



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت -

الملاحقة الجامعية لسوق



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون بيئة و تنمية مستدامة

الموسومة ب:

دور البلدية في مجال التهيئة و التعمير

تحت إشراف الدكتورة:

* حافة خيرة

من إعداد:

- طالح سمية

- دحماني سماء

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر - "ب"	سدار يعقوب مليكة
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر - "أ"	حافة خيرة
مناقشا	أستاذ مساعد - "أ"	زيانبي أحمد
مدعو	أستاذ مساعد - "أ"	بوحريز دايج عائشة

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و تقدير

الحمد لله رب العالمين والشكر له سبحانه وتعالى على ما تفضل به علينا من نعم لا تعد ولا تحصى ،
ومن نعمة توفيقى لإكمال هذا العمل.

والصلاة والسلام على حبيبنا محمد صلى الله عليه وسلم.

نتقدم بالشكر الجزيل والتقدير العميق إلى الدكتورة : صافىة خيرة التي تقبلت بصدر رحب الإشراف على هذه المذكرة، وذلك على ما قامت به من جهد مشكور ومأجور عليه إن شاء الله، تعالى، إذ منحتنا من وقتها الكثير ولم تبخل علينا بالنصح أو إرشاد أو توجيه مما كان له أثر إيجابي وفعال في مسيرة البحث.

كما نتقدم بالشكر والامتنان للأساتذة الموقرين المتمثلين في أعضاء لجنة المناقشة

على ما بذلوه من جهد صادق في قراءة هذا البحث وإبداء الرأي القيم فيه

والشكر لكل أساتذتنا عبر جل مراحل دراستنا،

كما نتقدم بخالص الشكر والعرفان إلى أساتذة كلية الحقوق ملحقة السوق و بالأخص أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت.

دون أن ننسى الطاقم الإداري.

" سميرة & سماو "

إهداء

الحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا وحبیبنا

وقرة أعیننا رسول الله

فما كان منا سهواً أو خطأً أو نسياناً فمن أنفسنا

وما توفیقنا إلی بالله وحده

ومن لم يشکر الناس لم يشکر الله.

أهدی هذا العمل إلی أبي و أمي أطال الله في أعمارهم

وكل العائلة الكريمة والأصدقاء دون استثناء.

وإلی كل من ساهم في إنجاح هذا البحث المتواضع

من قريب أو بعيد

" طالح سميرة "

إهداء

الحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا وحبیبنا

وقرة أعیننا رسول الله

فما كان منا سهوا أو خطأ أو نسيان فمن أنفسنا

وما توفیقنا إلی بالله وحده

ومن لم يشکر الناس لم يشکر الله.

أهدی هذا العمل إلی أبي و أمي أطال الله في أعمارهم

وكل العائلة الكريمة والأصدقاء دون استثناء.

وإلی كل من ساهم في إنجاح هذا البحث المتواضع

من قريب أو بعيد

" دحماني سماه "

قائمة المختصرات

- ج ر: الجريدة الرسمية.
- د ب : دون بلد.
- د ت : دون تاريخ.
- ص: صفحة.

مقدمة

تعتبر قواعد التهيئة والتعمير أنها التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات وانبعثت لثقافة حضارة التمدن التي تساهم في تطوير الإنسان وافكاره وحياته الاجتماعية وترجمة لها من خلال فن تنظيم البناء والعمران .

و تعد نوعية البنايات وشكلها وادماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي و التاريخي منفعة عمومية لكامل افراد المجتمع والدولة على سواء .

وقد تطورت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية الرامية الى كيفية تنظيم المدن وانجاز التجمعات السكنية العمرانية، و تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، انجاز و تطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض بتحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (زراعة ، صناعة ،سكن) و المحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضاري وهذا بموجب سياسة و استراتيجيات عامة تحدد على اساسها القوانين وتنفذ عن طريق ادوات التعمير والتعمير .

و يظهر التعمير بالجزائر متأثر و ليزال بالتجربة الفرنسية بإعتبارها ورثت عنه أكبر مساحة عمرانية، فعرفت الجزائر عدة مراحل تبدأ من 1962 إلى يومنا هذا، فنجدها تبنت عدة سياسات في مجال تهيئة الإقليم التعمير وأصدرت عدة قوانين التي تضبطها والتي كانت متأثرة بالإرث الاستعماري وتطور العمران في العالم بصفة عامة و في حماية البيئة بصفة خاصة.

و إن سياسة تهيئة التعمير في الجزائر قد امتازت بضعف الإدارة وترددها في اتخاذ قرارات صارمة، مما نتج عنه الوضعية المتردية السائدة حاليا على مستوى كافة التراب الوطني، مما تطلب معه إصلاحات واسعة وشاملة وذلك بوضع سياسة تهدف إلى التحكم في المجال وشغله بطريقة عقلانية، فنوعية العمران المستقبلي لمدننا والذي سوف يمتد لعدة

أجيال يتطلب معه وضع حيز التنفيذ سياسة صارمة في مجال التهيئة والتعمير وضمان التطبيق الفعلي لتوجهاتها.

و إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين، ذلك أن القواعد من النظام العام، لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، كونها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة تعلق على جميع المصالح الفردية، الأمر الذي يجعل انتهاكها يشكل جرائم معاقب عليها في مختلف القوانين المنظمة لهذا المجال .

وعليه فإن القيام بأعمال التجزئة والبناء والهدم تتطلب الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المختصة، وذلك حتى تقوم هذه الأخيرة بمهامها المتمثلة في الرقابة والتحقق في مدى احترام ضوابط إجراءات الوقاية من الحوادث قبل وقوعها.

و تظهر أهمية موضوع الدراسة في إبراز أهم الركائز التي يقتضيها موضوع حماية البيئة والدور المهم الذي تلعبه البلدية في حمايتها من البناءات العشوائية.

و تكمن أسباب اختيار الموضوع إلى سببين السبب الأول موضوعي الذي يعتبر هذا الموضوع من ضمن موضوعات حماية البيئة الهامة والتي تظهر الحاجة إليها مع مرور الأيام خاصة أمام الكم الهائل لقضايا مخالفة قواعد التهيئة و التعمير وما تعلق بها من نزاعات قضائية مختلفة، كما دفعنا إلى اختيار هذا الموضوع قلة الدراسات المتعلقة بهذا الموضوع ورغبة منا في إثراء المكتبة الجامعية بموضوع جديد لأن الدراسات في هذا المجال قليلة.

أما السبب الثاني ذاتي كون الموضوع في التخصص قانون حماية البيئة و التنمية المستدامة، فيكون مجال الدراسة في هذا التخصص: توسيع المعارف الشخصية حول هذا الموضوع، و الرغبة في تناول ودراسة موضوع تكون له فائدة علمية وذلك بإيجاد حلول حول هذا الموضوع، و توسيع معارفنا الشخصية .

كما أعيق في طرفنا صعوبات الدراسة، حيث يعتبر هذا البحث في قانون حماية البيئة هو بحد ذاته صعوبة، لأننا وفي كل جزء من البحث نصطدم بمصطلحات كل مصطلح في حد ذاته يحتاج إلى إعادة البحث فيه ومحاولة شرحه خاصة في مجال التهيئة والتعمير، والنقص في المراجع المتخصصة في الموضوع والمراجع العامة لا تكاد تفي بالغرض، و قلة وندرة الدراسات المهمة بتأصيل القوانين المتعلقة بموضوعنا.

و في سبيل الإجابة على إشكالية البحث اعتمدنا المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية و الإحاطة بجميع عناصرها والمنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية. و عليه، و بناء على ما تقدم نطرح إشكالية موضوع البحث:

ما هو دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير؟ و كيف للرخص العمرانية أن تساهم في تحقيق مطلب حماية البيئة؟

وينبثق عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية هي كالتالي:

- ما ماهية التهيئة و التعمير؟
- أنواع الرخص الصادرة من البلدية في مجال التهيئة و التعمير؟
- في ما يكمن دور البلدية في حماة البيئة في مجال التهيئة و التعمير؟

كما اقتضت الإجابة عن هذه الإشكالية أن يتم تناول هذا الموضوع وفق خطة مقسمة

إلى فصلين:

كما اقتضت منا الإجابة عن هذه الإشكالية تم تناول هذا الموضوع وفق خطة

مقسمة إلى فصلين:

الفصل الأول: يتم التطرق في هذا الفصل إلى الدور الوقائي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير، يتناول الأول دور البلدية عن طريق الرخص ضمن المبحث الأول، في حين يسلط المبحث الثاني الضوء على دور البلدية عن طريق الأشخاص القائمين عليها.

الفصل الثاني: تطرقنا في هذا الفصل إلى الدور العلاجي للبلدية في مجال التهيئة والتعمير، سنحاول الوقوف على دور البلدية في ضبط المخالفات في مجال التهيئة والتعمير

في المبحث الأول، و يتم إدراج في المبحث الثاني دور البلدية في مساعدة القضاء على توقيع العقوبات.

وتم إنتهاء البحث بخاتمة بينت فيها أهم النتائج التي توصلنا إليها و بعض الاقتراحات.



الفصل الأول
الدور الوقائي للبلدية
في مجال التهيئة والتعمير

تقوم السلطة الإدارية بمهمة أساسية ذات شقين تتمثل من ناحية في إدارة و تسيير المرافق العامة على نحو يكفل توفير الخدمات و إشباع الحاجات العامة للأفراد، و من ناحية أخرى في إقامة و صيانة النظام العام بعناصره التقليدية الثلاثة (الأمن العام و الصحة العامة و السكنية العامة)، ثم أبعاده ومظاهره الحديثة المتمثلة في النظام العام الاقتصادي والبيئي في أدائها لهذه المهمة، تقوم السلطة الإدارية بسلسلة من الأعمال و التصرفات المادية والقانونية⁽¹⁾.

