

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون. تيارت

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة ماستر في شعبة القانون العام

التخصص: قانون البيئة والتنمية المستدامة

بعنوان:

دور الجماعات المحلية في حماية البيئة من مخاطر أشغال البناء

تحت إشراف الدكتورة:

قاصدي فايزة

من إعداد الطالبتين:

-بلفاطمي فاطمة

-طاهر خالدية

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر. أ	مدون كمال
مشرفا مقررا	أستاذ محاضر. أ	قاصدي فايزة
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر. أ	سيهوب سليم
عضوا مدعو	أستاذ محاضر. ب	ميسوم خالد

السنة الجامعية: 2022-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلْنَا خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ
عَادٍ وَبِوَاكُم فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ
سُهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ
بُيُوتًا ۖ فَادْكُرُوا آيَةَ اللَّهِ وَلَا تَعْتُوا
فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ)

سورة الأعراف

الآية رقم 74

شكر وتقدير

قال الله تعالى: (وَلَقَدْ آتَيْنَا لُقْمَانَ الْحِكْمَةَ أَنْ اشْكُرْ لِلَّهِ وَمَنْ يَشْكُرْ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ وَمَنْ كَفَرَ فَإِنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ

حَمِيدٌ) [لقمان: 12]

نشكر أولاً الله عز وجل ونحمده على توفيقه لإنجازنا هذه
المذكرة وعلى كل النعم التي أنعم بها علينا، فلك الحمد يا
رب كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك.

ثم نتقدم بجزيل الشكر والامتنان لأستاذتنا الفاضلة قاصدي
فايزة لإشرافها على هذه المذكرة لما لاقيناه منها من خلق
رفيع وعلم غزير وعلى نصحتها وتوجيهاتها الثمينة، فلها
منا كل الثناء والعرفان وجزاها الله كل خير.

كما نتقدم بالشكر والتقدير إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة
المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة.

نشكر كل من قدم لنا المساعدة من قريب أو بعيد.



إهداء



إلى من قال فيهما ربي وَأَخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ
ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا.

إلى من كان دعائها سر نجاحي ومن أحبها فوق الحب حبا أمي الحبيبة
اسأل الله أن يشفيها ويحفظها من كل شر.

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار معلمي وسندي في الحياة أبي العزيز
حفظه الله.

إلى من كانوا لي عوناً وسنداً اختي وزوجها وأخي وزوجته.

إلى براعم العائلة منصف، منذر، سيليا.

إلى كل من العائلتين طاهر وحلوي.

إلى كل أساتذتي الذين درسوني طيلة مشواري الدراسي.

إلى كل الزميلات والزملاء الذين تركوا بصماتهم في حياتي والذين
يؤمنون بأن الأخلاق لا بد أن تسبق العلم وأن تكون قاعدته إذ لا ينفع
علم بلا أخلاق.

طاهر
خالدية



إهداء

وجد الإنسان على وجه البسيطة ولم يعيش بمعزل عن باقي البشر، ونسير في دروب الحياة ويبقى من يسيطر على أذهاننا في كل طريق نسلكه، وفي هذه الحياة يوجد أناس يستحقون الشكر، وأولهما أُمي الحبيبة التي أفضلها على نفسي لأنها ضحت من أجلي في سبيل سعادتي أطال الله في عمرها وإلى أبي حفظه الله.

إلى من كانوا لي عوناً وسنداً أخواتي إيمان وفايزة وأخي عبد الإله ناصر كان لهم أثر بالغ في كثير من الصعاب والعقبات وإلى أصدقائي الذين ساعدوني كثيراً.

بلفاطمي
فاطمة

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج ر: الجريدة الرسمية

ع: العدد

ط: الطبعة

ص: الصفحة

ثانياً: باللغة الفرنسية

PDAU: Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

POS : Plan d'occupation des sols



مقدمة



مقدمة

إن حماية البيئة و المحافظة عليها من مختلف الاخطار تعد اهم قضايا العصر، فهي من المواضيع الحساسة والاستراتيجية والمتشعبة وذات الصلة بجميع المجالات، وقد صدر القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة و اعطى تعاريف جديدة لها كما ادخل مفهوم التنمية المستدامة في السياسة البيئية حيث عرف البيئة على أنها: "تتكون البيئة من الموارد الطبيعية اللاحوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان، بما في ذلك التراث الوراثي، وأشكال التفاعل بين هذه الموارد وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية".

وقد اهتم الاسلام بالبيئة اهتماما كبيرا، وكان له السبق في وضع القواعد والتشريعات التي تضمن سلامتها واستقرارها وجمالها، حيث أمرنا سبحانه وتعالى أن نتعامل معها من منطلق أنها ملكية عامة يجب المحافظة عليها ويدعوننا إلى إدارتها إدارة رشيدة، قال تعالى: {وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَةَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ} ¹.

كما حثت السنة النبوية الشريفة على حماية البيئة ومكوناتها ونهت عن الإضرار بها بأي شيء، فعن أبي سعيد الخدري -رضي الله عنه- أن رسول الله صلي الله عليه وسلم قال: " لا ضرر ولا ضرار " ²، فالضرر نفسه منتف في الشرع وإدخال الضرر بغير حق كذلك منتف.

تعتبر البيئة العمرانية احدى مشتملات البيئة بشقها المشيد حيث تضم عناصر المحيط الذي يشيده الانسان، وباعتبار أن الارض من العقارات طبقا لنص المادة 683 من القانون المدني الجزائري الذي عرفته أنه: " كل شيء مستقر وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، " ونظرا لأهميته والحيز الكبير الذي يشمله في الارض نجده يتعرض الى انتهاكات كثيرة من طرف الانسان نتيجة لتصرفاته المؤثرة على عناصر البيئة.

¹ - سورة الأعراف، الآية 56.

² - موطأ الإمام مالك .

جراء هذا شهد العالم توسعا عمرانيا رهيبا مما أثر سلبا على البيئة من خلال تشويها والقضاء على طابعها الجمالي والذوق الهندسي للبنىات، كما ادى الى انعكاسات خطيرة ما دفع الدول _ من بينها الجزائر_ لسن ترسانة من القوانين تضمن الحد من انتشار البنىات الفوضوية وتسويتها وفرض سيطرتها على الحركة العمرانية بالتنسيق مع الجهات الادارية لضمان حياة مستقرة للمواطن.

ولتنفيذ سياسة التهيئة العمرانية ومعالجة البنىات غير القانونية، أقر المشرع الجزائري للجماعات المحلية المتمثلة في الولاية والبلدية باعتبارها هيأت لامركزية قاعدية العديد من الصلاحيات لفرض الرقابة على اشغال البناء وحماية البيئة، عن طريق مختلف القوانين والتشريعات البيئية.

ولإبراز جملة الصلاحيات التي كفلها المشرع الجزائري للجماعات المحلية في مجال حماية البيئة من اخطار البناء نطرح الاشكال التالي:

كيف كرس المشرع الجزائري الحماية القانونية للبيئة من مخاطر اشغال البناء ضمن الاختصاصات المخولة للجماعات المحلية؟

من خلال ما تم ذكره تتجلى أهمية دراسة موضوع دور الجماعات المحلية في حماية البيئة من مخاطر أشغال البناء في كون أن البيئة تعد من مواضيع الساعة والأكثر اثارا وجذبا للباحثين في جميع التخصصات نظرا للأخطار التي تتعرض لها سواء بفعل الطبيعة أو الإنسان وجراء تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي في غالبية بلدان العالم خاصة الجزائر، ومساهمته في تشويه البيئة العمرانية والبصرية، هذا ما الزم الدولة لوضع ترسانة قانونية للحد من هذه الظاهرة بصفة نهائية.

يستند اختيارنا لهذا الموضوع إلى عدة دوافع ذاتية وأخرى موضوعية. فالدافع الذاتي يتمثل في انجذابنا إلى مجال التهيئة والتعمير وحماية البيئة لأن العلاقة بينهم وثيقة تستحق الإبراز والتوضيح، الرغبة في البحث والدراسة في مجال أخطار البناء وكذا معرفة الدور الفعال الذي تلعبه الجماعات المحلية في مجال حماية البيئة، محاولة إضافة دراسة جديدة لمكتبة العلوم القانونية والإدارية.

أما الدوافع الموضوعية تكمن في الأهمية البالغة التي تكتسبها البيئة في الواقع نظرا لمساهمة البناءات غير القانونية في تشويه البيئة العمرانية وكذا معرفة أهم التجاوزات التي قد تحدث في مختلف أعمال البناء وسبل مواجهتها والحد منها ومعرفة صلاحيات الجماعات المحلية (البلدية والولاية) من خلال مجموعة القوانين ذات الصلة بالبيئة في حماية هذا الأخير من أخطار البناء.

وتهدف هذه الدراسة الى:

- تحديد مفهوم وأسباب ظاهرة البناء الفوضوي والانعكاسات المترتبة عنه.
- معرفة الدور الكبير والفعال الذي لعبه قانون المطابقة رقم 08-15 في تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في ظل الأحكام التشريعية والتنظيمية.
- إبراز دور الجماعات المحلية في حماية البيئة من مخاطر البناء في التشريع الجزائري ككل.
- تبيان مجموع الصلاحيات والاختصاصات المخولة لكل من البلدية والولاية في مجال حماية البيئة من أخطار البناء.

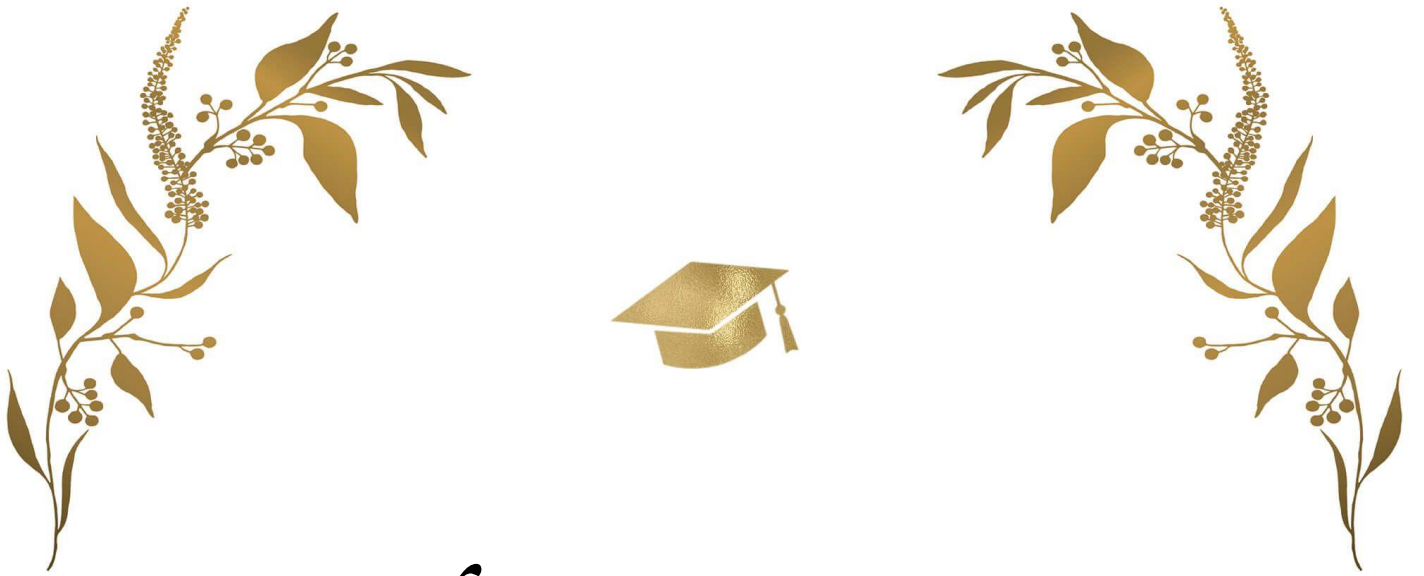
كما لا ننكر حقيقة أنه قد واجهتنا بعض الصعوبات في دراستنا تتمثل في كون أن المواضيع المرتبطة بالبيئة كثيرة ومتشعبة، إضافة إلى كثرة النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع دراستنا، كان من الصعب الإحاطة بها جميعا، لذا تم التطرق للقوانين ذات الأهمية فقط كما أن التداخل بين كل من القانون العقاري والبيئة يستلزم وجود جهد كبير ودراسة متواصلة.

فرضت طبيعة دراستنا للإجابة عن هذه الإشكالية الاعتماد على المنهج الوصفي وهذا من خلال تطرقنا لمجموع المفاهيم المتعلقة بالبناء الفوضوي وتحقيق المطابقة والتعريفات المتعلقة بالمخططات والرخص والشهادات ووصف مراحل إعدادها والاعتماد على المنهج التحليلي من خلال دراسة مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بصلاحيات الجماعات المحلية في مجال حماية البيئة من مخاطر البناء.

من خلال أهمية الموضوع والإشكالية المثارة ارتأينا تقسيم هذا البحث إلى فصلين وكل فصل إلى مبحثين، حيث سنتناول في الفصل الأول تحت عنوان دور الجماعات المحلية في حماية البيئة من مخاطر البناء الفوضوي

من خلال مفهوم البناء الفوضوي في المبحث الأول ودور الجماعات المحلية في تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 08-15 في المبحث الثاني.

والفصل الثاني تحت عنوان رقابة الجماعات المحلية كضمانة لحماية البيئة من مخاطر البناء عبر التطرق لدور الجماعات المحلية في حماية البيئة من مخاطر البناء في ظل القوانين كمبحث اول ولدور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانون العمران كمبحث ثاني.



الفصل الأول

دور الجماعات المحلية في حماية البيئة
من مخاطر البناء الفوضوي



الفصل الأول

دور الجماعات المحلية في حماية البيئة من مخاطر البناء الفوضوي

شهدت الجزائر العديد من مشكلات الفوضى العمرانية بسبب التوسع غير المنظم الذي تسببت فيه المباني حيث انتشرت البناءات الفوضوية التي أدت إلى غزو الاراضي الفلاحية والمناطق الاثرية والسياحية والغابات والمناطق الصناعية والتي بدورها ساهمت في تشويه البيئة العمرانية والبصرية كما قضت على الطابع الجمالي والذوق الهندسي للبنىات.

هذا ما أوجب على الدولة سن إجراءات قانونية وإدارية بهدف تسوية وضعية الابنية غير المشروعة المخالفة لقوانين التهيئة والتعمير وذلك من خلال سن القوانين والتشريعات ولعل اهمها قانون المطابقة رقم 08-15 الذي يرمي الى تحديد قواعد مطابقة البنيات.

ولتسليط الضوء على ظاهرة البنيات غير المشروعة والحد منها من خلال تحقيق مطابقتها طبقا لأحكام القانون السالف الذكر قسمنا الفصل الى مبحثين.

المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي.

المبحث الثاني: دور الجماعات المحلية في تحقيق مطابقة البنيات في ظل القانون 08-15.

المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي

نظرا لازدياد الحاجة للعقار جراء تسارع وتيرة السكان، نتج عنها العديد من المباني غير المتجانسة ما ساهم في تشويه البيئة العمرانية كما انتشرت البناءات غير الشرعية المنافية للإجراءات القانونية والإدارية والتي ادت الى حدوث فوضى على التراب الوطني.

لذا وجب دراسة هذه الظاهرة من خلال الوقوف على المقصود بالبناء الفوضوي (المطلب الأول) وأسباب انتشاره (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المقصود بالبناء الفوضوي

هو ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة والضابطة لنشاط وحركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بحركة التزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم إمكانية الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال.¹

ولضبط تعريف البناء الفوضوي سنتطرق إلى تعريفه في الفرع الأول وأسباب انتشاره في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف البناء الفوضوي وأشكاله

سنقوم بتحديد مجموعة من التعاريف الخاصة بالبناء الفوضوي (أولا) كما سيتم التطرق الى مختلف اشكاله (ثانيا).

أولا: تعريف البناء الفوضوي

¹ - كمال تكواشت، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 11.

البناء الفوضوي يختلف من مكان إلى آخر وذلك حسب المعيشة والظروف والقيم والنظم الاجتماعية الموجودة، فيسمى على الأغلب باللغة الفرنسية Bidonville ويترجم باللغة العربية البناء القصديري¹.

ويطلق على البناء الفوضوي عدة تسميات من بينها البناءات المتدهورة، الأحياء الفقيرة، الأحياء الطفيلية، السكن غير اللائق، البناءات غير الشرعية، التوسع العمراني غير المنظم وغيره من المصطلحات. وبالرجوع إلى القانون الجزائري وبالخصوص في قوانين البناء والتعمير لم يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي إلا ما تم ذكره في التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 26 ذو القعدة 1405 الموافق ل 13 أوت 1985² تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، حيث جاء فيها عنوان تحت اسم معالجة البناء غير المشروع والتي تبين مختلف أنماط البناء الفوضوي وآلية تسويته، حيث تم استخدام مصطلح البناء غير المشروع تعبيراً عن البناء الفوضوي³.

