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق ،قسم الحقوق ،جامعة الحاج لخضر ،باتنة ، 2012 .

2- سلسبيل كيحل ، آليات الرقابة على أعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجيستير في الحقوق ، فرع الإدارة العامة و تسيير الأقاليم ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2016.

3- عيسى بن دوحة ، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة ، 2011.

4- فاطمة الزهراء دعموش ، سياسة التخطيط البيئي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2010.

5- كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2009 .

6- محمد حبري ، التأطير في ولاية الجزائر ،مذكرة ماجستير إدارة ومالية ، كلية الحقوق بن عكنون ،2005.

7- ياسمين شريدي ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء رسالة ماجستير ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2007 .

ب – مذكرات الماستر :

1- آسيا خلفي ، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عام معمق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ،مستغانم، 2018 .

2- آمنة درابلة ، نعيمة طربوش ،المنزعات الإدارية في مادة رخصة البناء ،مذكرة ماستر ،تخصص قانون عام ، منازعات إدارية ، جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة ، 2014 .

3- إيمان شخاب ، أحمد صابر حوحو ،الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق تخصص قتنون اداري كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2013 .

4- حياة عمروش و رزيقة عماروش ، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص الجماعات الإقليمية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبدالرحمان ميرة ، بجاية ، 2013.

5- صبرينة أرزقي و كهينة بلعيد ، الرقابة على أشغال التهيئة و التعمير في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة ماستر في الحقوق ، تخصص الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية ، 2016.

6- عادل عميرة ،الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون إداري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة ، 2013 .

7- عبد العزيز عبدلي ، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2018 .

8- غريبة جفافلة ، الآليات القانونية لمواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، جامعة محمد خيضر بسكرة ،2016 .

9- كريمة العيفاوي وسليمة خرف الله ،المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أداة لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2013 .

10- نجاة شوشاني عبيدي ، تأثيرات البناء الفوضوي على الإستثمار العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، 2015 .

11- نذير خيذري و محمد داودي ، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق محمد بوضياف ، المسيلة ، 2017 .

12- وداد براهمي ، نبيلة بطيو ،المخطط التوجيهي للتهيئة والتعميرآداة للتنمية المحلية ، مذكرة الماستر ، قانون الجماعات المحلية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،2016 .

ج – مذكرات المدرسة العليا للقضاء :

- رابح أمين العربي ، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر ، سنة 2006/2005 .

رابعا : المجلات العلمية .

1- إسماعيل بن السعدي ، الخصائص الاجتماعية لمناطق المحيطة بالمدن، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة، الجزائر، عدد 16جوان 2007 ، ص 16 .

2- خيرة بن عبد العزيز ، الحكم الراشد في مكافحة الفساد الاداري وتحقيق متطلبات الترشيد الاداري ،مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر ببسكرة ، العدد 08 ، ص 318 ، ص 320 .

3- شريف بن ناجي ، بعض الملاحظات حول التشريع الجديد المتعلق بالهندسة المعمارية،المجلة القانونية، الجزائر، العدد 01 ، 1994، ص 08 .

4- صورية زردوم ، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، مجلة الحقوق والحريات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، المنعقدة يومي 18/17 فيفري 2013 ، ص392 .

5- عبد الرحمان عزاوي ، الإجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة) ، مجلة العلوم القانونية و الإدارية ، جامعة جيلالي اليابس ، سيدي بلعباس ، العدد الرابع 2008، ص 689، ص 690 ، ص 693 .

6- عزري الزين ، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء البناء و الهدم ، مجلة مجلس الدولة ، عدد خاص ، سنة 2008 ، ص 56 .

7- العياشي دعان ، شرطة العمران وحماية البيئة ، مجلة الشرطة ،عدد خاص ، الجزائر، سنة 2000 ، ص 01 .

8- 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 .

9- كريم زرمان ، التنمية المستدامة في الجزائر من خلال برنامج الانعاش الاقتصادي 2002-2009 ، مجلة الأبحاث الاقتصادية و الإدارية ، عدد 07 ، جوان 2010 ، ص 198 .

10- محمد الأمين كامل ، التدابير و الإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء و التعمير ، مجلة المفكر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ببسكرة ، العدد 13، ص 515 ، ص 525 .