فالأعمال المادية هي مجرد وقائع وتصرفات تصدر عن أعوان السلطة الإدارية بدون أن يصاحبها قصد بترتيب آثار قانونية معينة، أما الأعمال القانونية فإن مناطها اتجاه إرادة الإدارة إلى إحداث آثار قانونية معينة مقصودة، تعتبر بمثابة المؤثر الأساسي في الحياة القانونية التي تعيشها و يعيش معها الأفراد المخاطبين بها، كما أنها تمثلت لتجسيد القانوني الحيل كأهم خصائص القانون الإداري كقانون يستند في أساسه إلى فكرة السلطة العامة⁽²⁾.

فتطبع العلاقات التي ينظمها بعدم المساواة بين الإدارة و الأفراد، خلافاً لما تنسم به طبيعة علاقات القانون الخاص، ذلك أن اختلاف المصالح التي يحميها كل من القانون العام والقانون الخاص، و تغليب الأول للمصلحة العامة التي تمثلها الإدارة على مصالح الأفراد الخاصة التي تحكم القانون الخاص لحمايتها، إذ يتضمن بالضرورة منح الإدارة سلسلة من الامتيازات و مباشرتها، حيث لا يُتصور أن يُمنح أشخاص القانون الخاص مثلها.

ومن بين هذه الإمتيازات طائفة الأعمال القانونية التي تجسدها القرارات الإدارية والعقود الإدارية، التي ترتب آثاراً قانونية بين أطرافها على نحو يختلف عن مسار ترتيب

¹. إقلولي أولد اربح صافية، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 22.

². الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة منشورة، مجلة الإجتهد القضائي، عدد 06، 2009، الجزائر، ص30.

الحقوق والالتزامات بين أطراف علاقات القانون الخاص⁽¹⁾، و خاصة ترتيب الآثار القانونية في جانبها المتعلق بالالتزامات من جانب واحد، خلاف الأصل في القانون الخاص، حيث لا يُرغم أحد على تغيير مركزه القانوني دون رضاه، من حيث تقييده أو إيقاله بالتزامات، بل ولا حتى ترتيب مزايا لصالحه.

حيث يعترف المشرع الجزائري دوما للإدارة بدور الوسيط بين الأفراد والقانون عند ممارستهم لحقوقهم وحررياتهم ونشاطاتهم، وبممارسة مظاهر سلطة الضبط الإداري بغرض إقامة النظام العام في المجتمع وحمايته وصيانته من الخرق و الإضرار بالأمن والسلام الاجتماعيين في جميع مناحي الحياة، وفي مقدمتها المحافظة على البيئة والمحيط وجمال الرونق والرواء والنظام العام الاقتصادي⁽²⁾.

والموضوعات الجديدة التي يهتم بها القانون الإداري البيئي، وبيئة وراحة الجوار وخاصة عند إقدام أحد الأشخاص على إنجاز بناء أو تشييد ورشة أو مصنع أو محل، من شأنه الإضرار الجوار والتأثير في البيئة والمحيط، أو ممارسة نشاط تجاري خارج المجال وهذه هي حالة المنشأة المصنفة أو ممارسة النشاط التجاري غير القار الذي يتطلب استصدار الرخصة من الجهة الإدارية⁽³⁾.

و فيما يخص الهيئات المكلفة بحماية البيئة يجب التنويه أن هناك العديد منها سواء على المستوى المركزي، أو تلك المتواجدة على المستوى المحلي (اللامركزية)، أي السلطة أو الجهة المختصة بمنح الرخصة الإدارية المقسمة و المصنفة بين السلطة أو الجهة الإدارية، وأخرى شبه إدارية.

¹ محمد فؤاد عبد الباسط، أعمال السلطة الإدارية (القرار الإداري - العقد الإداري)، دون طبعة، دار الفكر العربي، الإسكندرية- مصر، 1995، ص11.

² الزين عزري، مرجع سابق، ص 33.

³ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان-الجزائر، 2015-2016، ص10.

الفصل الأول: الدور الوقائي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير.

و عليه تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين اثنين، يتناول الأول دور البلدية عن طريق الرخص في حين يسلط المبحث الثاني الضوء على دور البلدية عن طريق الأشخاص القائمين عليها.

المبحث الأول:

دور البلدية عن طريق الرخص

أشار التشريع الجزائري إلى العديد من التراخيص في مجال الضبط الإداري في قوانينه المتعلقة بحماية البيئة، و تنوعت التراخيص الإدارية بتنوع مجالات البيئة وحمايتها لذا نجد قد خصص هذا الأخير مجالات عدة في التراخيص الإدارية⁽¹⁾.