ومصطلح البناء الفوضوي هو الأكثر شيوعاً في وسط المجتمع أو من خلال وسائل الإعلام والاتصال وحتى في الخطابات السياسية، وذلك لأنها تعبر بصدق عن حالة الانفلات العمراني المخالف للقوانين التي تنظم البناء والتعمير.

وتم تعريف البناء الفوضوي فقهما من خلال تدخل مجموعة من الفقهاء فعرّفه البعض على أن البناء الفوضوي هو عبارة عن تواصل عدة منازل تتكون من طابق واحد أو عادية، تتكون من عدة أحياء غير منتظمة وتعتمد في نموها التوسع والانتشار باستحواذها على مساحات عامة في المدينة⁴.

وعليه يمكن تعريف البناء الفوضوي على أنه نوع من البناءات التي أنجزت في وسط المدن، وهي عبارة عن أكواخ تم بناؤها بمواد مسترجعة خاصة منها المعدنية، حيث تتكدس في مناطق سكنية توسع بفعل البناء على

¹ - سي مرابط عبد الرحمان-محمودي قادة، البناءات الفوضوية وانعكاساتها على تحقيق بيئة عمرانية مستدامة، مقال منشور في مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 11، ع 01، 2021، ص 229.

² - التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع ج ر ع 34، المؤرخة في 14 أوت 1985.

³ - غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2011-2012، ص 06.

⁴ - العربي شحط أمينة، نسوية البناء غير المشروع في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، المجلد 09، ع 02، 2022، ص 75.

الأراضي الموجودة في وسط المدن وحتى أطرافها، يعيش فيها السكان أصحاب الريف النازحين نحو المدن لعيش حياة لائقة.

ولهذا التعريف أبعاد ثلاث، الأول قانوني وذلك لكيفية الاستغلال ويكون عن طريق وضع اليد والتملك والبعد الثاني عمراني لطبيعة الموقع المحلي وما يربطهما من خدمات ومرافق عمومية وأخرها اجتماعي باعتبار طبيعة الفصل الذي يمس هذه المناطق من مستواها وطموحاتها من خلال ذلك، وهذه الأبعاد تشكل جزءاً أساسياً من حقيقة البناء الفوضوي¹.

ثانياً: أشكال البناء الفوضوي

من خلال تعريف البناء الفوضوي نستنتج أن الخاصية المشتركة للبناءات الفوضوية تقوم على مخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية المتمثلة في الشروع في البناء دون الحصول على الرخصة مسبقاً وعدم إمكانية الاستفادة قانوناً من شهادة المطابقة بعد انتهاء الأشغال، وهذه البناءات تشترك وتختلف فيما بينها من حيث مدى توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها²، ومن أشكال البناء الفوضوي البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء والبناء بدون رخصة.

1- البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء:

هي من مخالفات التعمير التي تنجز مخالفة للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير مما ينتج عنها اختلالات عمرانية وأخطار من حروقات في التصميم والإنجاز.

والمرجع الجزائري لم يعرف البناء المخالف للرخصة في القانونين 90-29 و 08-15، وإنما أشار فقط إلى الحصول على رخصة البناء، ومن تحصل عليها أن يباشر أشغال البناء وفق الالتزامات المفروضة عليه التي نص عليها قانون التهيئة والتعمير في المادة 52³.

¹ - سي مرابط عبد الرحمان-محمودي قادة، البناءات الفوضوية وانعكاساتها على تحقيق بيئة عمرانية مستدامة، المرجع السابق، ص 230.

² - غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 13.

³ - كلثوم حجوج، النزاع القضائي الجزائري الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، ع 02، 2020، ص 1203.

وهو ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة والضابطة للنشاط وحركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في أشغال البناء أو بعدم التزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الإمكانية القانونية الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال¹.

2- البناء بدون ترخيص: وسنتناوله في ظل القوانين التالية:

أ- في ظل القانون 90-29:

تعد رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية، بإرادة منفردة ترخص بإقامة بناء مهما كان الغرض منه، فيجب الحصول عليها من أجل إقامة كل بناء جديد أو إنجاز أشغال على بنايات موجودة من قبل².

ويعتبر الترخيص بالبناء إجراء ضروريا لأسباب تتعلق بالتخطيط العمراني وكذلك لاعتبارات بيئية من أجل المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء والتعمير للمحافظة على رونق المدينة³.

وغياب الترخيص يؤدي إلى جريمة وهي البناء بدون رخصة، وهو ذلك النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه، متمثلاً في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة⁴.

¹ - كلثوم حجوج، النزاع القضائي الجزائري الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، المرجع السابق، ص 1203.

² - كباب مباركة، تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، 2020، ص 372.

³ - بريح محي الدين، جريمة البناء بون رخصة في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر، ص 285.

⁴ - عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التحريم والمتابعة الجزائرية"، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع سبتمبر 2018، جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر، ص 4.

ونصت عليه المادة 52 من القانون 90-29 على البناء بدون رخصة حيث حددت تشييد بنايات الجديدة أو تمديد بنايات القائمة أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج¹.

والبناء دون رخصة يقوم على صورتين:

1-فعل إقامة أعمال البناء:

بالرجوع لنص المادة 77 والمادة 52 الفقرة الأولى من هذا القانون على أنه: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها..."

ومن خلال ما تم ذكره نجد أن قانون البناء يستلزم الحصول على قرار إداري من أجل القيام بأعمال البناء، من خلال إنشاء المباني الجديدة الموجودة أو تغيير البناء أو إقامة جدار وهو ما أكدته المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها²، حيث اشترطت حيازة رخصة بناء بالنسبة لتشييد بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والمهيكل الحامل للبنية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

2-غياب رخصة البناء:

وهي الشروع في أشغال البناء بدون ترخيص، ويقصد بها قيام الشخص بتشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها قبل الحصول على ترخيص بذلك من الجهات الإدارية المختصة³.

¹ - المادة 52 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 18/11/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ع 52، مؤرخة في 02/12/1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14/08/2004، ج ر ع 51، مؤرخة في 15/08/2004.

² - المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ع 07، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22/11/2020، ج ر ع 71 مؤرخة في 02/12/2020.

³ - لمين لعريط، جرائم البناء والتعمير في ظل القانون رقم 90-29 بين حتمية التنظيم القانوني الفعال وضرورة تعديل التشريع المعمول به، دفاتر البحوث العلمية، المجلد 09، ع 01، 2021، ص 328.

ونجد أيضا المادة 76 من نفس القانون المحدثه بموجب المادة 07 من القانون 04-05 الذي يعدل القانون 90-29 أكدت على حضر البناء بدون رخصة حيث جاء فيها: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"¹.

ب- في ظل قانون مطابقة البناءات 08-15:

وتتمثل في:

- كل عملية إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة².

- كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء³.

الفرع الثاني: أسباب انتشار البناء الفوضوي

تعتبر ظاهرة البناء الفوضوي من أكثر المشاكل المنتشرة وخصوصاً في المناطق الكبرى إذ لا تقتصر عليها فقط فنجدها أيضا في القرى والأرياف، مع العلم أنها تتجلى بشكل واضح في المدينة لأنها تشوه المظهر الجمالي للمدينة وتؤثر على البيئة العمرانية وتعود هذه الظاهرة إلى أسباب عامة وخاصة وهي على سبيل المثال لا الحصر.

أولا: الأسباب العامة: وتتمثل في:

1 أسباب اقتصادية: وتعود إلى حرمان الشباب من الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة، مما دفعهم إلى النزوح الريفي، كما ان اتساع الاعمال التجارية وتنوعها من جهة وظهور الصناعة والمصانع داخل المناطق السكنية من جهة أخرى أدى الى ارتفاع قيمة العقار مما دفع بفئة البسطاء الى انتهاج طريق البناءات الفوضوية⁴.

¹ - المادة 76 من القانون 90-29 المحدثه بالمادة 07 من القانون 04-05، المؤرخ في 14/08/2004، ج ر ع 51، المؤرخة في 02/12/1990 المعدل للقانون 90-29، المؤرخ في 18/11/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ع 52، مؤرخة في 02/12/1990.

² - المادة 74 من القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

³ - المادة 79 من القانون نفسه.

⁴ - عطوي وداد-حداد عيسى، تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم 08-15، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، 2022، ص 120.

2 أسباب اجتماعية: التي تدفع في أغلب الحالات إلى انتهاج طريق البناء الفوضوي عن طريق تقسيم القطعة الأرضية إلى قطعتين أو أكثر أو تطور العائلة الكبيرة وانقسامها إلى عائلات صغيرة، مما يدفع بالأشخاص إلى البناء الفوضوي دون احترام المخططات التي تطلبها البناية بعد تغيير دفتر الشروط¹.

3 أسباب أمنية: وتعود إلى الاحداث التي مرت بها الجزائر خلال العشرية السوداء حيث يعتبر أهم سبب أدى إلى هروب أصحاب الريف إلى المدينة بسبب التقتيل والتخويف والمضايقات التي سلطها عليهم الخارجون عن القانون، كل هذا أدى إلى هجرة مكثفة من الريف نحو المدن ومحاولة حماية أنفسهم بالمناطق الأكثر حماية بالمدينة وذلك عن طريق البناء الفوضوي وعلى حساب رخصة البناء والعمران².

ثانيا: الأسباب الخاصة: وتمثل الأسباب الخاصة للبناء الفوضوي في:

طلب رخصة البناء حيث تنص المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير³ على أن: "تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضحمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

ويتم الحصول على رخصة البناء باتباع الإجراءات القانونية بدءا بتحضير ملف رخصة البناء وتقديمه أمام الجهة المختصة مرورا بدراسة الطلب، ثم البت فيه من طرف السلطة الإدارية المختصة، ثم الآثار المترتبة على تسليم رخصة البناء من حيث الحصول على شهادة المطابقة، والتي بموجبها تمنح للبناية الفوضوية بالإضافة إلى الحقوق التي تمنح للمستفيد والالتزامات التي تقع على عاتقه⁴.

¹ - عطوي وداد- حداد عيسى، المرجع نفسه، ص 120.

² - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناءات الفوضوية، المرجع السابق، ص 39.

³ - المادة 52 من القانون 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

⁴ - عطوي وداد - حداد عيسى، تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم 90-29، المرجع السابق، ص 121.

المراقبة العمرانية: غياب المراقبة العمرانية المتواصلة لعمليات البناء وحركية العمران ساهم لحد ما في تفعيل حركة البناء الفوضوي خاصة داخل المدن الكبرى التي هي بمثابة نقطة جذب للسكان لما تتوفر عليه من خدمات ومشاريع كبرى¹.

المطلب الثاني: انعكاسات وأثار البناء الفوضوي

نظرا لميزة البناء الفوضوي في انتشاره السريع ومساهمته في تشويه البيئة العمرانية رتب عدة انعكاسات على كل من عناصر النظام العام التقليدية (الفرع الاول) والعناصر الحديثة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: انعكاسات البناء الفوضوي على عناصر النظام العام التقليدية

إن البناء الفوضوي له أثار على عناصر النظام العام من صحة عامة (أولا) والأمن العام (ثانيا).

أولا: الأثار المتعلقة بالصحة العامة

إن أغلب البنايات الفوضوية تتميز بمحيط صحي جد متدهور بسبب غياب الوقاية الصحية وقلة الوسائل الفعالة للتخلص من النفايات، فيتم التخلص من النفايات بشكل عشوائي وانعدام المعالجة البيئية العقلانية. وهذا عكس ما نص عليه القانون رقم 01-19²، حيث يركز تسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها على المبادئ التالية³:

- الوقاية والتقليص من إنتاج وضرر النفايات من المصدر؛
- تنظيم فرز النفايات وجمعها ونقلها ومعالجتها؛
- المعالجة البيئية العقلانية للنفايات؛
- إعلام وتحسيس المواطنين بالأخطار الناجمة عن النفايات وأثرها على الصحة والبيئة؛

¹- حمود نعيمة، ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر حالة ولد تلبس وحي النخيل بمدينة قسنطينة، علوم وتكنولوجيا، عدد 43 جوان، 2016، ص 13.

²- القانون 01-19 المؤرخ في 12/12/2001 يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، ج ر ع 77 سنة 2001.

³- المادة 02، نفس المرجع.

ومنه فالمحافظة على البيئة تعد جزءاً أساسياً لضمان استمرارية وفي مقابله أي ضرر يلحق بالبيئة فهو تعريض أمن بقاء الأفراد للخطر¹.

ثانياً: الآثار المتعلقة بالأمن العام

المشروع الجزائري نظم عملية البناء حماية للأفراد والممتلكات وحماية النظام العام حفاظاً على تنظيم المجال الحضري، فإذا أنجزت البنايات بطريقة غير منظمة وغير مخطط لها وبدون أخذ الاعتبارات الهندسية والشروط القانونية المفروضة، وحالات الحظر المقررة فإن ذلك كله لا يخرج عن إطار تعريض حياة وصحة الشخصا وممتلكاتهم للخطر، وسوء التخطيط هذا له انعكاسات تمس البناية وسكانها².

حيث تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-175³ على أنه "إذا كان البناء أو التهيئة مقرر في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها."

ونستنتج من المادة ان كل البنايات المشيدة في الأراضي تكون معرضة للانزلاقات كونها مشيدة على أراضي صلبة، وتكون أيضاً معرضة للزلازل والجزائر من الدول المهتدة بها بسبب تباين تضاريسها ولكن بدرجات متفاوتة⁴.

¹- سي مرابط عبد الرحمان - محمودي قادة، البنايات الفوضوية وانعكاساتها على تحقيق بيئة عمرانية مستدامة، المرجع السابق، ص 237.

²- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2016-2017، ص 153.

³- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ع 26، لسنة 1991.

⁴- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 154.

الفرع الثاني: انعكاسات الماسّة لعناصر النظام العام الحديثة

رونق والمظهر الجمالي للنسيج العمراني هو من العناصر الحديثة للنظام العام، ونجد البناء الفوضوي ينجم عنه بالضرورة فوضى عمرانية وأغلب المدن الجزائرية بدأت تفقد ملامحها، بسبب انتشار البناءات غير شرعية التي لا تتميز بأي ذوق هندسي سليم، حيث أصبحت تكتسح المساحات والأراضي الزراعية بشكل رهيب، مما يجعل المدينة تفتقد للمشاريع التنموية من جهة ويؤدي إلى غياب السياح من جهة أخرى،¹ وهذا البناء الفوضوي لا يتسم بالطابع الهندسي من تجانس وانسجام مع المحيط، مما يترتب عليه تشويه المدينة وعرقلة مسار التنمية المستدامة، ومنه أصبح للنظام العام البيئي غاية هدفها رونق وجمال المدن.²

وتنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق للقواعد العامة للتهيئة والتعمير³ يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البناءات والمنشآت المزمع بناؤها تمس موقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا المحافظة على أفاق المعالم الأثرية، ويجب أن تبدي البناءات بساطة في الحجم وحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المظهر".

ونرى دائما وجود بنايات مشيدة دون تمام مظهرها الخارجي والذي أصبح يشوه مظهر البناية ويؤثر على النسيج العمراني مما دفع بالمشروع الجزائري يصدر القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وذلك من أجل إعطاء فرصة لتسوية البناءات المخالفة للقواعد العمرانية⁴.

¹ - شهرزاد سي مرابط، إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية، المرجع السابق، ص 308.

² - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 145.

³ - المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175، يتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

⁴ - سي مرابط عبد الرحمان - محمودي قادة، البناءات الفوضوية وانعكاساتها على تحقيق بيئة عمرانية مستدامة، المرجع السابق، ص 241.

المبحث الثاني: دور الجماعات المحلية في تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 15-08

رغبة من المشرع الجزائري في الحد من البناءات غير الشرعية والمنافية للقانون أصدر قانون المطابقة رقم 15-08 للحد من هذه الظاهرة من خلال تحقيق مطابقة هذه البناءات (المطلب الأول) وذلك عبر كفاءات محددة تضمن تسويتها في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات

يعتبر نوع البناءة ومظهرها الخارجي ودمجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية له فائدة للمجتمع والدولة معا، ولذلك أصدر المشرع قانون 15-08 المعدل لتسوية البناءات وذلك من خلال مجموعة من القواعد القانونية¹، وهذا ما سنراه في هذا المطلب من خلال تعريف تحقيق مطابقة البناءات وخصائصها في الفرع الأول، مبررات اللجوء إلى إصدار قانون مطابقة تحقيق البناءات في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناءات وخصائصها

التجأ المشرع ف تسوية البناءات الفوضوية إلى تحقيق مطابقة البناءات. وستناول تعريفها أولا ومميزاتها ثانيا.

أولا: تعريف تحقيق مطابقة البناءات

عرفته المادة 02 الفقرة 5 من القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها السالف الذكر أنها " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناءة تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير "

وعليه فتحقيق مطابقة البناءات هي عملية إدارية وتقنية تكون في إطار احترام قواعد البناء والتعمير المحددة في مخططات التعمير وهي مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي غيابهما احترام

¹- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفية البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، قانون البيئة والتنمية المستدامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2021-2022، ص 206.

القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وأيضا هي وسيلة استثنائية لتسوية البناءات المخالفة لأحكام قواعد التعمير وذلك من أجل الحفاظ على النسيج العمراني والحفاظ على النظام العام العمراني¹.

وتحقيق مطابقة البناءات بموجب القانون رقم 08-15 المعدل يعتبر أوسع مما نص عليه في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

ثانيا: خصائص تحقيق مطابقة البناءات

1- تتميز قواعد تحقيق مطابقة البناءات في إطار القانون 08-15 بالطابع المؤقت والإلزامي: حيث تم استحداث احكام تحقيق المطابقة بالقانون 08-15 مؤقتا لمدة 05 سنوات ابتداء من نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 03 أوت 2008²، و تم التمديد بالعمل بأحكامه لمدة 03 سنوات إضافية، إلى غاية تاريخ 03/08/2016 طبقا لنص المادة 79 من قانون المالية لسنة 2014³.

ونظراً لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم 445⁴ تقتضي بتمديد جديد إلى غاية 02/08/2019، وتم تمديد مرة أخرى لمدة 03 سنوات ابتداء من تاريخ 03/08/2016 بموجب المادة 113 من القانون 17-11 المتعلق بقانون المالية لسنة 2018⁵، وأخيرا تم تمديده بموجب المادة 102 من القانون 19-14 المتعلق بقانون المالية لسنة 2020⁶، لمدة سنوات أخرى بدءاً من 03/08/2019.

2- أنه إجراء للتسوية وذلك من مبدأ حق البناء مرتبط بالملكية الذي نصت عليه المادة 50 من قانون 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير ومنه فإن تحقيق مطابقة البناءات تمتد من تسوية البناءات غير

¹ - عزاز ساعد، مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقا لقانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص 07.

² - المادة 94 من القانون 08-15، المحدد لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

³ - القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30/12/2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر ع 68، مؤرخة في 31/12/2013.

⁴ - التعليمية الوزارية رقم 445، المؤرخة في 06/11/2016.

⁵ - القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ع 76، مؤرخة في 28/12/2017.

⁶ - القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11/12/2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج ر ع 81، مؤرخة في 30/12/2019.

المطابقة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناية، والذي يعد جزءاً لا يتجزأ منه، ولا يمكن إغفاله لأن البناية جزء من الأرض¹.

3- عملية تسوية البنايات في إطار القانون 08-15 تكون مطابقة للقواعد العامة للتعمير والبناء وذلك وفقاً لنص المادة 10 من المرسوم 09-154² على أن: "يراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده، يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير".

الفرع الثاني: مبررات اللجوء إلى إصدار قانون تحقيق مطابقة البنايات

من الأسباب التي دفعت بالمشروع إلى إصدار قانون تحقيق المطابقة 08-15 هي³:

- انتشار البنايات الفوضوية والمخالفة لقانون التهيئة والتعمير، مع تشييد أكثريتها على أوعية عقارية ليست لها سندات.
- الأثار المدمرة للبنايات التي لم يتم تشييدها وفقاً لمقاييس الزلازل وتحركات التربة.
- وجود نقص في القواعد المنصوص عليها في قانون 90-29.
- مخالفة القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير وعدم الالتزام بها.

المطلب الثاني: كفاءات تحقيق مطابقة البنايات

جاء القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها لتغطية النقائص الموجودة في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وذلك من أجل تسوية البنايات غير القانونية.

¹ -فايزة جروني-مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البنايات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، ع 03، 2018، ص 208.

² -مرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 2009/05/02، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، ج ر ع 27، مؤرخة في 2009/05/06.

³ -عطوي وداد-حداد عيسى، تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم 08-15، المرجع السابق، ص 130.

وعليه فإن تسوية وضعية البناء غير المشروع وجعله مطابقا للأحكام التشريعية والتنظيمية يشمل معايير ومجال معين من الابنية غير المشروعة في حاجة الى تحقيق المطابقة في إطار التسوية (فرع اول) على أن يتم ذلك وفق آليات تحقيق مطابقة البناء (فرع ثاني).

الفرع الأول: مجال تحقيق مطابقة البناء ومعاييرها

إن تحقيق مطابقة البناء في مفهوم القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها يشمل مجال معين من الابنية غير القانونية (أولا) كما تتم وفق معايير معينة لتسويتها (ثانيا).

أولاً: مجال تحقيق مطابقة البناء

سعى المشرع من خلال تحديد المبادئ الأولية والأهداف الأساسية لهذا القانون، إلى إيجاد حلول جذرية لأشغال البناء غير المرخص وغير المتمم، وبمخا عن عمران عصري وهندسة معمارية تراعي خصوصية المجتمع الجزائري، وهويته ومضمون حضارته التي باتت تظهر بمظهر لا هو أوروبي لا بالعربي، خال من فن الجمال الهندسي الذي يولي أهمية للداخل دون الواجهات الخارجية التي عكست فوضى العمران في أكبر مدن الجزائر¹.

حيث حدد القانون 08-15 البناء القابلة للمطابقة وغير القابلة للمطابقة.

1-البناء القابلة للمطابقة

إن تحقيق مطابقة البناء تشترط شرط أساسي متعلق بكون البناء قد انتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام وذلك قبل نشر القانون 08-15 بالجريدة الرسمية²، أما البناء المنجزة بعد هذا التاريخ غير معنية بالتسوية في إطار هذا القانون وتخضع لأحكام القانون 90-29³.

وتم تقسيم البناء المتعلقة بالتسوية في إطار القانون 08-15 إلى أربع حالات متعلقة كلها بشرط أساسي ألا وهو رخصة البناء وهي¹:

¹ - قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دون طبعة، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2019، ص 147.

² - المادة 14 من القانون 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

³ التعليمات الوزارية رقم 1000، المؤرخة في 2009/09/10، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، تتعلق بتطبيق أحكام القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

أ-البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الانجاز لسبب من الأسباب، ونظراً لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.²

ب-البنائات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الانجاز غير أن موصفات الانجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة.³

تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري أصدر المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يهدف إلى تسوية البنائات غير المطابقة والتي تطبق أحكامه على البنائات المنجزة أو التي في طور الإنجاز والتي تحوز على رخصة بناء وغير مطابقة لهذه الأخيرة قبل نشر هذا المرسوم.⁴

يرجع سبب صدور المرسوم التنفيذي رقم 22-55 إلى عدة عوامل نذكر منها⁵:

- لم يوفق المشرع في ظل القانون رقم 08-15 في تسوية الملفات المودعة لدى مصالح التعمير على مستوى البلديات بسبب تماطل الإدارة وبطء عملية معالجة الملفات وتعقيدها.

¹-المادة 15 من القانون 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

²- الشريف بجاوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنائات الفوضوية، المرجع السابق، ص 168.

³- الشريف بجاوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنائات الفوضوية، المرجع السابق ص 168.

⁴-المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02/02/2022، يحدد شروط تسوية البنائات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر ع 9، مؤرخة في 03/02/2022.

⁵-العيساوي كريمة، تسوية البنائات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55، مقال منشور بمجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، ع الثاني، 2022، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، ص 577، 578.

- رغبة المشرع في تمديد نطاق تسوية البناءات المخالفة لرخصه البناء المسلمة والتكفل بالبنيات المشيدة بعد تاريخ 03 أوت 2008.

- عدم حيازة شهادة مطابقة البناية يؤدي إلى عرقلة ممارسة بعض الأنشطة.

وعليه كان من المفترض إخضاع البنايات المنجزة بعد سنة 2008 والتي بقيت عالقة جراء عدم مطابقتها لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير.

وضع المرسوم التنفيذي رقم 22-55 طبق للمادة 04 منه مجموعة من الشروط لتسوية البنايات المعنية وتحقيق مطابقتها، والتي تتمثل في:

- القواعد العامة للتعمير فيما يخص التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة، تعليية المستويات أو الطوابق دون ترخيص.

_ تجاوز مساحة شغل الأراضي معايير البناء والأمن، لا سيما في المناطق الزلزالية.

تنشأ لجنة مكلفة بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي، حسب الحالة وتشكل من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، مصلحة التعمير للبلدية، الحماية المدنية¹.

تكلف اللجنة بالقيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات، كما تملء بطاقة دراسة الملفات، وتقوم بإبداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناية وقيمة الغرامة حسب طبيعة المخالفة².

ت- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

وهنا يكون صاحب البناية قد انتهى من إنجازها، سواء كانت هذه الأشغال داخلية أو ما يتعلق بالواجهات الخارجية، وأيضا ربطها بمختلف الشبكات، وسبب هذا يعود لعدم الحصول على رخصة البناء لغياب سند ملكية رسمي للقطعة الأرضية المشيد عليها البناية بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء،

¹-المادتين 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

²-المادة 07 من نفس المرسوم.

وصاحب البناية قد يكون حائز على سند رسمي لكنه لم يقدم طلبا للجهة الإدارية للحصول على رخصة البناء، أو أنه قدم طلبا لكنه لم يتلق الرد صراحة أو رفض طلبه¹.

د-البنائات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

إن هذا النوع من البناء يتضمن شقين جعلهما القانون 08-15 من الأهداف الأساسية له، فالشق الأول يتمثل في عدم إتمام إنجاز البناء، أما الثاني فيتمثل في مخالفة وعدم للنصوص التشريعية والتنظيمية لأنه تم دون ترخيص مسبق، مما يشكل خرقا صارخا للقانون ويشوه المنظر العام ويمس بالمظهر الجمالي للمحيط الحضري، ويضر البناء المتراكمة أو البقايا المتناثرة في كل مكان².

2-البنائات غير قابلة للمطابقة

اخرج المشرع مجموعة من البنائات من نطاق تحديد المطابقة سواء بسبب طبيعة الوعاء العقاري المشيد عليه البناية، أو بسبب الخطورة المنجزة عن إنجازها بهدف حماية الأفراد والطبيعة الخاصة لهذه الموقع.

كما أن البنائات التي لا تتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل إنجازها أو بعد إنجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة، هي بنائات لا تقبل وضعيتها التسوية نهائيا ومصيرها الهدم³، وهذه البنائات هي⁴:

أ-البنائات الخاضعة لإرتفاقات عدم البناء:

يقصد بها وجود مانع قانوني بمقتضاه يمنع تشييد بناية في بعض المناطق، حيث تنقسم الإرتفاقات إلى قسمين:

¹- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 224.

²- بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البنائات غير القانونية، دون طبعة، النشر الجامعي الجديد نشر-طباعة-توزيع تلمسان، الجزائر، 2021، ص 122.

³- بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البنائات غير القانونية المرجع السابق، ص 123.

⁴- المادة 16 من القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها.

-إرتفاقات التعمير والبناء:

بالنسبة لإرتفاقات التعمير التي تمنع البناء في بعض الأماكن ويجب أن تحترم مسافات معينة في ارتفاقات اخرى فهي تمثل ارتفاقات عدم البناء حددتها القوانين الخاصة لمنع منح رخصة البناء إلا باحترام مسافة الارتفاق تبعا لأهمية نوع الارتفاق نفسه أو الخطر الذي يمثله وهذا كله احتراما للصحة والأمن العمومي تحقيقا للمصلحة العامة¹.

-الإرتفاقات المتعلقة بالتراث الأيكولوجي والثقافي:

نصت على هذه الإرتفاقات المادة 16 الفقرة 02 من القانون 08-15 وهي عدم البناء في الأماكن التي من شأنها الإضرار بالبيئة، كالحداثق العامة والغابات والمساحات الخضراء، والتي من شأنها المساس بالمجال الثقافي كالمتاحف، وكل هذه التجاوزات تؤدي الى الإضرار بالبيئة والمواقع الثقافية.

ب-البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية:

يتعلق الأمر بالبنائات المشيدة في مناطق التوسع السياحي، والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية التي تمثل الذاكرة التاريخية للشوب مما يستوجب حمايتها بشتى الطرق والوسائل القانونية، وكذا المواقع المرتبطة بحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات والارتفاقات المرتبطة بها².

ت-البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع:

وهي تلك البنائات الفوضوية التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت والبنائات المبنية على مساحات مصنفة غير قابلة للبناء، وذلك حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسة الأرض وتلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات لأنها تلحق ضررا بالمظهر الخارجي العام للمكان يتعذر تداركه، ولا يمكن معالجته ويكون مصيره الهدم³.

¹- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون عقاري، قسم حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حاج لخضر، باتنة، ص 47.

²- بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البنائات غير القانونية، المرجع السابق، ص 124.

³- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 226.

ثانيا: معايير تحقيق مطابقة البناء

إن تحقيق مطابقة البناء يكون وفق معايير لتسويتها وذلك حسب نص المادة 18 من قانون 08-

19 السالف الذكر وهي كالتالي:

1-الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:

وبتعلق الأمر بملكية العقار، فيكون تسليم الوثائق مربوط بوجود سند الملكية للوعاء العقاري، والطبيعة القانونية للوعاء العقاري هي تحديد ملكيته، سواء كان ملك للخواص أو تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، وتحقيق مطابقة البناء يكون بعد تسوية الوعاء العقاري¹.

2-إحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:

بمعنى أن يكون مشروع البناء يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه².

3-تخصيص واستعمال البناية محل طلب التسوية:

ويكون متعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي لا يتنافى النشاط مع موقع البناية. فإذا كان البناء مخصصا للسكن فيتم تسويته، أما إذا كان النشاط يترتب عليه إزعاج المواطنين فيكون الفصل في هذه الحالة بين العمل والبناية، فتتم تسوية الأرض والبناء، والترخيص للنشاط لا يعطى إلا إذا كان مطابقا للقواعد القانونية³.

4-موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات:

أي أن موقع البناية يكون مجهز من كل الشبكات من كهرباء، غاز، ماء، شبكات الصرف الصحي، الطرق والمواصلات...، والمرجع الجزائري ألزم بضرورة إرفاق ملف طلب التسوية بشهادة الربط بالشبكات

¹ سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 227.

² الشريف بجماي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناء الفوضوية، المرجع السابق، ص 168.

³ لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص 491.

المختلفة والتهيئة التي تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال¹، ولكي تتم عملية التسوية بشكل صحيح يتوجب على المقيمين بعملية التسوية أن يكونوا على علم بكافة العناصر التي يكون منها كل صنف من البناءات، وذلك من خلال الاستعانة بالتقارير والتحقيقات التي يقوم بها الأعوان المؤهلين أن يقوموا بدراساتها ليستطيعوا أن يقرروا إن كانت البناية قابلة للتسوية أم لا².

الفرع الثاني: آليات تحقيق مطابقة البناءات وقواعد إجراءاتها

طبقاً لأحكام قانون المطابقة رقم 08-15 المذكور اعلاه ومن أجل تسوية البناءات الفوضوية تكلف مجموعة من الآليات بتحقيق المطابقة (أولاً) كما تمر بعدة إجراءات لتسويتها (ثانياً).

أولاً: آليات تحقيق المطابقة

وهي الأجهزة المكلفة بتحقيق مطابقة البناءات الفوضوية وتسويتها وتكون على مستوى البلدية والولاية وهما لجنة الدائرة ولجنة الطعن وفق المرسوم التنفيذي 09-155³، وفرق التحقيق والمتابعة بموجب المرسوم التنفيذي 09-156⁴.

1- لجنة الدائرة:

حسب نص المادة 32 من القانون 08-15 تنشأ لجنة الدائرة وتكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات⁵، ولجنة الدائرة هي هيئة تنشأ على مستوى كل دائرة تتولى مهمة دراسة التحقيق في البناءات المشيدة بصورة مخالفة للقوانين السارية وفرض مطابقتها⁶.

¹ - سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 229.

² - الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، المرجع السابق، ص 168.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المؤرخ في 02/05/2009، يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها، ج ر ع 27، المؤرخة في 06/05/2009.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التحزّات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر ع 27، مؤرخة في 06/05/2009.

⁵ - المادة 32 من القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

⁶ - دريم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2014-2015، ص 156.

وتتشكل لجنة الدائرة حسب نص المادة 02 من المرسوم 09-155¹ من:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا،
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء،
- مفتش الأملاك الوطنية،
- المحافظ العقاري المختص إقليميا،
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة،
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية،
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة،
- ممثل مديرية البيئة للولاية،
- ممثل مديرية السياحة للولاية،
- ممثل مديرية الثقافة للولاية،
- ممثل الحماية المدنية،
- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية،
- ممثل مؤسسة سونلغاز.

يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها.

وأثناء دراستها الملفات يمكن أن تطلب خبرة تراها ضرورية في هذا المجال، وعليه تلتزم الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بتقديم الخبرات المطلوبة في الآجال المحددة من لجنة الدائرة².

تتم دراسة الملفات على مستوى الدائرة من طرف اللجنة المكلفة في تحقيق المطابقة، وللدائرة مهمة باستلام ملفات تحقيق المطابقة وتسجيلها تاريخ وصولها، ويكون تحضير الاجتماعات من خلال الاتصال

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-155، يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والظعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها، المرجع السابق.