11- محمد الهادي لعروق ، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية ،.مخبر التهيئة العمرانية ،جامعة منتوري ،قسنطينة ، اشغال الملتقى ،تسير الجماعات المحلية ،جانفي 2008 ، ص 35 .

12- مصلوب ليلى، بنايات فوق أنابيب الغاز ، جريدة الشروق ، العدد 2357 ، الصادرة بتاريخ 2011/07/20 ، ص 05 .

13- منصور مجاجي ، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، جامعة يحي فارس بالمدية ، الجزائر ، العدد 01 ، نوفمبر 2007 ، ص 02،ص 04، ص 05 ، ص 06 ، ص 12 ، ص 13 .

خامسا : المواقع الإلكترونية .

1- محمد الضبعان ، إدارة الدراسات ، موقع منتدى المحاسبين العرب ، منقول من موقع مجلس الشورى ، المملكة العربية السعودية ، بتاريخ 01-05-2019 على الساعة 15:00

2- https://www.iktshaf.com بتاريخ 01-05-2019 على الساعة 17: 22 .

3- www.mouwazf-dz.com بتاريخ 17-05-2019 على الساعة 23:29 .

سادسا : النصوص التشريعية .

أ - الأوامر :

1- الأمر رقم 66- 155، المؤرخ في 08 جوان 1966، و المتضمن قانون الاجراءات الجزائية ، الجريدة الرسمية ، العدد 48 ، لسنة 1966.

2- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 22-10-1962 ، والمتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة ، الجريدة الرسمية ، العدد 12، لسنة 1962 .

3- الأمر رقم 71-73 ، المؤرخ في 08-11-1971 ،والمتضمن الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية ، العدد 97 ، لسنة 1971.

4- الأمر رقم 74- 26 ،المؤرخ في 20-02-1974 ، والمتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات ،الجريدة الرسمية ، العدد 19 ، لسنة 1974 .

ب- القوانين :

1- المرسوم التشريعي رقم 85-212 ، المؤرخ في 13 اوت 1985 ، المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراض عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن ، الجريدة الرسمية ، العدد ، 39 ، لسنة 1985 .

2- القانون رقم 90-29،المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990 .

3- المرسوم التشريعي رقم 94 -07 ، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية ، العدد 32 ، لسنة 1994 .

4- القانون رقم 98-04 ،المؤرخ في 15 جوان 1998 ، والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، لسنة 1998 .

5- القانون رقم 99-01 ، المؤرخ في 06 جانفي 1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ،الجريدة الرسمية ، العدد 02 ، لسنة 1999 .

6- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 و المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، الجريدة الرسمية ، العدد 77 ، لسنة2001 .

7- القانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05 فيفري 2002 ، والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه ، الجريدة الرسمية ، العدد 10، لسنة 2002 .

8- القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 جويلية 2003، والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية ، العدد 43 ، لسنة 2003 .

9- القانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 ، الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، لسنة 2004 .
10- القانون 04-06 ، المؤرخ في 19 أوت 2004 ،والمتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 ، المؤرخ في 18 ماي 1994 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية ،العدد 51 ، لسنة 2004 .
11- القانون رقم 06-06 ، المؤرخ في 20فيفري 2006، و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، الجريدة الرسمية ، العدد 15، لسنة 2006 .
12- القانون رقم 07-06 ، المؤرخ في 13ماي 2007 ، والمتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها ، الجريدة الرسمية ، العدد 31، لسنة 2007.
13- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20جويلية 2008 ، و المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية ، العدد44 لسنة 2008 .
14- القانون القانون رقم 10-02 ، المؤرخ في 29 جوان 2010 ، و المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، الجريدة الرسمية ، العدد 61 ، لسنة 2010 .
15- القانون رقم 11 -10، المؤرخ في 22 جوان 2011 والمتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية ،العدد37، لسنة 2011 .