و هناك مجموعة من القواعد التي تفرضها السلطة العامة على الأفراد بمناسبة ممارستهم لنشاط معين بقصد صيانة النظام و تنظيم المجتمع تنظيما وقائيا، و الضبط الإداري، و حق الدولة في تقييد حريات الأفراد باتخاذ الإجراءات الوقائية اللازمة لحماية النظام العام في المجتمع و التي تتفاوت في درجتها بحسب طبيعة الظروف التي تستلزمها⁽²⁾.

فخول القانون للسلطات العامة وسائل قانونية تستعملها من أجل تجسيد المبادئ العامة الواردة في المادة 3 من القانون رقم 10-03⁽³⁾، و تتمثل في الإجراءات الوقائية التي تمارسها الإدارة في سلطة الضبط الإداري و تعد كرقابة قبلية و بعدية على التصرفات والنشاطات التي يقوم بها الأفراد، و يتم ذلك بموجب استعمال تقنية قانونية محددة في قانون البيئة، حيث أن هذه الإجراءات القانونية بدورها تنقسم إلى عامة و خاصة ومالية⁽⁴⁾.

¹. حديدي بوزيد، القواعد العامة للعمران، برنامج الدروس الخاصة بشروط العمران وحماية البيئة، المديرية العامة للأمن الوطني، مديريةية التعليم ومدارس الشرطة، الجزائر، 2019-2020، ص 07.

². طاهري حسين، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية، د ط ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع،الجزائر، 2007،ص70.

³. قانون رقم 10-03 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، العدد43،الصادرة بتاريخ 30جويلية2003، ص 06.

⁴. بن صافية سهام، قانون حماية البيئة و القاضي، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء-الجزائر، الدفعة 17، 2003-2009،ص 13.

المطلب الأول:

رخص البناء و رخص الهدم

الترخيص الإداري مصطلح يتخذ صورا و مسميات مختلفة كالاتماد و الرخصة والتأشيرة والإذن، كما أن له استعمالات مختلفة في الحياة العملية الإدارية، تتخذ منه السلطة الإدارية وسيلة قانونية لتنظيم و مراقبة ممارسة الأشخاص لنشاطاتهم و بعض حرياتهم ، أو الانتفاع بالمال العام باستعماله استعمالا خاصا.(1)

فليس بخافٍ علينا مدى أهمية و خطورة استعمال مثل هذه الأداة أو الوسيلة القانونية على الحقوق والحريات، حتى و إن كانت أقل خطورة من الحظر بنوعيه أو درجتيه الكلي أو الجزئي، ويتمثل مظهر الخطر هنا في رهن ممارسة النشاط أو الحرية المقصودة و تعليقها على شرط موافقة السلطة الإدارية و على رضاها وإذنها بالممارسة التي تتجسد عملياً فيشكل ترخيص إداري.(2)

و عليه، إن الترخيص الإداري باعتباره عملا إداريا قانونيا صادرا من جانب واحد،وبالاستناد إلى النظرية العامة للقرار الإداري، و عليه سنتناول في مطلبنا هذا بتعريف الرخص في الفرع الأول، و رخص البناء في الفرع الثاني، أما في الفرع الثالث رخصة استغلال المنشآت المصنفة.

الفرع الأول: تعريف الرخص

يشهد الترخيص الإداري باعتباره مصطلحا إداريا و عملا قانونيا عدة استعمالات من حيث المفردات المستخدمة للدلالة على معنى الرخص أو التراخيص الإدارية كعمل قانوني،ومن الناحية العملية كوثيقة أو مستند قانوني يتعين على الأشخاص الحصول عليه واستصداره استصدارا من الجهة الإدارية أو الشبه إدارية المختصة قبل، و بغرض ممارسة

¹. بن صافية سهام، مرجع سابق، ص 154.

². إلياس شاهد و عبد النعيم، البيئة ومقومات حمايتها في الجزائر مقالة منشورة، بمجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية،جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي - الجزائر، عدد 20، ديسمبر 2016، ص 60.

نشاط منظم أو مقنن أو ممارسة مهنة منظمة، و يتخذ عدة مسميات و يصدر في عدة صور أو صيغ نلخصها كالآتي: (1)

الترخيص أو الرخصة هي وسيلة أو تقنية قانونية إدارية في يد السلطة الإدارية في مجال تنظيم ممارسة بعض الأنشطة التي تستوجب الحصول على إذن مسبق من الإدارة المختصة حسب قطاع النشاط الذي تشرف عليه (2)، و يقصد بالترخيص أنه الإذن الصادر عن الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين.

والترخيص ما هو إلا وسيلة من وسائل الضبط الإداري، وهو عبارة عن قرار صادر عن السلطة العامة، الهدف منه تقييد حريات الأفراد بما يحقق النظام العام داخل المجتمع، ولهذا الأسلوب تطبيق واسع في مجال حماية البيئة لاسيما في التشريعات الأوربية.