² - لعبيدي خيرة، رخصة البناء وهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 540.

بأعضاء اللجنة وتكون مرفقة بجدول الأعمال، وتحرير محضر الاجتماعات، ويتم إخطار القرارات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وإعداد التقارير الفصلية عن النشاط¹.

وتجتمع اللجنة بمقر البلدية في دورة عادية وغير العادية مرة كل شهر².

ويتم استدعاء أعضاء اللجنة باستدعاء يكون مرفق بجدول أعمال اللجنة ويكون قبل انعقاد الاجتماع أي خلال ثمانية أيام، ويعقد الاجتماع إلا إذا كان ثلثي (2/3) الأعضاء حاضرا وإذا لم يحضروا يتم تحديد موعد آخر للاجتماع في ظرف ثمانية (08) أيام.

وعند نهاية الاجتماع تكتب مداورات اللجنة في محضر يوقع من جميع الأعضاء الحضور³.

وتقوم لجنة الدائرة بإخطار الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني⁴.

والأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير سارية المفعول، تتوقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني⁵.

2- لجنة الطعن:

هي هيئة إدارية تنشأ على مستوى كل ولاية، تتولى مهمة الفصل في الطعون المقدمة بشأن قرارات لجنة الدائرة في إطار تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية الواقعة في مجال اختصاصها⁶، وتشكل لجنة الطعن حسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-155 من:

¹- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-155، يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها، المرجع السابق.

²- المادة 05 من نفس المرسوم.

³- المادتين 07 و 10 من نفس المرسوم.

⁴- المادة 38 من القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

⁵- المادة 73 من القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

⁶- دريم عابدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 162.

- الوالي رئيسا أو ممثله،
- رئيس المجلس الشعبي الولائي،
- عضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما،
- مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء،
- مدير الأملاك الوطنية (أملاك الدولة)،
- مدير المحافظة العقارية،
- مدير المصالح الفلاحية،
- مدير الأشغال العمومية،
- مدير الموارد المائية،
- مدير الطاقة والمناجم،
- مدير البيئة،
- مدير السياحة،
- مدير الثقافة،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،

ويمكن للجنة الطعن أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أعمالها¹.

تعقد اجتماعاتها في مقر الولاية وذلك حلف استدعاء من الرئيس حسب الحاجة، ويجب حضور ثلثي (2/3) أعضاء اللجنة على الأقل، وتتخذ قراراتها حسب أغلبية الأصوات. ويتم تسجيل مداولاتها في محاضر من توقيع الأعضاء وتكون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه.

وهذه اللجنة مكلفة باستلام الطعون، تسجيل طلبات الطعن فور تاريخ وصولها، تحضير اجتماعات اللجنة، ارسال استدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن، تحرير محاضر الاجتماعات، تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون وإعداد التقارير الفصلية عن النشاط¹.

¹ -المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المتعلق بتحديد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها، المرجع السابق.

ويودع الطعن لدى الأمانة التقنية للجنة الطعم مصحوبا بتبريرات قرار لجنة الدائرة، ويسلم وصل استلام لطالب الطعن.

ويجب أن تلتزم لجنة الطعن بالبت في قرار الطعم في مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوما بدءا من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن للجنة الطعن القيام بالتحقيقات من أجل الفصل في قرار لجنة الدائرة².

وفي نهاية التحقيق في طلبات الطعن ترسل اللجنة القرار النهائي إلى لجنة الدائرة في مدة ثلاثين يوم من تاريخ استلامها طلب الطعن، والقرار الأخير الذي تم اتخاذه من طرف لجنة الطعن تفصل فيه لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبليغ المعني³، ويستطيع هذا الأخير أن يقوم برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.

3- فرق التحقيق والمتابعة:

حسب نص المادة 62 من القانون 08-15 كلف الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05، يضيف أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري ومعاينة المخالفات المنصوص عليها في القانون 08-15⁴.

وفي نص المادة 68 من القانون 08-15 نصت على تعيين فرق التحقيق والمتابعة في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها⁵، وفي نص المادة 02 من المرسوم 06-159 عرفت فرق التحقيق والمتابعة على أنها "مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية"⁶.

¹ - المواد 15، 16، 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المتعلق بتحديد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، المرجع السابق.

² - المادتين 48، 49 من القانون 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

³ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، المرجع السابق.

⁴ - المادة 62 من قانون 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

⁵ - المادة 68 من نفس القانون.

⁶ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-156، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء، المرجع السابق.

وتتشكل فرق التحقيق والمتابعة من ثلاثة (03) إلى أربعة (04) أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات، ولكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها¹.

وتتمثل مهام فرق التحقيق والمتابعة حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-156 في:

" -البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15،

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

-معاينة حالة عدم مطابقة البناءات،

-متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات،

-المتابعة والتحقق في استئناف اشغال إتمام البناءات".

والصلاحيات نصت عليها المادة 05 من نفس القانون:

"-زيارة 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"².

ثانيا: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات

أقر المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات لتحقيق مطابقة البناءات بدءا من إيداع تصريح ملف المطابقة ودراسة ملف تحقيق المطابقة إلى البت في ملف تحقيق المطابقة، وهذا ما سنراه.

¹ - المادة 03 من نفس المرسوم.

² - المادتين 04، 05 من المرسوم التنفيذي 09-156، المتعلق بتحديد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء، المرجع السابق.

1- إيداع تصريح ملف تحقيق المطابقة

التصريح بالمطابقة هو عبارة عن طلب لتسوية البناء الفوضوي يكون مرفق بملف محدد يودع أمام الجهة المختصة.

حيث جميع البنائيات المعنية بالمطابقة والمنصوص عليها في المواد من 19 إلى 22 من القانون 08-15 يجب أن تخضع لتصريح حسب النموذج المحدد لهذا الغرض ويقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ويتم إعداد التصريح في خمس (05) نسخ طبقا لاستمارة¹.

والتصريح يجب ان يتضمن بيانات تكون موجودة في الملف المرفق بالتصريح، والبيانات هي كالتالي²:

- اسم صاحب المشروع سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.

- عنوان البناية ووضعية الأشغال فيها.

- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها عن كانت موجودة.

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري للبنائيات المشيدة.

- موعد بداية الأشغال ونهايتها، وعند الضرورة يجب ان يكون الملف مرفوق بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في ظل القانون 08-15.

وهذا الملف به وثائق إدارية وتقنية، وذلك حسب حالة كل بناية المذكورة في المواد 19، 20، 21، 22 من القانون 08-15، وتم تغيير الملف من حيث مكوناته بموجب التعليمات الوزارية 04 المؤرخة في 2012/09/06³، حيث تم تسهيله والاستغناء عن دراسات الهندسة المدنية.

¹ - المادة 24 من القانون 08-15، المتعلق بمطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

² - المادة 25 من نفس القانون.

³ - التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06، الصادرة عن وزارة السكن والعمران المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها.

ويجب على المستفيد من رخصة البناء للتسوية أو إتمام إنجازها بإيداع طلب شهادة المطابقة وذلك من أجل سحبها في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة. ويتم تسجيل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه¹.

وإجراء تحقيق المطابقة يبدأ بالتصريح بالبنائة من طرف مالكها، وذلك بعد تقديم الملف حسب الحالة لدى مصالح التعمير والبناء للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية مقابل وصل استلام².

2-دراسة ملف تحقيق المطابقة

بعد إيداع التصريح من طرف الجهة المختصة والتي تكون وجوبا مرفقة بملفاتهم، بعدها يتم دراسة ملف تحقيق المطابقة من طرف فرق التحقيق والمتابعة، وتكون على مستوى مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير والهندسة المعمارية للبناء والتي تكون تابعة للولاية، وهو ما سنتناوله كالتالي:

أ-دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي

تقوم فرق التحقيق والمتابعة بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات ومعاينتها وتحرير محضر عدم المطابقة، من خلال البيانات التي تقدم بها المعني الذي قدم التصريح وذلك حسب نص المادة 27 من القانون 08-15³، ويتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير القيام بزيارة البناية خلال ثمانية (08) أيام من إيداع التصريح، على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح.

وبعد إعطاء أعوان البلدية المكلفين بالتعمير قرارهم بخصوص التصريح يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (04) نسخ من التصريح تكون مرفوقة بمحضر المعاينة مع التعليل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال مدة خمسة عشر (15) يوم التي تأتي وراء إيداع التصريح من أجل دراسته⁴، مع إرسال نسخة للإعلام على مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء التابعة للولاية.

¹ - الشريف بجاوي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، المرجع السابق، ص 174.

² - سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 237.

³ - المادة 27 من القانون 08-15، المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

⁴ - المادتين 08، 09 من المرسوم التنفيذي 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، المرجع السابق.

ب-دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء:

أشارت التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 على أن الملفات التي تدرس على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء هي البنايات التي تستقبل الجمهور والصناعية والتجارية أو السياحية فقط¹.

تقوم مديرية التعمير والبناء المكلفة بدراسة التصريح وجمع الموافقات والآراء من المصالح الأملاك الوطنية والحماية المدنية وذلك فيما يتعلق بالبنايات المخصصة للاستعمال الصناعي والتجاري أي كل البنايات التي فيها الجمهور ومصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحية ومصالح الفلاحة، إذ يجب على مصالح الدولة أن ترسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها في مدة خمسة عشر (15) يوم من تاريخ إخطارها، والمصالح التي لم تبدي رأيها في الوقت المحدد الموافقة على الطلب على أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفا يلحق بطلب الرأي².

وبعدها تعد مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ملفا لكل طلب تحقيق المطابقة يحتوي على التصريح كما تقدم به المصرح، الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية، الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تم أخذ رأيها ورأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، والملف يودع عند الأمانة التقنية للجنة الدائرة في أجل شهر (01) بدءا من تاريخ الإخطار³.

3-البت في طلب تحقيق المطابقة:

من خلال نص المادتين 32 و 47 من قانون مطابقة البنايات وإتمام إنجازها 08-15 نستنتج أن مهمة البنت في طلب تحقيق المطابقة يكون من طرف لجنة الدائرة والطعن.

¹ - التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06، الصادرة عن وزارة السكن والعمران المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

² - المادتين 11 و 12 من المرسوم التنفيذي 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، المرجع السابق.

³ - المادتين 30 و 31 من القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

أ- البت في طلب تحقيق المطابقة من طرف لجنة الدائرة:

تنشأ لجنة الدائرة وتكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناء أي البت يكون من طرف لجنة الدائرة، حيث تكلف بالبت في تحقيق المطابقة ويحدد تشكيلها وسيورها، ويودع الملف لدى الأمانة العلمية في ظرف شهر من تاريخ الإخطار¹، وفي نهاية اعمالها تفصل لجنة الدائرة قرار بالموافقة أو الموافقة بتحفظ أو بالرفض.

- حالة الموافقة على الطلب:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الموافقة على التصريح بتسليم رخصة البناء من أجل التسوية إذا كانت البناء متممة ولم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، أو رخصة إتمام الإنجاز إذا كانت البناء غير متممة سواء كانت برخصة أو بدونها، أو شهادة المطابقة إذا كانت البناء متممة ومتحصل على رخصة البناء لكنها غير مطابقة للأحكام²،

وهذا من خلال ما نصت عليه المادة 43 من القانون رقم 08-15 " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح، حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة.

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالعرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها³.

ويشترط لفتح الورشة إيداع طلب أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من طرف صاحب المشروع لبداية الأشغال، وتسلم رخصة فتح الورشة في حالة قبول الطلب في مدة (8) أيام وهذه الورشة يكون بها سياج للحماية ووضع لافتة تبين على أشغال إتمام الإنجاز⁴.

¹ - المادتين 32 و 33 من نفس القانون.

² - لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 546.

³ - المادة 43 من القانون 08-15، المتعلق بمطابقة البناء وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

⁴ - المادة 56 من نفس القانون.

-حالة الموافقة بتحفظ:

ففي هذه الحالة "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له، وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك"¹.

-في حالة الرفض:

وفي هذه الحالة تقوم لجنة الدائرة بإرسال نتائج التحقيق والقرارات المتخذة بخصوص البناية موضوع التصريح، بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، وهذا الأخير يجب عليه تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في مدة خمسة عشر (15) يوم بعد استلامه².

ب-البت في طلب تحقيق مطابقة البناءات من طرف لجنة الطعن:

يودع الطعن مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن، ويسلم وصل استلام لطالب الطعن³.

ويمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل ثلاثين (30) يوما بدءا من تاريخ تبليغه قرار الرفض⁴، التي تبت نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب، وعند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن تبلغ نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام، وله الحق في رفع الطعن أمام المحكمة الإدارية المحلية إقليميا خلال الشهر الموالي من تبليغه القرار⁵.

¹ - المادة 44 من نفس القانون.

² - المادة 45 من نفس القانون.

³ - المادة 48 من نفس القانون.

⁴ - المادة 46 من القانون 08-15، المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

⁵ - المادة 52 من نفس القانون.

خلاصة الفصل الأول

وفي الأخير ونظرا لتزايد البناءات الفوضوية في الجزائر، والتي مست بعناصر النظام العام وساهمت في تشويه الجمال البيئي العمراني هذا ما دفع المشرع الجزائري للسعي إلى الحد من هذه الظاهرة وذلك من خلال سنه مجموعة من القوانين، ولعل أهمها قانون رقم 08-15، المحدد لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها حيث لعب هذا الأخير دورا هاما في تحقيق المطابقة للبناءات غير الشرعية وعمل على تسويتها عبر مجموعة من الأليات والإجراءات القانونية.



الفصل الثاني

رقابة الجماعات المحلية كضمانة لحماية البيئة من
مخاطر البناء



الفصل الثاني

رقابة الجماعات المحلية كضمانة لحماية البيئة من مخاطر البناء

تتعد الهيآت العاملة في مجال حماية البيئة، ولعل أهمها الجماعات المحلية التي تعتبر مجال لتكريس اللامركزية الإدارية من خلال الاعتراف لها بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، فحماية البيئة قضية محلية أكثر من أنها مركزية نظرا لخصوصية مكوناتها وبحكم قربها من المواطن، هذا ما يجعلها الأجدر على إدراك شؤونه واحتياجاته المحلية والتكفل.

ولقد أقر المشرع الجزائري عدة مهام لهذه الهيآت الإقليمية، من أجل القيام بعملها على أكمل وجه، خاصة في مجال حماية البيئة من مخاطر أشغال البناء ومن أجل معرفة هذه الصلاحيات لابد من الوقوف على مختلف النصوص القانونية المنظمة لذلك.

وعليه سنقسم هذا الفصل الى مبحثين حيث سندرس في المبحث الاول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة من اخطار البناء في ظل القوانين اما في المبحث الثاني سنتناولها في ظل قانون العمران.

المبحث الأول: دور الجماعات المحلية في حماية البيئة من مخاطر البناء في ظل القوانين

تعتبر الولاية والبلدية من أهم الإدارات المحلية الجزائرية، حيث تتعدد صلاحياتها في مجال حماية البيئة من أشغال البناء وتختلف من نص تشريعي إلى آخر تنظيمي، فسنحاول الإلمام قدر المستطاع بهذه المهام وذلك من خلال التطرق إلى الاختصاصات القانونية للولاية (المطلب الأول) والاختصاصات القانونية للبلدية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الاختصاصات القانونية للولاية

تعتبر الولاية الجماعة الإقليمية والدائرة الإدارية غير المركزية للدولة، تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، حيث تساهم مع الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم وحماية البيئة¹، وتتمتع بصلاحيات عديدة تمارسها في مجال الاختصاص المخول لها قانونا من أبرزها حماية البيئة، حيث تمارس هذا الاختصاص عن طريق هيئاتها المتمثلة في الوالي ورئيس المجلس الولائي².

نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في مجال الاهتمام بالبيئة وحمايتها من مختلف مخاطر أشغال البناء سنحاول الإلمام بجملة الاختصاصات التي تبناها المشرع الجزائري ضمن قانون الولاية (الفرع الأول) والقانون المتعلق بالبيئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صلاحيات الولاية في ظل القانون رقم 07-12

تنوع اختصاصات الولاية في حماية البيئة من مخاطر أشغال البناء من خلال القانون رقم 07-12 بين المجلس الشعبي الولائي كهيئة مداولة (أولا) وبين الوالي كهيئة تنفيذية (ثانيا).

¹ -المادة 01 من القانون رقم 07-12، مؤرخ في 2012/02/21، يتعلق بالولاية، ج ر ع 12، المؤرخة في 2012/02/20.

² -المادة 02 من القانون رقم 07-12، يتعلق بالولاية، المرجع السابق.

أولاً: صلاحيات المجلس الشعبي الولائي

المجلس الشعبي الولائي هو الإطار الذي يعبر فيه الشعب عن إرادته ونموذج من نماذج اللامركزية ومشاركة المواطنين في إدارة شؤون الإقليم¹، وهو مجلس منتخب بالاقتراع العام وهيئة المداولة بالولاية، يعد نظامه الداخلي ويصادق عليه، كما يعقد أربع (4) دورات عادية في السنة مدة كل دورة منها خمسة عشر (15) يوماً على الأكثر².