ج- المراسيم التنفيذية و التعليمات الوزارية :

1- التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 والمتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع الجريدة الرسمية ،العدد 34 ، لسنة 1985.
2- المرسوم التنفيذي رقم 86- 213 ،المؤرخ في 19أوت 1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية ، الجريدة الرسمية ،العدد 34 ، لسنة 1986.
3- المرسوم التنفيذي 91- 175 المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، الجريدة الرسمية العدد 26 ، لسنة 1991 .
4- المرسوم التنفيذي 91-177 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ،الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، لسنة 1994.
5- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، المؤرخ في 28ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ،الجريدة الرسمية ،العدد 26 ، لسنة 1991 .
6- المرسوم التنفيذي رقم 91-225 ، المؤرخ في 14 جويلية 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن ،الجريدة الرسمية ،العدد 34 ، لسنة 1991 .
7- المرسوم التنفيذي 05-318 ، المؤرخ في 10سبتمبر 2005 ، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-178 ، الجريدة الرسمية ، العدد 62 ، لسنة 2005 .
8- المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30جانفي 2006 ، يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة الجريدة الرسمية ، العدد06 ، لسنة 2006.

9- المرسوم التنفيذي 08-15 ، المؤرخ في 20جويلية 2018 ، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، لسنة 2008 .
10- المرسوم التنفيذي رقم 08-388 ، المؤرخ في 17نوفمبر 2008 ، المحدد المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها ، الجريدة الرسمية ،العدد 69 ، لسنة 2008 .
11- المرسوم التنفيذي 08-389 ، المؤرخ في27 نوفمبر 2008 ، المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء و تحديد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية ، العدد 69 ، لسنة 2008 .
12- المرسوم التنفيذي 09-154 ،المؤرخ في 02 ماي 2009 ، و المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 ، لسنة 2009 .
13- المرسوم التنفيذي 09- 156 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ،المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها ،الجريدة الرسمية ، العدد 27، لسنة 2009.
14- المرسوم التنفيذي 09-241 ، المؤرخ في 22 جويلية 2009المتضمن القانون الأساسي الخاص بالوظفين المنتميين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران ،الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، لسنة 2009.
15- المرسوم التنفيذي رقم 09-343، المؤرخ في 22 أكتوبر2009 ، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، الجريدة الرسمية ، العدد 61 ، لسنة 2009.
16- المرسوم التنفيذي التنفيذي 15- 19 ، المؤرخ في 25 جانفي 2015 ،المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد 07 ، لسنة 2015.
17- المرسوم التنفيذي رقم 14-27 ،المؤرخ في 01 فيفري 2014 ، والمتعلق بتحديد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب ، الجريدة الرسمية ، العدد 06 ، لسنة 2014.
18- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد 07 ، لسنة 2015 .

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

المحتويات	الصفحة
الشكر	-
الإهداء	-
مقدمة	1
الفصـــــل الأول : مفهـــوم فـــوضى العمـــران	**6**
المبحث الأول : التعريف بفوضى العمران	7
المطلب الأول : التعريف الفقهي لفوضى العمران	7
المطلب الثاني : التعريف القانوني لفوضى العمران	9
الفرع الأول : تعريف فوضى العمران من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم	10
الفرع الثاني : تعريف فوضى العمران من خلال المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري	11
المبحث الثاني : صور فوضى العمران .	12
المطلب الأول : صور فوضى العمران المتعلقة بمخالفة التعمير التنظيمي .	12
الفرع الأول : مخالفات أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .	12
أولا : تغير موقع المشروع عن المكان المحدد .	12
ثانيا :الإخلال بالإرتفاقات . .	13
الفرع الثاني : المخالفات المتعلقة بأحكام مخطط شغل الاراضي	14
أولا : تجاوزات الاطار غير المبني	14
ثانيا : تجاوزات الاطار المبني	14
المطلب الثاني : صور فوضى العمران المتعلقة بمخالفات التعمير الفردي .	16
الفرع الأول : صور مخالفة رخصة البناء .	16
أولا : البناء غير المطابق لرخصة البناء .	16
ثانيا : البناء المنجز دون رخصة البناء	16
ثالثا : مخالفات قرار رخصة البناء .	16
الفرع الثاني: صور عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية و الهندسة المدنية	18
أولا : صور عدم احترام مخطط الهندسة المعمارية .	18