الفرع الثاني: رخص البناء

رخصة البناء المستعملة في قانون التهيئة و التعمير هي وسيلة لتنظيم استخدام حق الملكية العقارية، ومشروعيتها و صحتها قانونياً على شرط الحصول على رخصة بناء مسبقة و احترام مضمونها عند القيام بالأشغال و تنفيذ أعمال البناء، و إلا تعرض الباني المخالف لعقوبة جزائية أو هدم البناء المخالف إدارياً (3).

يبدو للوهلة الأولى أنه لا علاقة بين رخصة البناء و حماية البيئة إلا أنه باستقراء مواد القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير (4)، يظهر أن هناك علاقة وطيدة بين حماية البيئة ورخصة البناء، وأنها من أهم التراخيص المعبرة عن الرقابة السابقة على

1. بومزير لبنى و شيهوب كنزة ، البيئة في التشريع الجزائري و دور الجمعيات الجزائرية في حمايتها، مذكرة الماستر،كلية الحقوق، جامعة منتوري- قسنطينة 01 - الجزائر، 2012 - 2013، ص45.

2. عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006-2007، ص158.

3. مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية- الجزائر، 2001، ص 320.

4. القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل و يتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 والمتعلق بالهيئة و التعمير، ج ر، العدد 51. الصادر سنة 2004.

الفصل الأول: الدور الوقائي للبلدية في مجال التنمية و التعمير.

المحيط البيئي و الوسط الطبيعي، فهي تشكل جانبا هاما من جوانب الرقابة الممارسة على الاستهلاك العشوائي للمحيط ، إذ نصّ قانون التهيئة والتعمير على ضرورة الحصول على رخصة البناء (الوثيقة رقم 01 تتضمن طلب رخصة البناء) في حالة تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها، و أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع، ماعدا المشاريع التي تحتمي بسريّة الدفاع الوطني فالمشروع استثنائها- كذلك لترميم أو أي تعديل يدخل على البناء.

وهناك بعض المجالات المتعلقة بمنح رخصة البناء نصّت عليها بعض القوانين الخاصة مثل القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، حيث نصت المادة 45 منه على:

" تخضع عمليات بناء و إستغلال و إستعمال البنايات و المؤسسات الصناعية والتجارية و الحرفية و الزراعية وكذلك المركبات و المنقولات الأخرى إلى مقتضيات حماية البيئة و تقادي إحداث التلوث البيئي و الحد منه"⁽¹⁾.

نستشف من خلال قراءتنا لهذه المادة على وجوب خضوع عمليات بناء و استغلال واستعمال البنايات و المؤسسات الصناعية والتجارية و الحرفية إلى مقتضيات حماية البيئة وتقادي إحداث التلوث الجوي و الحد منه.

أما فيما يخص الشروط القانونية لرخصة البناء فقد وردت في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها⁽²⁾.

¹. القانون 03-10 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

². المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الصادر بتاريخ 25 جانفي 2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسلمها، ج ر، العدد 07 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

الفرع الثالث: رخصة استغلال المنشآت المصنّفة

لم يظهر الاهتمام بمشكل المؤسسات الصناعية و التجارية التي تسبب مساوئ للجوار و أخطار على البيئة إلا منذ سنة 1976 من خلال المرسوم 34-76 المتعلق بالعمارات والمؤسسات الخطيرة غير الصحية و المزعجة التي تفتقر إلى عنصر النظافة أو غير اللاتقة وهذا المرسوم هو أو تشريع تناول حماية البيئة من أخطار التلوث الصناعي في الجزائر، و هذا ما نصت عليه المادة الأول من نفس القانون (1).

ليأتي قانون البيئة 03-83 (2) و ينظم المؤسسات الخطرة و يطلق عليها المنشآت المصنّفة و هذا قبل أن يتم إلغاؤه بموجب القانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة (3)، و لقد عرّف المشرع الجزائري المنشآت المصنّفة في هذا القانون بأنها تلك المصانع و الورشات والمشاغل و مقالع الحجارة والمناجم.

وبصفة عامة المنشآت التي يستغلّها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي عمومي أو خاص والتي قد تتسبب في أخطار على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار (4).

فمن التعريف يمكن القول أنه قد قسم المشرع الجزائري المنشآت المصنّفة إلى فئتين:

1. المادة 01 من المرسوم 34-76 المؤرخ في 20 فيفري 1976 المتعلق بالعمارات الخطيرة و اللاصحية أو المزعجة، الجريد الرسمية العدد 21، مؤرخة في 12 مارس 1976، ص 287.

2. قانون رقم 03-83 المؤرخ في 05 فيفري 1983، يتعلق بحماية البيئة، ج ر، العدد 06، الصادرة بتاريخ 08 فيفري 1983 (ملغى).