ينشئ المجلس الشعبي الولائي من بين أعضائه لجانا دائمة تتولى اختصاصاتها في المجال البيئي لاسيما المتعلقة بالصحة، النظافة، حماية البيئة، تهيئة الاقليم والنقل، التعمير والسكن والتنمية المحلية والاستثمار والتشغيل³.

ونذكر على سبيل المثال لجنة التهيئة العمرانية والتعمير التي تختص بالأمر المتعلقة ببرامج التجهيز والتنمية والانعاش الاقتصادي⁴.

في إطار تعزيز مكانة المجلس الشعبي الولائي في تسيير شؤون الاقليم منح له المشرع اختصاصات في مجالات عديدة ولعل أهمها ما يتعلق بمجال حماية البيئة من مخاطر البناء ومن بينها:

- يقوم المجلس الشعبي الولائي بتقديم المساعدة للبلديات في إطار التكامل وانسجام الاعمال التي ينبغي القيام بها⁵.

- كما يبادر بكل الاعمال التي من طبيعتها المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بالتعاون مع البلديات⁶.

¹- منال صخري-فضيلة نغاز، الحوكمة المحلية في الجزائر، ط ب 1، ألفا للوثائق للنشر والتوزيع، 2022، ص 108.

²-المواد 12، 13، 14 من القانون رقم 07-12، المتعلق بالولاية، المرجع السابق.

³-المادة 33 من نفس القانون.

⁴-منال صخري-فضيلة نغاز، الحوكمة المحلية في الجزائر، المرجع السابق، ص118.

⁵-المادة 74 من القانون 07-12، المتعلق بالولاية، المرجع السابق.

⁶-المادة 75 من نفس القانون.

- يعالج عن طريق المداولة الشؤون التي تدخل ضمن صلاحياته ويتداول المواضيع التابعة لاختصاصاته والقضايا التي ترفع اليه والتي تهم الولاية¹، من خلال هذا النص يتضح ان المشرع تأثر بنظام إطلاق الاختصاص للمجلس وهذا حرصا منه على تمكينه من التدخل في كل شأن من شؤون الولاية².
- يمارس اختصاصاته في إطار الصلاحيات المخولة للولاية بموجب القوانين والتنظيمات ويتداول في عدة مجالات من بينها حماية البيئة، السكن والتعمير وتهيئة إقليم الولاية، الهياكل القاعدية والاقتصادية، التضامن ما بين البلديات، التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وترقية المؤهلات النوعية المحلية³.
- يقوم بإعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، كما يراقب تطبيقه وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، حيث يعلم الوالي بالنشاطات المحلية أو الجهوية أو الوطنية الخاصة بتهيئة الإقليم ويتداول قبل المصادقة على كل أداة مقررّة في هذا المجال لها انعكاسات على مخطط تهيئة الولاية⁴.
- يقدم الآراء والاقتراحات ويبيدي الملاحظات في كل ما يخص شؤون الولاية الى الوزير المختص.
- ينشئ بنك معلومات على مستوى الولاية يحتوي على كافة الدراسات والمعلومات والاحصائيات ذات العلاقة بالبيئة ويحدد المناطق الصناعية التي سيتم إنشاؤها ويساهم في إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل⁵.
- يساهم في عمليات تجديد وإعادة تأهيل الحظيرة العقارية المبنية وكذا الحفاظ على الطابع المعماري، والتنسيق مع البلديات والمصالح التقنية المختصة في القضاء على السكن الهش وغير الصحي ومحاربتة⁶.

¹-المادة 76 من القانون رقم 07-12، يتعلق بالولاية، المرجع السابق.

²-عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ط الثالثة، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 299.

³-المادة 77 من القانون رقم 07-12، يتعلق بالولاية، المرجع السابق.

⁴-المادة 78 من نفس القانون.

⁵-المادتين 81 و82 من نفس القانون.

⁶-المادة 101 من نفس القانون.

- كما يمكنه أن يساهم في انجاز برامج السكن¹، في هذا الإطار يلاحظ أن القانون لم يلزم المجلس الشعبي الولائي على المساهمة في انجاز برامج السكن وهذا ما يخالف واقع هذا القطاع نظرا للأزمات التي يعاني منها حيث لا بد من تدخله للتخفيف من معاناة المواطنين والتكفل بهذا الانشغال الذي يعتبر من صميم عمله².

- يتولى المجلس تحديد مخطط التهيئة العمرانية للولاية ورسم النسيج العمراني ويراقب تنفيذه، كما يشارك في اجراءات تنفيذ عمليات التهيئة العمرانية ذات البعد الجهوي والوطني، كما يقوم بكل عملية من شأنها تشجيع برامج السكن انشاء مؤسسات وشركات البناء العقاري بالتنسيق مع البلديات³.

يمكن القول إن الصلاحيات الممنوحة للمجلس الشعبي الولائي وتكليفه بالإشراف على مجال حماية البيئة وخاصة من مخاطر البناء لا تتماشى مع قلة الامكانيات المادية المتاحة له لتغطية نفقات الولاية وتحسين الإطار المعيشي لسكانها هذا ما يؤدي الى صعوبة تأدية مهامه.

ثانيا: سلطات الوالي

تشكل الولاية من الوالي وهو من المناصب السامية في الدولة لأنه يعين بمرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء بناء على تقرير من وزير الداخلية، له مهمة إدارية وسياسية.

أقر المشرع الجزائري للوالي اختصاصات عديدة من خلال قانون الولاية لتمتعه بالازدواجية في الاختصاص، حيث يجوز على سلطات بصفته هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي، كما يمارس سلطات اخرى باعتباره ممثلا للدولة⁴، من بين اختصاصاته في مجال حماية البيئة من مخاطر البناء ما يلي:

1-صلاحيات الوالي بصفته ممثلا للولاية

¹-المادة 100 من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية، المرجع السابق.

²-زين الدين بوتشيشة، المجلس الشعبي الولائي في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الأيام، عمان، الأردن، 2020، ص 121.

³-منال صخري-فضيلة نفاز، الحوكمة المحلية في الجزائر، المرجع السابق، ص 124.

⁴- هاجر عروج، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، إدارة محلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة-1-الحاج لخضر، 2020-202، ص 116.

- يعمل الوالي على نشر مداوالات المجلس الشعبي الولائي وتنفيذها، حيث يقدم عند افتتاح كل دورة عادية تقريراً عن تنفيذ المداوالات المتخذة، كما يطلع سنوياً على نشاط القطاعات غير المركزية بالولاية¹.
- يطلع الوالي رئيس المجلس الشعبي الولائي بانتظام خلال الفترات الفاصلة بين الدورات على مدى تنفيذ التوصيات الصادرة عن المجلس في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ويؤدي باسم الولاية كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية طبقاً لأحكام هذا القانون².
- يسهر الوالي على وضع المصالح الولائية ومؤسساتها العمومية وحسن سيرها ويتولى تنشيط ومراقبة نشاطاتها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، كما يقدم بياناً سنوياً أمام المجلس الشعبي الولائي حول نشاطات الولاية³.

2-صلاحيات الوالي بصفته ممثلاً للدولة

- يعتبر الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية وهو مفوض الحكومة حيث يقوم بتنشيط وتنسيق ومراقبة نشاط المصالح غير المركزية للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية⁴.
- وباعتباره ممثلاً للدولة على مستوى إقليم الولاية عهد إليه المشرع:
- المحافظة على النظام والأمن والسلامة والسكينة العمومية حيث يلزم رؤساء مصالح الأمن بإعلامه بكافة القضايا المتعلقة بالأمن العام والنظام العمومي على مستوى الولاية⁵، حيث يلزم قانوناً باتخاذ كل الإجراءات التي يراها مناسبة لتحقيق هذا الهدف⁶.
- الوالي مسؤول على وضع تدابير الحماية وتنفيذها طبقاً للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات⁷.

¹-المادة 102، 103 من القانون رقم 07_12، يتعلق بالولاية، المرجع السابق.

²-المادتين 104 و105 من نفس القانون.

³-المادتين 108 و109 من نفس القانون.

⁴-المادتين 110 و111 من نفس القانون.

⁵-المادتين 114 و115 من القانون رقم 07_12، يتعلق بالولاية، المرجع السابق.

⁶-عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، ص 307.

⁷-المادة 117، القانون 07-12، يتعلق بالولاية، المرجع السابق.

- يعد الوالي الأمر بصرف ميزانية الدولة للتجهيز المخصص له بالنسبة لكل البرامج المقررة لصالح تنمية الولاية¹.

الفرع الثاني: صلاحيات الولاية في قانون البيئة

صدر القانون 10_03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة² بعد عشرين سنة من صدور أول قانون لحماية البيئة لسنة 1983، وأعطى تعاريف جديدة للبيئة وأدخل مفهوم التنمية المستدامة في السياسة البيئية.

حيث عرفت المادة 4 من القانون سالف الذكر التنمية المستدامة على أنها "التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة أي ادراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الاجيال الحاضرة والاجيال المستقبلية".

ولقد أسند هذا القانون للولاية جملة من الصلاحيات في مجال حماية البيئة من مخاطر أشغال البناء والمحافظة عليها في إطار التنمية المستدامة ولعل من أهم هذه الصلاحيات ما تتعلق بالمنشآت المصنفة.

أولاً: تسليم الوالي لرخصة استغلال المؤسسة المصنفة من الدرجة الثانية

من اختصاصات الوالي منح رخصة استغلال المؤسسة المصنفة تبعاً لأهميتها وحسب الأخطار أو المضار التي تنجر عن استغلالها³.

وتعرف المؤسسات المصنفة على أنها: "المصانع والورشات والمشاغل ومقالع الحجارة والمناجم وبصفة عامة المنشآت التي يستغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي عمومي أو خاص، والتي قد تتسبب في

¹-المادة 121 من نفس القانون.

²-قانون رقم 10-03، المؤرخ في 2003/07/19، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ع 43، مؤرخة في 2003/07/20.

³-المادة 19 من القانون رقم 10_03، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المرجع السابق.

أخطار على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية، أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار"¹.

حيث يسبق تسليم هذه الرخصة، تقديم دراسة التأثير أو موجز التأثير، وتحقيق عمومي ودراسة تتعلق بالأخطار والانعكاسات المحتملة للمشروع بعد أخذ رأي الوزارات والجماعات المحلية².

يحدد عن طريق التنظيم قائمة المنشآت المصنفة³، حيث تضمنها المرسوم التنفيذي 07_144 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة⁴.

أما المرسوم التنفيذي 07-145 يتضمن محتوى دراسة التأثير⁵ يحتوي على:

1- تقديم صاحب المشروع، لقبه أو مقر شركته وكذلك عند الاقتضاء، شركته وخبرته المحتملة في مجال المشروع المزمع إنجازه وفي المجالات الأخرى،

2- تقديم مكتب الدراسات،

3- تحليل البدائل المحتملة لمختلف خيارات المشروع وهذا بشرح وتأسيس الخيارات المعتمدة على المستوى الاقتصادي والتكنولوجي والبيئي،

4- تحديد منطقة الدراسة،

5- الوصف الدقيق للحالة الأصلية للموقع وبيئته المتضمن لا سيما موارده الطبيعية وتنوعه البيولوجي وكذا الفضاءات البرية والبحرية أو المائية المحتمل تأثرها بالمشروع.

¹-المادة 18 من القانون رقم 10_03، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المرجع السابق.

²-المادة 21 من نفس القانون.

³-المادة 23 من نفس القانون.

⁴-المرسوم التنفيذي 07-144، مؤرخ في 2007/05/19، يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، ج ر ع 34، مؤرخة في 2007/05/20.

⁵-المرسوم التنفيذي رقم 07_145، المؤرخ في 2007/05/19، المتضمن مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، ج ر ع 31، مؤرخة في 2007/05/22، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-255، المؤرخ في 2018/10/09، ج ر ع 62 مؤرخة في 2018/10/17.

- 6- الوصف الدقيق لمختلف مراحل المشروع لا سيما مرحلة البناء والاستغلال وما بعد الاستغلال.
- 7- تقدير أصناف وكميات الرواسب والانبعاثات والأضرار التي قد تتولد خلال مختلف مراحل إنجاز المشروع واستغلاله لا سيما النفايات والحرارة والضجيج والإشعاع والاهتزازات والروائح والدخان...
- 8- تقييم التأثيرات المتوقعة المباشرة وغير المباشرة على المدى القصير والمتوسط والطويل للمشروع على البيئة (الهواء والماء والتربة والوسط البيولوجي والصحة)...
- 9- الآثار المتراكمة التي يمكن أن تتولد خلال مختلف مراحل المشروع.
- 10- وصف التدابير المزمع اتخاذها من طرف صاحب المشروع للقضاء على الأضرار المترتبة على إنجاز مختلف مراحل المشروع أو تقليصها أو تعويضها.
- 11- مخطط تسيير البيئة الذي يعتبر برنامج متابعة تدابير التخفيف والتعويض المنفذة من قبل صاحب المشروع.
- 12- الآثار المالية الممنوحة لتنفيذ التدابير الموصى بها.
- 13- كل عمل آخر أو معلومة أو وثيقة أو دراسة قدمتها مكاتب الدراسات لتدعيم أو تأسيس محتوى دراسة أو موجز التأثير المعنية.

ثانيا: إعدار الوالي للمستغل صاحب المنشأة غير المصنفة

عندما تنجم عن استغلال منشأة غير واردة في قائمة المنشآت المصنفة، أخطار أو أضرار تمس بالأنظمة البيئية والصحة العمومية والأمن... وبناء على تقرير من مصالح البيئة يعذر الوالي المستغل ويحدد له أجلا لاتخاذ التدابير الضرورية لإزالة الأخطار، أما في حالة عدم امتثال المستغل للأجل المحدد يصدر الوالي قرار بتوقيف سير المنشأة مؤقتا إلى حين تنفيذ الشروط المفروضة، مع اتخاذ كل التدابير الضرورية كي يضمن دفع كل مستحقات المستخدمين أيا كان نوعها¹.

¹ المادة 25 من القانون رقم 10_03، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المرجع السابق.

في مجال العقوبات المتعلقة بالمؤسسات المصنفة فإن المخالفات تثبت بمحاضر يحررها ضباط الشرطة القضائية ومفتشو البيئة من نسختين، ترسل إحداها إلى وكيل الجمهورية، والأخرى ترسل إلى الوالي¹.

يتضح لنا من خلال استقراء صلاحيات الولاية ضمن قانون الولاية والبيئة في مجال حماية البيئة من مخاطر أشغال البناء أن المشرع الجزائري سعى جاهدا للوصول الى ما هي عليه الترسانة البيئية.

المطلب الثاني: الاختصاصات القانونية للبلدية

البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي القاعدة الإقليمية اللامركزية، ومكان لممارسة المواطنة، وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية².

تتوفر البلدية على هيئة مداولة تتمثل في المجلس الشعبي البلدي، وعلى هيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

حيث تلعب على المستوى الاقليمي دورا كبيرا في مجال الاهتمام بالبيئة وحمايتها والمحافظة عليها من مختلف مخاطر اشغال البناء بناء على جملة الاختصاصات التي اقرها المشرع الجزائري لهذه الهيئة القاعدية ضمن قانون البلدية (الفرع الاول) وقانون البيئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صلاحيات البلدية في ظل القانون رقم 10-11

تقوم البلدية بممارسة اختصاصات متعددة على المستوى الإقليمي، لكونها تشكل مكان مشاركة المواطنين في تسيير شؤونهم بنفسيهم، وهذه الصلاحيات عديدة ولعل من أبرزها تلك المتعلقة بحماية البيئة.

لقد منح المشرع الجزائري ضمن قانون البلدية اختصاصات عديدة في مجال حماية البيئة من مخاطر البناء، وتنقسم هذه الاختصاصات بين رئيس المجلس (أولا) والمجلس الشعبي البلدي (ثانيا).

¹المادة 101، من القانون رقم 10_03، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المرجع السابق.

²المادتين 01، 02 من القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية، المرجع السابق.

³المادة 15 من نفس القانون.

أولاً: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي

كون أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمثل الدولة على المستوى البلدية فهو يكلف بالسهر على احترام وتطبيق التشريع والتنظيم المعمول به¹.

وقد نصت المادة 88 من القانون 10-11 السالف الذكر على مجموعة من الصلاحيات في مجال حماية البيئة والتي يمارسها رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت إشراف الوالي وهي تنفيذ وتبليغ القوانين والتنظيمات على إقليم البلدية والخاصة بحماية البيئة والسهر على النظام والسكينة والنظافة العمومية وكذا حسن تنفيذ التدابير الاحتياطية والوقاية.

في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي جميع التدابير والاحتياطات في الأماكن العمومية التي يمكن أن يحدث فيها أي كارثة أو حادث، لضمان سلامة وحماية الأشخاص والممتلكات، كما يأمر بهدم الجدران والعمارات والبنائات الآيلة للسقوط².