ثانيا: صور عدم احترام مخطط الهندسة المدنية .	18
المبحث الثالث : أسباب فوضى العمران وآثارها	19
المطلب الأول : أسباب فوضى العمران .	19
الفرع الأول : الأسباب التشريعية .	20
أولا : النصوص القانونية الصادرة قبل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .	20
ثانيا : بعد صدور القانون رقم 90-29 .	23
الفرع الثاني : الأسباب العامة لفوضى العمران .	25
أولا : الأسباب السياسية .	25
ثانيا : الأسباب الإجتماعية .	25
ثالثا : الأسباب الاقتصاية .	27
المطلب الثاني : آثار فوضى العمران .	28
الفرع الأول : الآثارالعمرانية والبيئية .	28
أولا : المساس بالجمال الطبيعي و الهندسي .	28
ثانيا : أخطار التموقع السيء للبنايات .	30
ثالثا : التلوث الصناعي و الصحي .	30
الفرع الثاني : الآثار الإقتصادية .	32
الفرع الثالث : الآثار الاجتماعية .	33
الفصل الثاني : المعالجة التشريعية لمشاكل فوضى العمران في الجزائر	**36**
المبحث الأول : أسلوب التخطيط .	37
المطلب الأول : مفهوم التخطيط بوجه عام .	37
الفرع الأول : تعريف التخطيط .	37
الفرع الثاني : عناصر التخطيط .	38
أولا : التنبؤ بالمستقبل .	38
ثانيا :الإستعداد لمواجهة المستقبل .	38
الفرع الثالث : أهمية التخطيط .	38
المطلب الثاني :مفهوم التخطيط العمراني .	39
الفرع الأول : تعريف التخطيط العمراني .	39

الفرع الثاني : عناصر التخطيط العمراني .	40
أولا : تنظيم توزيع السكان على المناطق السكنية بما يتماشى مع المتطلبات الهندسية .	40
ثانيا : مراعات متطلبات الجانب البيئي و المساحات الخضراء .	40
ثالثا : عنصر توزيع مراحل البناء .	40
الفرع الثالث : شروط القيام بعملية التخطيط العمراني .	41
المطلب الثالث :أنواع المخططات العمرانية في الجزائر .	41
الفرع الاول :المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .	42
أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .	42
ثانيا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .	42
ثالثا :محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .	43
رابعا :أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .	44
خامسا :إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه .	45
الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي .	47
أولا : تعريف مخطط شغل الأراضي .	47
ثانيا : أهداف مخطط شغل الأراضي .	48
ثالثا : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه .	49
الفرع الثالث : المخطط الوطني لتهيئة الاقليم في إطار التنمية المستدامة .	51
أولا : تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم :	51
ثانيا : خصائص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة .	52
ثالثا : مبادئ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .	53
المبحث الثاني: الرقابة على أعمال البناء عن طريق الرخص و الشهادات .	55
المطلب الأول :الرقابة القبلية عن طريق الرخص و الشهادات .	55
الفرع الأول : الرقابة عن طريق الرخص .	56
أولا : رخصة التجزئة .	56
ثانيا : رخصة البناء .	57
ثالثا : رخصة الهدم .	58
الفرع الثاني : الرقابة عن طريق الشهادات .	59
أولا : شهادة التقسيم .	59

ثانيا : شهادة التعمير .	60
المطلب الثاني : الرقابة البعدية (شهادة المطابقة).	62
الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة .	62
الفرع الثاني : دور شهادة المطابقة في الحد من فوضى العمران .	63
المبحث الثالث : تقصي مخالفات البناء و التعمير .	65
المطلب الأول : الجهات التي لها صلاحية تقصي مخالفات العمران .	65
الفرع الأول : الهيئات و الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة .	65
أولا : رئيس مجلس الشعبي البلدي.	66
ثانيا : لجنة مراقبة قرارات التعمير.	68
ثالثا: اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء :	68
رابعا : المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية .	69
الفرع الثاني : الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات العمران .	69
أولا : مفتشو التعمير.	71
ثانيا : المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران .	71
ثالثا : الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.	71
رابعا: فرق المتابعة والتحقيق .	72
خامسا: شرطة العمران .	73
سادسا: أعوان مراقبة المناطق المحمية .	74
الفرع الثالث : اختصاصات الأعوان المكلفين بمراقبة مخالفات العمران .	75
المطلب الثاني : الإجراءات المتبعة بمناسبة تقصي مخالفات البناء .	77
الفرع الأول : الوقف الإداري للأعمال المخالفة .	77
الفرع الثاني : الأمر بالتصحيح و تحقيق المطابقة .	78
خاتمة .	83
قائمة المراجع .	87
الفهرس .	96