3. القانون 10-03 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

4. المادة 18 من القانون 10-03 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

أ. منشآت خاضعة لترخيص:

حيث تمثل المنشآت الخاضعة للترخيص الصنف الأكثر خطورة من تلك الخاضعة للتصريح⁽¹⁾، وبالنظر إلى التنظيم الجديد الخاص بالمنشآت المصنّفة⁽²⁾ فقد رتب المشرع الجزائري المنشآت الخاضعة للترخيص والتصريح حسب درجة الخطر أو المساوي التي تنجم عن استغلالها إلى أربعة أصناف طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-198 التي تنص على:

" مؤسسة مصنّفة من الفئة الأولى: تتضمّن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة وزارية " مثال مستودع للمبيدات الإجمالية تفوق 150 طن. مؤسسة مصنّفة من الفئة الثانية: تتضمّن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة الوالي المختص إقليميا، مثال " مستودع للمبيدات قدرته أقل أو تساوي 150 طن. مؤسسة مصنّفة من الفئة الثالثة: تتضمّن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يمكن لهذه المنشأة تجديد هذا الترخيص. مؤسسة مصنّفة من الفئة الرابعة: تتضمّن على الأقل منشأة لنظام التصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مثال: مخبزة صناعية قدرة الإنتاج تفوق 0.5 طن لليوم وأقل أو تساوي 5 طن"⁽³⁾.

¹. مرمول موسى، جريو عادل، مداخلة بعنوان " صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال حماية البيئة ونشاط الوحدات لإدارية البلدية في مجال الصحة العامة " مقدمة في إطار فعاليات " حماية البيئة ما بين دور الوحدات المحلية ومتطلبات القانون الدولي"، يومي 26-27 جوان 2013، مخبر الدراسات و الأبحاث حول المغرب والمتوسط، جامعة قسنطينة 1 الجزائر، 2013، ص11.

². تعرف المنشآت المصنّفة لحماية البيئة في التشريع الجزائري على أنها كل وحدة تقنية ثابتة يمارس فيها نشاط أو عدة أنشطة من النشاطات المذكورة في قائمة المنشآت المصنّفة المحددة في التنظيم المعمول به قانون 10/03 المتضمن حماية البيئة، و تعرف فقها بأنها: كل منشأة مذكورة في قائمة المنشآت المصنّفة، يسبب إنشاءها واستغلالها خطرا وتأثيرا على المصالح المحمية قانونا وعلى رأسها البيئة والصحة العامة والأمن والمواقع الأثرية والتاريخية، مما يفرض ضرورة إخضاعها لمجموعة قيود تشريعية وتنظيمية وكذا رقابة إدارية وقضائية بهدف الحد من أخطارها والتقليل من آثارها نقلا عن عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006-2007، ص 24 .

³. المرسوم التنفيذي رقم 06-198، المؤرخ في 31 ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنّفة لحماية البيئة، ج ر، العدد37، الصادرة بتاريخ 04 جويلية 2006، ص 09.

المطلب الثاني:

رخص التجزئة

إن معيار تطور دولة ما أو تخلفها الحضاري هو العمران، حيث تسهر جميع الدول بوضع مقاييس وقواعد تستجيب لها البناءات، لغرض إظهارها بمظهر ونسق جمالي، فكلما كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها راقيا، والعكس في حالة الدولة المتخلفة، فتخلفها ينعكس سلبا وفوضى على بناءاتها ومجالها العمراني⁽¹⁾.

و الجزائر كغيرها من الدول لا تخرج عن هذا الإطار، فمنذ الاستقلال أصدرت عدة نصوص قانونية وتنظيمية، مؤطرة للبناء والعمران، إذ تعتبر رخصة التجزئة قرارا من قرارات العمران الفردية، فهي وسيلة قانونية إدارية لممارسة الرقابة القبلية التي تسبق عمليات البناء، كما أنها وسيلة وقائية تمارس الإدارة من خلالها سلطات الضبط الإداري بهدف الحفاظ على الصحة العامة و حماية النظام البيئي العام⁽²⁾.

و إن رخصة التجزئة لا تقل أهمية عن رخصة البناء، فهي ترتبط بها ارتباطا وثيقا فلا تمنح رخصة البناء إلا إذا تأكدت الإدارة أن الأرض المهيأة للبناء مزودة بمختلف الشبكات الحيوية كالطرق، المياه، الكهرباء و الغاز و شبكات التطهير... و بالتالي تفرض على طالبها الحصول أولا على رخصة التجزئة⁽³⁾.

كما فرضت الدولة، من خلال هذه النصوص المتتابعة، جملة من القيود على تجزئة الأراضي، فأى تجزئة في المحيط العمراني يجب أن تخضع وتستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع ومضبوطة بقواعد تنظيمية، بحيث تنشأ كل تجزئة بناء على ملفات ومخططات قانونية وتقنية ويمنح الترخيص بالتجزئة من

1. حديدي بوزيد، مرجع سابق، ص 45.

2. إقلولي أولاد اربح صافية، مرجع سابق، ص 62.