كلف رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار احترام حقوق وحرية المواطنين بالمحافظة على النظام العام في كل الأماكن العمومية، وكذا السهر على حماية التراث الثقافي المعماري واحترام التعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير ومجال الشغل المؤقت للأماكن التابعة للأماكن العمومية والمحافظة عليها، كما يسهر على احترام تعليمات حماية البيئة³.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الشروط المنصوص عليها في القانون رخصة البناء والهدم والتجزئة، فهو يمتلك سلطة واسعة في مجال التعمير⁴، وهذا ما سنأتي على تفصيله في المبحث الثاني.

¹-المادة 85 من القانون رقم 10_11 المتعلق بالبلدية، المرجع السابق.

²-المادة 89 من نفس القانون.

³-المادة 94 من نفس القانون.

⁴-المادة 95، من نفس القانون.

ثانيا: صلاحيات المجلس الشعبي البلدي

يمثل المجلس الشعبي البلدي القاعدة اللامركزية ومكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية، يشكل إطارا للتعبير عن الديمقراطية، ويقوم بممارسة صلاحياته طبقا للمبادئ المحددة في القانون رقم 10_11 المتعلق بالبلدية¹ من بينها ما يتعلق بمجال حماية البيئة من مخاطر البناء نذكر منها:

- يعمل المجلس الشعبي البلدي على إعداد برامجه السنوية والمتعددة السنوات الموافقة لمدة عهده ويصادق عليها ويسهر على تنفيذها، وفي إطار المخطط الوطني للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم وكذا المخططات التوجيهية القطاعية، كما يشارك المجلس في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وتنفيذها طبقا للقانون².

- يتولى المجلس الشعبي البلدي رسم النسيج العمراني للبلدية بما يتماشى مع القوانين خاصة النصوص المتعلقة بالتشريعات العقارية³ وعليه أثناء إقامة أي مشروع استثمار أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية ولاسيما في مجال حماية الأراضي الفلاحية والتأثير على البيئة، يجب أخذ رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويقع على عاتقه السهر على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء، لاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية⁴.

- تقوم البلدية بالتزود بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، حيث يقتضي موافقة المجلس الشعبي البلدي على إنشاء أي مشروع على إقليم البلدية يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية⁵.

- تتولى البلدية التأكد من احترام تخصيصات الاراضي وقواعد استعمالها، المراقبة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن واحترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية⁶.

¹-المادتين 103-104 من القانون رقم 10_11 المتعلق بالبلدية، المرجع السابق.

²-المادتين 107-108 من نفس القانون.

³-منال صخري_فضيلة نغاز، الحوكمة المحلية في الجزائر، المرجع السابق، ص 103.

⁴-المادتين 109 و110 من القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية، المرجع السابق.

⁵-المادتين 113 و114 من القانون رقم 07_12، يتعلق بالولاية، المرجع السابق.

⁶-المادة 115 من نفس القانون.

- في إطار حماية التراث المعماري المتعلقين بالسكن والتعمير، تسهر البلدية على المحافظة على الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية وكذا الحفاظ على وعائها العقاري¹.

من خلال ما سبق يمكن القول إن قانون البلدية كان أكثر حرصا في تحديد دور البلدية وهيئاتها المختلفة في مجال حماية البيئة من اخطار البناء.

الفرع الثاني: صلاحيات البلدية في ظل قانون البيئة

تعتبر الدولة الجهاز القاعدي الاول المعني بحماية البيئة وقد ظهر ذلك جليا من خلال الصلاحيات الواسعة التي منحها المشرع للبلدية ويعتبر قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ثري بأحكام تهدف الى ضمان سلامة البيئة وحمايتها من الاخطار المهددة لها.

من اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة استغلال للمؤسسة المصنفة تبعا لأهميتها وحسب الأخطار التي تنجم عن استغلالها، حيث يسبق تسليم هذه الرخصة تقديم دراسة تأثير أو موجز تأثير².

وقد جاء المرسوم التنفيذي 198_06 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها ليعين إجراءات منحها ونص على أن مؤسسة المصنفة من الفئة الثالثة تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، أما المؤسسة المصنفة من الفئة الرابعة فتتضمن على الأقل منشأة خاضعة لنظام التصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا تسلم رخصة الاستغلال بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الفئة الثالثة⁴.

وحدد المرسوم التنفيذي 240_05 كفيات تعيين مندوبي البيئة في المنشآت المصنفة الخاضعة للترخيص.

1-المادتين 116 و 117 من القانون رقم 07_12، يتعلق بالولاية، المرجع السابق.

2-المادتين 19 و 21 من القانون رقم 10-03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المرجع السابق.

3-المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 198_06، المؤرخ في 2006/05/31 يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر ع 37 مؤرخة في 2006/06/04.

4-المادة 20 من نفس المرسوم.

المبحث الثاني: دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانون العمران

تلعب الجماعات المحلية دورا كبيرا في مجال العمران من خلال تجسيد سياسة الضبط البيئي وذلك عبر تفعيلها لمجموعة من الآليات التي منحت لها بموجب القانون والمتمثلة في المخططات العمرانية وبدائلها (المطلب الاول) والرخص والشهادات العمرانية (المطلب الثاني) من اجل حماية البيئة العمرانية.

المطلب الاول: المخططات العمرانية وبدائلها لوقاية البيئة من مخاطر البناء

نظرا للنمو الديموغرافي المتزايد الذي تعرفه المجتمعات العمرانية والذي أدى إلى انتشار البناءات الفوضوية أوجب الحد منها، ذلك من خلال فرض القانون على كل مالك أو حائز لملك عقاري ضمن الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير بأن يستعمل ملكه طبقا لأدوات التهيئة المتمثلة في المخططات العمرانية (الفرع الاول) وفي غيابها يخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير (الفرع الثاني).

الفرع الاول: المخططات العمرانية المحلية

رغبة من المشرع الجزائري في تنظيم ومراقبة التوسع العمراني للمدن أصدر نظام قانوني جديد يتعلق بالتهيئة والتعمير وبالتوجيه العقاري وذلك للحد من الفوضى العمرانية والقضاء على البناءات غير الشرعية، بإخضاع التوسع العمراني ونمو المدن إلى التخطيط العمراني¹.

تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

أولا: حماية البيئة من مخاطر البناء من خلال المخطط الولائي للتهيئة والتعمير

استحدث المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 90-29 السالف الذكر، حيث عرفه بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ

¹- بن صالحية صابر، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، الجزائر، بدون طبعة، 2022، ص 67.

المرجعية لمخطط شغل الأراضي هذا التعريف يعد ترجمة لرغبة المشرع في تنظيم ورقابة المجال العمراني ذلك أن المشرع لا يخوض في التعريفات القانونية تاركا ذلك للفقهاء والقضاء¹.

1- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير² والتي تتمثل في:

أ- مرحلة التحضير والاعداد:

من الضروري تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته وتتم الموافقة عليه بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو أكثر³.

تتضمن هذه المداولة التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود؛ كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط والقائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية⁴.

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعني⁵.

¹- بن صالحية صابر، ن الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، الجزائر، بدون طبعة، 2022، ص 67.

²- المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 1991/05/20، المحدد لإجراءات إعداد المخطط للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ع 26، لسنة 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05_317، المؤرخ في 2005/09/10، ج ر ع 62، لسنة 2000 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، ج ر ع 19، لسنة 2009.

³- المادتين 24 و 25 من القانون رقم 90_29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁴- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91_177، المحدد لإجراءات إعداد المخطط للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المرجع السابق.

⁵- المادة 03 من نفس المرسوم.

ويتم إصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط ويتدخل فيه المخطط PDAU استنادا على ملف يتكون من مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المداولة المتعلقة به حسب الحالة، من طرف الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة والوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة¹.

تكريسا لمبدأ التشاور والمشاركة والتنسيق في وضع ادوات التهيئة والتعمير يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بهذا القرار، ولديهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن اراءهم في المشاركة في اعداد هذا المخطط².

وعند انقضاء المهلة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يحدد قائمة الادارات العمومية والهيآت والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط، وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية، الهيآت، المصالح العمومية، للجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي، وتمنح لهذه الهيآت مهلة 60 يوما لإبداء ملاحظاتهم وأراءهم حول مشروع هذا المخطط بطريقة صريحة ومكتوبة وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقا³.

ب-مرحلة الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع المخطط الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة 45 يوما وبعد التحقيق العمومي يعدل مشروع المخطط ليأخذ

¹-المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91_177 المعدل والمتمم، المحدد لإجراءات إعداد المخطط للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المرجع السابق.

²-المادة 07 من نفس المرسوم.

³-المادتين 08 و09 من نفس المرسوم.

بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة¹.

وينشر القرار الذي يعرض المخطط على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس المعنية طوال مدة الاستقصاء وتبلغ نسخة منه إلى الوالي².

ج-مرحلة المصادقة

تتم المصادقة على المخطط تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية وحسب الحالة³:

— بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

— بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

— بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

وبعد المصادقة على PDAU يبلغ إلى الجهات الآتية: الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنين كما يوضع تحت تصرف الجمهور⁴.

¹ -المادة 26 من القانون رقم 90_29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² -المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91_177، المحدد لإجراءات إعداد المخطط للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المرجع السابق.

³ -المادة 27 من القانون رقم 90_29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁴ -المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المحدد لإجراءات إعداد المخطط للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المرجع السابق.

2- دور مخطط التهيئة والتعمير في حماية البيئة

يلعب PDAU دورا كبيرا في حماية البيئة والمحافظة على الجمال العمراني البيئي ويتضح ذلك من خلال جملة الاهداف التي يرمي اليها والمتمثلة في¹:

-تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب كل بلدية حسب القطاع

-تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات والهياكل.

-تحديد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

يقسم المخطط المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة تشمل القطاعات المعمرة، المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية وغير القابلة للتعمير².

رغم الدور الفعال لمخطط PDAU في مجال حماية البيئة إلا أنه فشل في تحقيق أهداف قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة نتيجة لتضخم الأهداف المراد تحقيقها من هذا المخطط.

ثانيا: حماية البيئة من مخاطر البناء من خلال مخطط شغل الاراضي

إن مخطط شغل الأراضي يعتبر دليل للسلطة العمومية في مجال التخطيط الحضري والتوسع العمراني وأداة لترجمة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³.

ولقد عرف المشرع الجزائري مخطط POS على النحو التالي: " هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها"⁴، من خلال هذا التعريف يتبين أن مخطط شغل الاراضي عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل

¹-المادة 18 من القانون رقم 90_29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

²-المادة 19 من القانون رقم 90_29 من نفس القانون.

³-بن صالحية صابر، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 88.

⁴-المادة 31 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

الحضري لكل منطقة عن طريق تنظيم حقوق البناء على الاراضي وتبيان كيفية استعمالها وحجمها ووجهتها والارتفاعات المقررة عليها¹.

1- إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

منح المشرع الجزائري للمجلس الشعبي البلدي صلاحية المصادقة النهائية على مخطط شغل الأراضي على خلاف المخطط التوجيهي الذي تتم المصادقة النهائية عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي الولائي وبمقرر من الوالي.

والمرسوم التنفيذي رقم 178-91 حدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها².

أ- مرحلة التحضير والاعداد

من الضروري تغطية كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، حيث يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس البلدي وتحت مسؤوليته وتتم الموافقة عليه بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية في حالة ما إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو أكثر³.

يجب أن تتضمن هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به، بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي⁴.

¹- حرز الله كريم، دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر، معهد الحقوق والعلوم السياسية، تيارة، ص 473

²- المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المؤرخ في 1991/05/08، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر ع 26، لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 2005/09/10، ج ر ع 62، لسنة 2005، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-166 المؤرخ في 2012/04/04، ج ر ع 21، لسنة 2012.

³- لمادتين 34 و 35 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁴- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المرجع السابق.

تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹.

ويتم إصدار قرار رسم حدود تدخل المخطط بناء على ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة، من طرف الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة والوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة².

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات³.

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية بإعداد المخطط، ولهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن نيتهم في المشاركة⁴.
هناك بعض الهيئات تستشار وجوبا هي:

- الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية والتي تتمثل في التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات¹ وأضاف المشرع كل من مصلحة البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة².

¹-المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المرجع السابق.

²-المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المرجع السابق.

³-المادة 05 من نفس المرسوم والمادة 215 من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية، المرجع السابق.

⁴-المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المرجع السابق.

-الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي

وتتجلى هذه المصالح التي يجب استشارتها على مستوى البلدية في كل من توزيع الطاقة، النقل وتوزيع المياه³، وكذا مصلحة الضبط العقاري.

ب-مرحلة الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة (60) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد⁴.

ينشر القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا، كما يمكن تدوين الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين⁵.

يقفل سجل التحقيق العمومي عند انقضاء المهلة القانونية، ويقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققين خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل الاستقصاء مع استنتاجاته⁶.

1-المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المرجع السابق.

2-المادة 2 من نفس المرسوم.

3-المادة 08، من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المرجع السابق.

4-المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المرجع السابق.

5-المادتين 11-12، من نفس المرسوم.

6-المادة 14، من نفس المرسوم.

ت-مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي وبعد المصادقة على المخطط يبلغ الى كل من الوالي أو الولاية المختصين اقليميا والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية والغرفة التجارية والفلاحية، ويوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

2-دور مخطط شغل الاراضي في حماية البيئة

- يساهم مخطط شغل الاراضي في حماية البيئة والحفاظ على الجمال العمراني وذلك من خلال:²
- تحديد الشكل الحضري، التنظيم، حقوق البناء واستعمال الأراضي بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعينة.
 - تعيينه للكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الاحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
 - ضبطه للقواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
 - تحديده للمساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
 - تحديد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والموقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها وتحديد الإرتفاقات.
 - تعيين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها ضمانا للمحافظة على البيئة.

¹-المواد 15، 16، 17، من نفس المرسوم.

²-المادة 31 من القانون رقم 90_29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

إضافة الى دوره من خلال الاجراءات المتبعة في إعداده حيث يسمح للجمعيات البيئية بالمشاركة في اعداد هذا المخطط.

لكن بالرغم من أهمية مخطط شغل الاراضي إلا أنه فشل في حماية البيئة وهذا نتيجة عدة اسباب اجتماعية وإدارية.

الفرع الثاني: القواعد العلمة للتهيئة والتعمير آلية بديلة لحماية البيئة من مخاطر البناء

في حالة غياب ادوات التعمير تتكفل القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنضمة لعملية البناء على كافة التراب الوطني بتحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع تجزئة الاراضي او مشاريع البناء وعليه سنعالج هذه القواعد مبرزين دورها في حماية البيئة.

أولاً: القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه وحجمها

فرض المشرع الجزائري ضرورة مراعاة أي بناية تم انشائها للقواعد التي تتعلق بموقع البناية محل انشائها وخدماتها وحجمها وهذا ما سنوضحه كالتالي:

1-مجموعة القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية اليه

هي القواعد المحددة بالمواد من 01 إلى 20 من المرسوم التنفيذي 91-175 السالف الذكر التي تسمح للإدارة برفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو منحهم شريطة احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها نذكر منها ما يلي:

- إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تمس بالسلامة والأمن العموميين بسبب موقعها أو حجمها أو استعمالها¹.

- إذا كانت البنايات أو الهياكل بفعل موضعها ومالها أو حجمها من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة ويمكن أن تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية بفعل أهميتها وموقعها¹.

¹--المادة 02 من المرسوم تنفيذي رقم 91-175، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.

2- موقع البناءات وحجمها

هي ذلك الصنف من القواعد المحدد بالمواد من 21 إلى 25 من المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يهدف إلى:

— وجوب قيام البناءات في ملكية واحدة بكيفية لا تحجب الإنارة عن غرف المساكن وإلا تقل المسافة بين عمارتين متجاورتين عن أربعة أمتار، مع ضمان تشمس لمدة لا تقل عن ساعتين على مدار مائتي يوم على الأقل في السنة لنصف الغرف².

— يجب ان لا يتعدى علو عمارة مشيدة على حافة الطريق العمومي المسافة المحسوبة افقيا بين كل نقطة منها وبين أقرب نقطة من التصفييف المقابل³.

— عندما لا تقام البناية على حدود القطعة الارضية فان المسافة المقاسة أفقيا من كل نقطة في هذه البناية الى نقطة حدود الارض التي هي الأقرب، يجب أن تكون مساوية على الاقل لنصف العمارة المعتبرة دون أن تقل على أربعة أمتار، ويمكن ان يسمح بمخالفات للقواعد الواردة في هذا الفصل بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوالي المختص اقليميا أو بناء على اقتراحه⁴.

ثانيا: القواعد المتعلقة بكثافة البناء ومظهرها الخارجي

طبقا للمادة 26 من المرسوم تنفيذي رقم 91-157 السالف الذكر فإن الكثافة القصوى للبناءات تساوي واحدا في أجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة بالتعبير عنها بالتناسب بين المساحة الارضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الارض (أو معامل شغل الارضيات).

أما فيما يخص مظهر البناءات فقد أجاز المشرع إمكانية رفض رخصة البناء عند الحالات التالية:

¹ - المادتين 05 و06 من المرسوم تنفيذي رقم 91-175، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.

² - المادتين 21، 22 من المرسوم تنفيذي رقم 91-175، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.

³ - المادة 23 من المرسوم تنفيذي رقم 91-175، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.

⁴ - المادتين 24 و25 من نفس المرسوم.

— إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها، تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية¹.

— يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل على البنايات المجاورة أو إيقافها على أحكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها في المناطق المبنية بعد جزئيا والتي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها مخططها العمراني قيد الموافقة².

— يجب إنجاز السياج بانسجام كامل مع البنايات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء³.

— يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها، أو إذا كان إنجاز المشروع ينجر عنه هدم عدد كبير من الأشجار، ويمكن أن يتوقف إنشاء أو توسيع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات وكذا البناءات الخفيفة أو المؤقتة، على شرط تهيئة حاجز الخطورة وسياج أو فرض حد من الارتجاع⁴.

وبالتالي يتضح لنا أن هذه القواعد تشكل قيودا تفرضها مقتضيات النظام العام بأبعاده التقليدية والحديثة حيث تجعل من الحق في البناء حق غير مطلق.

ثالثا: دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة

طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-175 سالف الذكر، يمكن إبراز دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في حماية البيئة من أشغال البناء، حيث تتضح فيما يلي:

— تشترط قواعد التهيئة والتعمير لمنح رخصة البناء، ضرورة أخذ التدابير اللازمة للمحافظة على البيئة وحمايتها إذا كانت البنايات أو التهيآت بفعل موضعها أو مآلها أو حجمها من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة.

¹ - المادة 27 من المرسوم تنفيذي رقم 91-175، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.

² - المادة 28 من نفس المرسوم.

³ - المادة 29 من نفس المرسوم.

⁴ - المادتين 30 و31 من نفس المرسوم.

المطلب الثاني: تنظيم عمليات البناء عن طريق الرخص والشهادات العمرانية

أقر المشرع الجزائري مجموعة من الرخص والشهادات العمرانية تنظيما للنشاط العمراني وتحقيقا لحماية البيئة.

الفرع الأول: رخصة التجزئة والبناء كآلية رقابية لحماية البيئة من مخاطر البناء

تعتبر الرخص العمرانية من اهم الاليات الرقابية على عمليات البناء وسندرس من بينها رخصة التجزئة كآلية رقابة قبلية (اولا) ورخصة البناء كآلية رقابة انية (ثانيا)

أولا: رخصة التجزئة الية رقابة قبلية لحماية البيئة من مخاطر البناء

إن وضع تعريف واضح لرخصة التجزئة يسهل من عمل الجهات المختصة المكلفة بإصدار هذه الرخصة، حتى تتمكن من تحديد أعمال البناء التي تدخل في نطاقها، كما تمكن الخواص من معرفة حقوقهم وواجباتهم في حالة طلب الحصول عليها¹.

حيث نصت المادة 57 من القانون رقم 90_29 على أنه: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم أو عدة قطع من ملكية عقارية لاثنين واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعه"²، نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري قد عرف التجزئة ولم يعرف رخصة التجزئة، وذلك من خلال اشتراطه للحصول على الرخصة.

وعرفت أنها القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير³.

ان هذا التعريف استعرض اهداف عملية تجزئة الملكية العقارية (بيع، إيجار، قسمة) وفقا لأحكام مخطط التعمير، ومطابقه ملف الطلب لمخطط التعمير¹.

¹- بن صالحية صابر، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 114.

²- المادة 57 من القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³- المادة 02 من القانون رقم 08_15، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

وعرفت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19: كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية².

أما عزري الزين فعرفها على أنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالاتها في تشييد بناية"³.

1- الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة:

- هي عبارة عن رخصة ينطبق عليها شروط القرار الإداري.

- إصدارها يكون من قبل جهات إدارية محددة قانونا والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو عن الوزير المكلف بالعمران وذلك استنادا لنص المواد 65، 66، 67 من القانون 90-29.

- كما أن المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أشارت صراحة إلى أن رخصة التجزئة هي عبارة عن قرار وهذا بنصها: تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، أو عن الوزير المكلف بالعمران، حسب الحالة.

2- اجراءات اعداد وتسليم قرار رخصة التجزئة

استوجب المشرع للحصول على رخصة التجزئة اتباع مجموعة من الإجراءات القانونية حددها القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير وهي كالتالي:

¹- بن صالحية صابر، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، 2022، ص 115.

²- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كميّات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

³- كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 426.

أ- صفة طالب رخصة التجزئة

طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19، صفة طالب رخصة التجزئة وهو صاحب الملكية وموكله سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوي. حيث يجب على المعني ان يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، أو بنسخه من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا¹

ب- مضمون ملف طلب رخصة التجزئة

يرفق طلب رخصه التجزئة بالملف يشمل على الوثائق التالية:

تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطع الأرضية، التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشمل على عدة بيانات، مذكرة توضح التدابير المتعلقة بحماية البيئة ومذكرة تشمل على قائمة القطعة الأرضية المجزأة، برنامج الاشغال ودفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية².

ت- دراسة طلب رخصة التجزئة

يقوم صاحب الملكية أو موكله بإيداع طلب رخصة التجزئة مرفق بهذه الوثائق في جميع الحالات في (05) خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التي يتم إقامة المشروع فيها، وبعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة لتشكيل الملف يحدد تاريخ لإيداع الطلب على وصل ايداع يتم تسليمه من رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع سابق.

² - للتفصيل أكثر ينظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

³ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

ث-الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة

تتمثل الجهات الادارية المختصة في تسليم رخصة التجزئة في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالعمران¹، لكن طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22/11/2020، الذي عدل وتم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجده أعطى اختصاص تسليم رخصة التجزئة لجهة إدارية أخرى تتمثل في الوالي المنتدب وهذا بموجب المادة 02 منه.

يكون الرد على طلب رخصة التجزئة من طرف الجهة المختصة بموجب قرار قد يكون بالقبول أو بالرفض أو بتأجيل البث فيه خلال أجل محدد أو محل سكوت الإدارة.

2-دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

يمكن رفض منح رخصة التجزئة لأسباب تمس بالوضع البيئي ومن أمثلة ذلك الحالات التالية:

- عندما يتم إجراء تجزئة لغرض إنشاء بنايات يكون موقعها أو مآلها أو لحجمها عواقب تؤثر على البيئة مستقبلا.

- عندما تكون رخصة التجزئة تمس بوضع السواحل الطبيعية وكذا المحميات الطبيعية.

بهذه القيود أو بأخرى تكون رخصة التجزئة قد ساهمت بقدر بسيط في حماية الوسط البيئي من التوسع العمراني.

ثانيا: رخصة البناء آلية رقابة قبلية لحماية البيئة من مخاطر البناء

حيث تشترط رخصة البناء من أجل تشييد بنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد بنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والتوجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج².

¹ ينظر المواد 65،66،67 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² -المادة 52 من القانون رقم 90_29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

كما يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء¹.

نلاحظ من خلال نص المادتين ان المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء وإنما تطرق إلى ذكر أعمال البناء التي تستوجب استصدار الرخصة.

- ومن التعاريف التي قدمت لرخصة البناء بأنها: القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران².

عرفت على أنها رخصة مسبقة وإجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية، فكل العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء³.

من خلال التعاريف السابقة يمكن القول بان رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيًا أو معنويًا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران⁴.

1- إجراءات إعداد ومنح رخصة البناء

تبدأ إجراءات منح رخصة البناء بإيداع طلب لدى الجهة الإدارية المختصة، حيث يجب لدراسة طلب الحصول على الرخصة ان يتقدم به من يملك الصفة القانونية لذلك.

¹-المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

²-محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية مجلة علمية محكمة سداسية، تصدر عن جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، العدد الأول، مارس 2007، ص 18.

³-عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية، المرجع السابق، ص 15.

⁴-عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005، ص 04.

ولقد حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من لهم الحق في طلب الرخصة حيث نصت على أنه: يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه¹.

أ- صفة طالب الرخصة

- **المالك:** هو الذي يملك القطعة الأرضية المراد بناؤها بموجب عقد رسمي للملكية مسجل ومشهر لدى محافظة الشهر العقاري.

- **الحائز:** أجاز القانون رقم 05-25 المتعلق بالتوجيه العقاري لصاحب شهادة الحيازة الحق في طلب رخصة البناء إذا توفرت فيه شروط الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 منه².

- **الوكيل:** يجوز أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصه البناء، بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما نصت عليه أحكام القانون المدني، وفي هذا الإطار لم يشترط المشرع نوعا معينا من الوكالة³.

- **المستأجر المرخص له قانونا:** يمكن للمستأجر الذي يرغب في إنجاز أعمال البناء، في العين التي يستأجرها أن يطلب رخصة البناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة⁴.

- **الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:** يحق لهذه الأخيرة طلب رخصة البناء وذلك بتقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

- **المستفيد من عقد الامتياز:** يتعلق الأمر بالأراضي التي تتنازل الدولة عن تسييرها للخوادم من أجل إقامة مشاريع استثمارية فوقها والقيام بأشغال تتعلق بالمشروع المراد إقامته.

- **المركبي العقاري ومتولي الوقف:** أجاز القانون للمركبي العقاري أو متولي الوقف المطالبة برخصة البناء في حدود السلطة المخولة لكل منهما بشأن العقار الواقع تحت سيطرة كل واحد منهما¹.

¹- المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

²- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 325.

³- عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية، المرجع السابق، ص 60.

⁴- عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية، المرجع السابق، ص 61.

المستفيد من عقد البوت: عرف هذا العقد انتشار كبير في الدول الانجلوساكسونية وله العديد من التعريفات نقتصر على أحدها، بحيث يعرفه أحد الباحثين بأنه "عقد إداري حديث. يستهدف القيام بمشاريع ضخمة تعهد بها السلة إلى إحدى الشركات الوطنية أو الأجنبية للقيام بإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها الخاص مدة من الزمن على أن تلتزم بنقل ملكيته إلى الدولة او الهيئة العامة بعد انقضاء المدة المتفق عليها².

ب-محتوى ملف طلب رخصة البناء

ويجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25-90 أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا³.

وقد نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على الوثائق الخاصة بالبناء والمتمثلة في (الملف الإداري، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، والملف التقني الذي يبين مدى تناسب المشروع مع قواعد حماية البيئة)⁴.

حيث يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس مدني اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما⁵.

يتم ارسال طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس

¹-عيشوبة عمار، نفس المرجع، ص64.

²-سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 328.

³- المادة 42 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

⁴-المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

⁵-المادة 44 من نفس المرسوم.

المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم¹.

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، وعندما يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، ويتم تحضيره من طرف الشباك الوحيد للولاية².

يتم اصدار القرار الرسمي المتعلق برخصة البناء من طرف الجهة الإدارية المختصة بعد الانتهاء من دراسة ملف طلب الرخصة، ويكون ذلك إما بقبوله أو رفضه.

ج-الجهات المختصة بتسليم قرار رخصة البناء

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما. يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية³

نصت المادة 65 من القانون رقم 90-29: تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي. بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الاراضي وبصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الاراضي بعد الاطلاع على رأي الوالي.

== تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:⁴

__ البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

__ منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

¹-المادة 45 من نفس المرسوم.

²-المادتين 48 و49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

³-المادة 95 من القانون 10-11 يتضمن قانون البلدية، المرجع السابق.

⁴-المادة 66 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

__ اقتطاعات الارض والبنائات لا يحكمها مخطط شغل الاراضي مصادق عليه.

ويكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بمشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية ومشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية¹.

يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بمشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية، مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية، الأشغال والبنائات المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز. المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

ويتم تسليم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية².

2- دور رخصة البناء في حماية البيئة من مخاطر البناء

تعد رخصة البناء أسلوب وقائي حيث تستخدم كأداة لممارسة الرقابة المسبقة على النشاط العمراني الفردي، لذا قيد المشرع إجراءات الحصول عليها وذلك بإجراء دراسات بيئية مسبقة تتمثل في³

أ-دراسة التأثير على البيئة: هي إجراء هام يسمح بالتوفيق بين مقتضيات المحافظة على البيئة واعتبارات التنمية، فضلا على أنها تقوم على الرؤية المستقبلية في حماية البيئة وأشغال المجال.

ب-دراسة خطر: تمنع هذه الدراسة الرخصة في المؤسسات المصنفة، حيث تحدد المخاطر التي تعرض الأشخاص، الممتلكات والبيئة للخطر من جراء نشاط المؤسسة المزعم إنشائها وكذا ضبط التدابير التقنية.

¹-المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

²-المادة 67، القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

³-تونس صيرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 04، العدد 02، 2019، جامعة الجزائر 1، من الصفحة 292 إلى الصفحة 293

ج-مذكرة خاصة بالبنائات غير المعدة للسكنات الفردية: طبقا لنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ينبغي إرفاق طلب رخصة البناء في حالة البنائات غير المعدة للسكنات الفردية بمذكرة تتضمن مجموعة من البيانات تتعلق بالجانب البيئي.

الفرع الثاني: شهادة المطابقة الية رقابة لاحقة لحماية البيئة من مخاطر البناء

طبقا لنص المادة 56 من القانون 90-29 السالف الذكر " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

حيث يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي¹.

ويتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء².

ما نستنتجه من خلال هذه المواد أن المشرع الجزائري لم يعرف شهادة المطابقة وإنما أشار على أنها شهادة بعدية بعد تمام الأشغال، وترك تعريفها للفقهاء.

فعرفت على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تبين العلاقة بين الجهة مانحة رخصة البناء والمستفيد منها³، وتمنحها الجهة الإدارية المختصة التي تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، فهي تبين تمام الأشغال وفقا لقواعد التهيئة والتعمير⁴.

أو هي ووثيقة إدارية تثبت انتهاء أشغال بناء كانت موضوع رخصة البناء وفقا لمخطط مصادق عليه من السلطة نفسها التي سلمت رخص البناء¹.

¹-المادة 75 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

²-المادة 63 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

³-سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرائية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017-2018، ص 272.

⁴-ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، جوان 2020، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص 53.

من خلال نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نستنتج أنه يتم تسليم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بإرادته المنفردة دون سواه سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كجهة أساسية في إجراء الرقابة عند تمام أشغال البناء أي نهايتها كما لها أثر قانوني يتمثل في تأكيد شرعية الشغال المنجزة ومدى مطابقتها لرخصة البناء.²

أولاً: إجراءات الحصول عليها

من خلال قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم يتبين أن إجراءات الحصول على شهادة المطابقة تقوم على حالتين وهما: حالة التصريح بانتهاء الأشغال وحالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

1- حالة التصريح بانتهاء الأشغال: ألزم القانون المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء في ظرف ثلاثين (30) يوماً بإيداع تصريح من نسختين يشهد على الانتهاء من الأشغال وذلك فيما يخص البنايات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال يكون معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء³، بالنسبة للتجهيزات والبنايات المخصصة للاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقلة للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم⁴، وترسل نسخة منه على رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء على مستوى الدائرة⁵.

2- حالة التصريح بانتهاء الأشغال: نجد أن نص المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 في حالة عدم تقديم تصريح بانتهاء الأشغال من طرف المستفيد من رخصة البناء أن يبادر وجوباً رئيس المجلس الشعبي

¹-سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، المرجع السابق، ص 273.
²-أوراع آسيا، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المتعلقة بها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، العدد التسلسلي 09، مارس 2019، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص 40.
³-غواس حسينة، مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة فسنطينة 1، 2017-2018، ص 112.
⁴-سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 360.
⁵-غواس حسينة، مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، المرجع السابق، ص 112.

البلدي بإجراء عملية المطابقة بالاعتماد على تاريخ الانتهاء من الأشغال وفقا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة الإنجاز، وتدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة يعتبر من مهامه والتزاما قانونيا منه إذ يعتبر من سلطات الضبط الإداري يمارس دورا وقائيا وردعيا في وقت واحد وذلك حفاظا للنظام العام¹.

وتخضع إجراءات الحصول على شهادة المطابقة في حالة التصريح بانتهاء الأشغال إلى نفس الإجراءات الحصول على شهادة المطابقة في حالة التصريح بانتهاء الأشغال، إذا كان الأمر متعلق بتسليم شهادة المطابقة أو رفضها لعدم مطابقتها².