3. إقلولي أولاد اربح صافية، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

جهات ادارية مختصة وذلك للمحافظة على العمران ومجالاته وتحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية الحضرية⁽¹⁾، وكذا مكافحة البناء الفوضوي وما يصاحبه من أخطار.

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة و خصائصها

عند كل عملية تقسيم لملكية عقارية غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر قصد بنائها تشترط رخصة التجزئة، والتي تفرض الإدارة على صاحبها تنفيذ أشغال التهيئة، وحتى يتحصل صاحب الأرض على هاته الرخصة لابد له من إتباع إجراءات معينة حددها قانون التهيئة والتعمير والتي تعتبر من النظام العام.

أولاً- تعريف رخصة التجزئة:

تعرف رخصة التجزئة على أنها ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير، ودورها لا يقل أهمية عن دور رخصة البناء في المحافظة على النسق والنسيج العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي⁽²⁾.

حيث جاء في مضمون المادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، إذ نصت المادة على ما يلي:

" تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"⁽³⁾.

يتضح من هذا النص أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة بل هناك معايير تضبط العملية حتى تكون خاضعة للرخصة فلا بد من تقسيم ملكية عقارية واحدة تشكل

¹. كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 92.

². بودية راضية، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، مقال منشورة، بمجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، العدد 10، الجزائر، ص 110.

³. قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، العدد 52، الصادرة 02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر، العدد 52، الصادرة 15 أوت 2004.

وحدة عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع وتستعمل هذه القطع الناتجة لتشييد بناية.

وكذا نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها: "...تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذ كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"⁽¹⁾.

كما جاء أيضا في القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، في المادة 02 فقرة 08 عرف التجزئة كما يلي:

" التجزئة هي: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"⁽²⁾.

ثانيا - خصائص رخصة التجزئة:

تصدر هذه الرخصة في شكل قرار إداري ومنه فإنه يعترىها ما يعترى القرار الإداري بوجه عام من النشر والتعديل والإلغاء، ويصدر عن جهات إدارية محددة قانونا بعدما تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة مع قواعد التعمير التنظيمي ومخالفة ذلك تؤدي إلى قابلية الرخصة للإلغاء، وهي وثيقة متعلقة بذات الأرض وليس طالبها⁽³⁾.

وحتى نكون بصدد التجزئة لا بد من مراعاة المعايير التالية:

- لا بد أن تكون الملكية العقارية المراد تجزئتها تشكل وحدة عقارية Ilot de propriété محددة إما بطرق عامة أو ملكيات للغير ويستوي أن تكون ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات ويشترط في هذه الأخيرة أن تكون متلاصقة وتشكل وحدة واحدة.

¹. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر، عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015/ ص 04.

². القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر، عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008، ص 10.

³. كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 96.

- تجزئة الأرض تكون من أجل إنشاء بناية وليس لغرض آخر (1).
- التجزئة تتعلق بقطعة أرض ولا يكون موضوعها عقار مبني حيث هذا الأخير عند قسمته يخضع لقرار شهادة التقسيم (2).

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة وآثارها

رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كان يجب استعمال احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بغرض إقامة بنايات عليها (3).

أولاً- تقديم الطلب والوثائق المطلوبة:

فرض المشرع الجزائري لحماية للمصلحة العامة العمرانية، عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الاراضي (4) المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

أ. الطالب:

هو صاحب الملكية أو موكله، يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة وفقا للنموذج التنظيمي ويوقع عليه، كما يجب عليه أن يدعم طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية.

¹. منصورى نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الهدى للنشر و التوزيع، عين مليلة- الجزائر، 2010، ص 47.

². تعرف شهادة التقسيم بأنها: وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية، كما عرّفت بأنها: "رخصة رسمية بنقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو إلى عدّة وحدات عقارية.

³. منصورى نورة، مرجع سابق، ص ص: 47-48.

⁴. يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أو البلديات المعنية آخدين بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأرض، كما يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و حقوق استخدام الأراضي و البناء

- أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975. (1)
 - أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً(2).
- ب. الوثائق المطلوبة: يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:

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

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها.
- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الارتفاقات الخاصة.
- موقع البناءات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية(3).

3. مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة.

¹. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، و المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78، الصادرة بتاريخ

30-09-1975 المعدل و المتمم بالقانون 07/05 ج ر .

². منصورى نورة، مرجع سابق، ص 48.

³. منصورى نورة، المرجع نفسه، ص 49.

- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي. (1)
- 4. مذكرة تشتمل على البيانات التالية:
 - قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها.
 - نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
 - الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفاءات تلبيتها.
 - طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة.
 - دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء.
 - دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد (2).
- 5. برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص النقية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء.
- 6. دفتر شروط يحدد الالتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تتجز بموجبها البنائيات.
- يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

¹. عايد ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة- الجزائر، 2011، ص 22.