ثانيا: البعد البيئي لشهادة المطابقة:

كما قلنا سابق أن شهادة المطابقة هي آلية رقابية بعدية لأشغال البناء ومنه فإنها لها دور فعال في الحفاظ على المسيج العمراني الجمالي البيئي، وذلك من خلال رفض منح شهادة المطابقة للبنىات والمشاريع المنجزة كانت تمس بعناصر النظام العام الصحة العامة والأمن العام ورونق وجمال المدن، ولا تتوافق أيضا مع رخصة البناء، وترفض منح شهادة المطابقة إذا كانت لا تتوافق مع التوجهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وخاصة فيما يخص حماية البيئة³، حيث صدر بخصوصها قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها.

حيث ركز على العقوبات وذلك لعدم الالتزام احترام الطبيعة ومكوناتها وعناصر البيئة وعدم مطابق أشغال البناء لرخصة البناء⁴.

¹-مصعور فطيمة الزهرة - مخلوفي عبد الوهاب، شهادة المطابقة كآلية رقابية بعدية في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 04، 2022، ص 337.

²-المرجع نفسه، ص 338.

³-شهرزاد سي مرابط، شهادة مطابقة البنىات طبقا لقانون 08-15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني جوان 2017، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص 203.

⁴-يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، العدد الخامس مارس 2018، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص 76.

خلاصة الفصل الثاني

تم التطرق في هذا الفصل إلى الاختصاصات القانونية للجماعات المحلية كضمانة لحماية البيئة من مخاطر البناء حيث سجل في هذا الشأن اهتمام المشرع الجزائري من خلال إبرازه لدور كل من الولاية والبلدية في ظل العديد من القوانين، وقد تم الإشارة في المبحث الأول إلى دور الجماعات المحلية في حماية البيئة من أخطار البناء من خلال ذكر جملة الصلاحيات التي كفلها المشرع لها ضمن كل من قانون الولاية والبلدية والبيئة أما في المبحث الثاني تم إبراز دور هذه الهيئات في ظل قانون العمران.



خاتمة



خاتمة

في ختام هذه المذكرة ومن خلال دراستنا المتواضعة يتبين لنا ان المشرع الجزائري لعب دورا كبيرا في حماية البيئة من مخاطر أشغال البناء خاصة في ظل تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية وتوسعها على حساب البيئة وانعكاساتها التي مست بكل عناصر النظام العام لأنه كلما تدهور النسيج العمراني يؤدي حتما الى تدهور البيئة.

حيث كلف مجموعة من السلطات الادارية لفرض رقابتها على اشغال البناء والسعي للمحافظة على البيئة وحماتها من بينها الجماعات المحلية فباعبارها هيأت لا مركزية ادارية منحها الاستقلالية التامة في الضبط البيئي العمراني من خلال ترسانة قانونية حددت صلاحياتها في هذا المجال.

كما حاول جاهدا خلال تنظيمه لهذه الصلاحيات تفادي النقائص التي كانت في التشريعات السابقة حيث اسند لكل من الولاية والبلدية عدة مهام توافرت من نص تشريعي إلى اخر تنظيمي كلفتهم القدرة على تسوية البناءات وتحقيق مطابقتها وإعداد المخططات العمرانية وكذا امتياز تسليم الرخص والشهادات اضافة الى عدة اختصاصات اخرى.

__بناء على ما سبق تم الوصول الى مجموعة من النتائج تتمثل في:

- رغم الجهود المبذولة من طرف الدولة في حماية البيئة من اخطار البناء من خلال مختلف القوانين و التنظيمات و عبر مجموعة الاليات المكلفة بتطبيق ذلك إلا أن مشاكل البناء و التوسع العمراني غير المنظم و انتشار البناءات الفوضوية لا تزال لحد الساعة قائمة و هي في تزايد مستمر.

- من الصعب على الجماعات المحلية الامام بجل المشاكل البيئية نظرا لازديادها تعقيدا يوم بعد يوم خاصة اخطار البناء وسرعة انتشارها نتيجة النمو الديموغرافي السريع.

__ قلة الامكانيات المادية المتاحة للمجلس الشعبي الولائي مما يصعب عليه القيام بمهامه في مجال حماية البيئة من مخاطر البناء.

__ نقص الثقافة العمرانية لدى المواطنين حيث يتضح ذلك من خلال سلوكيات المواطنين المنافية للإجراءات والقوانين المنصوص عليها عند مباشرة اشغال البناء.

__ لم يتطرق المشرع لأي نص قانوني يتضمن عقوبة مالية يطبق على الهيئات المسؤولة بمراقبة اشغال البناء.

__ الآجال المحددة لدراسة ومنح الرخص والشهادات العمرانية طويلة المدة نوعا ما بالنظر للطابع الاستعجالي للبناء.

__ عدم وعي المواطن الذي يرغب في اقامة بنايات لأهمية الحصول على رخصة البناء ظنا منه ان هذا الاجراء يعد بمثابة قيد لممارسة حقه اضافة الى عدم قيام الادارة المختصة بدراسات محكمة عند منح رخصة البناء.

بناء على النتائج المذكورة اعلاه توصلنا لمجموعة من الاقتراحات نذكر منها:

__ تقليص الآجال المقررة لمنح الرخص والشهادات العمرانية وكافة الاجراءات المتعلقة بإعداد ادوات التهيئة والتعمير مع تسهيل وتبسيط اجراءات الحصول عليها من قبل الادارة.

__ دعم الجماعات المحلية بمختلف الوسائل والامكانيات المادية والبشرية مع تحديد ميزانيات معتبرة لها مخصصة لحماية البيئة والحفاظ على النسيج العمراني.

__ وضع نصوص قانونية صارمة لردع البناءات الفوضوية التي اصبحت من أخطر الظواهر المهددة بسلامة البيئة وعناصر النظام العام.

__ توعية المواطنين من خلال عقد دورات تحسيسية تقوم بها الجماعات المحلية بضرورة احترام البيئة ولتعريفهم بضرورة انجاز اشغال البناء وفق الإطار القانوني.

__ توسيع صلاحيات الجماعات المحلية في الجزائر وتمكينها من صنع القرارات الرشيدة خاصة في مجال حماية البيئة من اخطار اشغال البناء.

نأمل إيجاد أسلوب جديد أو طريقة مغايرة لرفع الضرر عن البيئة وتوفير حياة آمنة ومحيط عمراني جميل.



قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1- القرآن الكريم

سورة الأعراف.

2- النصوص القانونية:

1- القوانين:

1- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 18/11/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ع 52، مؤرخة في 02/12/1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14/08/2004، ج ر ع 51، مؤرخة في 15/08/2004.

2- القانون 01-19 المؤرخ في 12/12/2001 يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، ج ر ع 77 سنة 2001.

3- القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19/07/2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ع 43، مؤرخة في 20/07/2003.

4- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، العدل، ج ر ع 44، المؤرخة في 03/08/2008.

5- القانون رقم 11-10، مؤرخ في 22/06/2011، يتعلق بالبلدية، ج ر ع 37، مؤرخة في 03/07/2011، المعدل والمتمم بالأمر رقم 21-19، مؤرخ في 31/08/2021، ج ر ع 67، مؤرخة في 31/08/2021.

6- القانون رقم 12-07، مؤرخ في 21/02/2012، يتعلق بالولاية، ج ر ع 12، المؤرخة في 29/02/2012.

- 7- القانون رقم 08-13 المؤرخ في 2013/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر ع 68، مؤرخة في 2013/12/31.
- 8- القانون رقم 11-17 المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ع 76، مؤرخة في 2017/12/28.
- 9- القانون رقم 14-19 المؤرخ في 2019/12/11، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج ر ع 81، مؤرخة في 2019/12/30.

2-المراسيم:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 1991/05/08، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها جريدة رسمية عدد 26، لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 2005/09/10، ج ر ع 62، لسنة 2005، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-166 المؤرخ في 2012/04/04، ج ر ع 21، لسنة 2012.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 1991/05/20، المحدد لإجراءات إعداد المخطط للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ع 26، لسنة 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05_317، المؤرخ في 2005/09/10، ج ر ع 62، لسنة 2000 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، ج ر ع 19، لسنة 2009.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ع 26، لسنة 1991.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178-91 المحدد للإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

- 5- المرسوم التنفيذي رقم 06_198، المؤرخ في 31 مايو 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة.
- 6- المرسوم التنفيذي 07-144، المؤرخ في 19/05/2007، المتضمن تحديد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، ج ر ع 34، مؤرخة في 20/05/2007.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 07_145، المؤرخة في 19/05/2007، المتضمن مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، ج ر ع 31، المؤرخة في 22-05-2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-255، المؤرخ في 09/10/2018، ج ر ع 62، المؤرخة في 17/10/2018.
- 8- المرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02/05/2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر ع 27، مؤرخة في 06/05/2009.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المؤرخ في 02/05/2009، يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، ج ر ع 27، المؤرخة في 06/05/2009.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر ع 27، مؤرخة في 06/05/2009.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ع 07، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22/11/2020، ج ر ع 71 مؤرخة في 02/12/2020.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المؤرخ في 02/02/2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر ع 9، مؤرخة في 03/02/2022.

3-التعليمات

- 1-التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع ج ر ع 34، المؤرخة في 14 أوت 1985.
- 2-التعليمية الوزارية رقم 1000، المؤرخة في 10/09/2009، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، تتعلق بتطبيق أحكام القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- 3-التعليمية الوزارية رقم 04 المؤرخة في 06/09/2012، الصادرة عن وزارة السكن والعمران المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- 4- التعليمية الوزارية رقم 445، المؤرخة في 06/11/2016.

ثانيا: المراجع

1-الكتب العامة:

- 1-عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ط الثالثة، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

2-الكتب المتخصصة:

- 1-باله عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، دون طبعة، النشر الجامعي الجديد نشر-طباعة-توزيع تلمسان، الجزائر، 2021.
- 2-قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دون طبعة، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2019.
- 3-منال صخري-فضيلة نقاز، الحوكمة المحلية في الجزائر، ط ب 1، ألفا للوثائق للنشر والتوزيع، 2022.
- 4-زين الدين بوتشيشة، المجلس الشعبي الولائي في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الأيام، عمان، الأردن، 2020.

5- بن صالحية صابر، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، الجزائر، بدون طبعة، 2022،

3- الأطروحات والرسائل الجامعية:

أ- الأطروحات:

1- دريم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2014-2015.

2- سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017-2018.

3- سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفية البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، قانون البيئة والتنمية المستدامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2021-2022.

4- لعديدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019.

5- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2016-2017.

6- غواس حسينة، مدى تأثير قواعد التهيئة والتعمير على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2017-2018.

7- هاجر عروج، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، إدارة محلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة-1-الحاج لخضر، 2020-2021.

ب-مذكرات الماجستير:

- 1- عزاز ساعد، مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقا لقانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014.
- 2- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2011-2012.
- 3- كمال تكواشت، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

4-المقالات العلمية:

- 1- أوراغ آسيا، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المتعلقة بها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، العدد التسلسلي 09، مارس 2019، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر.
- 2- العربي شحط أمينة، نسوية البناء غير المشروع في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، المجلد 09، ع 02، 2022.
- 3- بربيع محي الدين، جريمة البناء بون رخصة في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر.
- 4- تونسي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 1، المجلد 04، العدد 02، 2019.
- 5- حرز الله كريم، دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر، معهد الحقوق والعلوم السياسية، تيبازة.
- 6- حمود نعيمة، ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر حالة ولد تلبس وحي النخيل بمدينة قسنطينة، علوم وتكنولوجيا، عدد 43 جوان، 2016.

- 7- سي مرابط عبد الرحمان-محمودي قادة، البناءات الفوضوية وانعكاساتها على تحقيق بيئة عمرانية مستدامة، مقال منشور في مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 11، ع 01، 2021.
- 8- عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع سبتمبر 2018، جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر.
- 9- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005.
- 10- عطوي وداد-حداد عيسى، تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم 08-15، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، 2022.
- 11- فايزة جروني-مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، ع 03، 2018.
- 12- كباب مباركة، تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، 2020.
- 13- كلثوم حجوج، النزاع القضائي الجزائري الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، ع 02، 2020.
- 14- كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
- 15- لمين لعريط، جرائم البناء والتعمير في ظل القانون رقم 90-29 بين حتمية التنظيم القانوني الفعال وضرورة تعديل التشريع المعمول به، دفاثر البحوث العلمية، المجلد 09، ع 01، 2021.
- 16- شهرزاد سي مرابط، شهادة مطابقة البناءات طبقا لقانون 08-15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني جوان 2017، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر.

- 17- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية مجلة علمية محكمة سداسية، تصدر عن جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، العدد الأول، مارس 2007.
- 18- مصعور فطيمة الزهرة - مخلوفي عبد الوهاب، شهادة المطابقة كآلية رقابية بعدية في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 04، 2022.
- 19- ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، جوان 2020، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر.
- 20- يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، العدد الخامس مارس 2018، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر.



الفهرس



الفهرس

1.....	مقدمة
6.....	الفصل الأول.....
6.....	دور الجماعات المحلية في حماية البيئة من مخاطر البناء الفوضوي
6.....	المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي
7.....	المطلب الأول: المقصود بالبناء الفوضوي
7.....	الفرع الأول: تعريف البناء الفوضوي وأشكاله.....
12.....	الفرع الثاني: أسباب انتشار البناء الفوضوي
14.....	المطلب الثاني: انعكاسات وأثار البناء الفوضوي
14.....	الفرع الأول: انعكاسات البناء الفوضوي على عناصر النظام العام التقليدية
16.....	الفرع الثاني: انعكاسات الماسة لعناصر النظام العام الحديثة.....
17.....	المبحث الثاني: دور الجماعات المحلية في تحقيق مطابقة البناء في ظل القانون 08-15
17.....	المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناء
17.....	الفرع الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناء وخصائصها
19.....	الفرع الثاني: مبررات اللجوء إلى إصدار قانون تحقيق مطابقة البناء
19.....	المطلب الثاني: كفاءات تحقيق مطابقة البناء
20.....	الفرع الأول: مجال تحقيق مطابقة البناء ومعاييرها
26.....	الفرع الثاني: آليات تحقيق مطابقة البناء وقواعد إجرائها
39.....	الفصل الثاني: رقابة الجماعات المحلية كضمانة لحماية البيئة من مخاطر البناء

المبحث الأول: دور الجمعات المحلية في حماية البيئة من مخاطر البناء في ظل القوانين	40
المطلب الأول: الاختصاصات القانونية للولاية	40
الفرع الأول: صلاحيات الولاية في ظل القانون رقم 07-12	40
الفرع الثاني: صلاحيات الولاية في قانون البيئة	45
المطلب الثاني: الاختصاصات القانونية للبلدية	48
الفرع الأول: صلاحيات البلدية في ظل القانون رقم 10-11	48
الفرع الثاني: صلاحيات البلدية في ظل قانون البيئة	51
المبحث الثاني: دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانون العمران	52
المطلب الأول: المخططات العمرانية وبدائلها لوقاية البيئة من مخاطر البناء	52
الفرع الأول: المخططات العمرانية المحلية	52
الفرع الثاني: القواعد العلمة للتهيئة والتعمير آلية بديلة لحماية البيئة من مخاطر البناء	61
المطلب الثاني: تنظيم عمليات البناء عن طريق الرخص والشهادات العمرانية	64
الفرع الأول: رخصة التجزئة والبناء كآلية رقابية لحماية البيئة من مخاطر البناء	64
الفرع الثاني: شهادة المطابقة الية رقابة لاحقة لحماية البيئة من مخاطر البناء	73
خاتمة	78

الملخص:

حماية البيئة من قضايا الساعة، التي لقيت اهتماما كبيرا على المستوى العالمي والمحلي نظرا للمشاكل التي تعثرها و تدهورها جراء الاستغلال المفرط لعناصرها وتعد الجزائر من الدول التي تعاني من مشاكل بيئية خاصة أخطار أشغال البناء، و قد حاولت مجابهة هذه المشاكل من خلال سن ترسانة من القوانين تتماشى مع المتغيرات الحاصلة في البيئة، و تعزز مكانة الجماعات المحلية ودورها في هذا المجال ومن أجل قيام كل من الولاية و البلدية بهذا الدور منحها المشرع العديد من الآليات والصلاحيات للحفاظ على البيئة من أخطار البناء، إلا أن دورها يبدو متواضع نظرا لازدياد انتشار البناءات الفوضوية و انعكاساتها على البيئة التي تزال قائمة احد الساعة مع نقص الامكانيات المادية و البشرية.

الكلمات المفتاحية: اختصاصات، اخطار اشغال البناء، حماية البيئة، الجماعات المحلية.

Abstract

Environmental protection is one of the topical issues, which has received great attention at the global and local levels, due to the problems it faces and its deterioration as a result of the excessive exploitation of its elements. Algeria is one of the countries that suffer from environmental problems, especially the dangers of construction works. Some of the laws are in line with the changes taking place in the environment, and enhance the status of local communities and their role in this field, and in order for both the state and the municipality to play this role, the legislator granted them many mechanisms and powers to preserve the environment from the dangers of construction, but their role seems modest in view of Because of the increase in the spread of chaotic buildings and their repercussions on the environment that is being removed One hour list with a lack of material and human resources.

Key word:

Terms of reference, construction works notifications, environmental protection, local communities.