². عايد ديرم ، مرجع سابق، ص 13.

كما يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة، ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها⁽¹⁾.

ج. مكان الإيداع:

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويودع مقابل وصل تسليم عند الشباك الوحيد (المصالح التقنية للبلدية).

د. طرق الطعن:

يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ثم طعنا ثانيا لدى وزارة السكن. كما بإمكانه اللجوء إلى العدالة بعد إجراء التظلم الإداري⁽²⁾.

و عليه، لأجل ضمان واحترام قواعد قانون التهيئة و التعمير، سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم عملية التعمير بعدد الآليات القانونية ومنها رخصة التجزئة، و رغم صرامة القانون فإن تطبيقه الميداني كان محدودا، حيث يتزايد يوميا و على مرأى من السلطات البلدية عدد المباني المخالفة للقانون دون أي تدخل.

إذن هذه القوانين و الآليات التي أوجدتها لم تتجح في تنظيم العمران الجزائري بصفة منظمة و تامة، و ذلك بسبب خصوصية المجتمع و العمران و خاصة و أن إعداد

¹. عايد دبيرم ، المرجع السابق، ص13.

². مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة- الجزائر، 2015-2016 ص ص: 62-63.

الفصل الأول: الدور الوقائي للبلدية في مجال التنمية و التعمير.

المخططات العمرانية يتم دون الاعتماد على الخصائص و المقومات المعمارية سواء المحلية منها أو الجهوية أو الوطنية، مما يجعل من الصعب تبنيتها و تطبيقها على أرض الواقع⁽¹⁾.

¹. مجاجي منصور، مرجع سابق، ص 63.

المبحث الثاني:

دور البلدية عن طريق الأشخاص القائمين عليها

اعتمد التنظيم الجزائري في تسيير الشؤون الإدارية على الإدارة المحلية، المتمثلة في الولاية والبلدية، وأولى اهتماما واسعا بالبلدية لقربها من المواطن، باعتبارها الجهاز التنظيمي الأساسي سياسيا و إداريا واجتماعيا في الدولة، حيث فقد كرسست الدولة الجزائرية مثل باقي دول العالم اللامركزية الإقليمية في مختلف دساتيرها وقوانينها الوطنية، بحيث أرسى الجزائري التنظيم الإداري اللامركزي الإقليمي في صلب الدستور⁽¹⁾، الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية و الولاية، فالجماعات المحلية استعمله الدستور الجزائري للتعبير عن اللامركزية الإقليمية.

و عليه تعتبر البلدية النواة الرئيسية للتنمية المحلية، وقد وضعت أساسا بهدف تسيير شؤون الأشخاص وتحسين وضعية حياتهم في الوسط الحضري والريفي على جميع المستويات الاجتماعية والاقتصادية، وقد خولت الدولة السلطات إلى البلدية بإتباع نظام اللامركزية من أجل التخفيف من حدة صعوبات الحياة ومحاولة تذليل عقباتها كل ما أمكن ذلك لترقية الوسط المعيشي للمواطن على مستوى البلدي، لذا من الطبيعي أن نجد مصالح البلدية تعمل وتنسق مع غيرها من الأجهزة الإدارية، وهي أيضا الوسيلة المساعدة والمؤدية إلى تنظيم مجال التهيئة والتعمير، وفي حالة عدم قيام البلدية بهذه المهام تتحمل المسؤولية كاملة لأنها تعتبر عنصرا من عناصر التي تشكل الهيئة العمرانية السليمة.

إذ خول المشرع الجزائري صلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة والتعمير و مهام واسع (المطلب الأول)، على غرار صلاحيات الأمين العام (المطلب الثاني).

¹. قانون رقم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتضمن الدستور الجزائري، ج ر، العدد 82، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020، ص 04.

المطلب الأول:

دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة و التعمير و صلاحياته.

لقد أناط المشرع الجزائري برئيس المجلس الشعبي البلدي، في مجال المخططات العمرانية (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي) مهمة القيام بالإجراءات التحضيرية، واتخاذ القرارات الإدارية اللازمة، بهدف استشارة الجهات الإدارية الرسمية وكذا الجمعيات المهنية المعنية بهذه المخططات، وجمعيات المرتفقين ذات الصلة، وإلى غاية المصادقة على هذه المخططات العمرانية، ومنه نشرها للجمهور باعتبارها ملزمة للجميع بما فيهم البلدية.

إذ تكون بذلك هذه المخططات مرجعية رئيس المجلس الشعبي البلدي والجهات الإدارية الأخرى حين اتخاذ القرارات الإدارية العمرانية الفردية (قرار: رخصة تجزئة، رخصة بناء، رخصة هدم،...الخ.) سواء بالترخيص أو رفض الترخيص، ضمانا لتحقيق أهداف التعمير المنصوص عليها قانونا.

الفرع الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة و التعمير.

تعد البلدية بمثابة الخلية القاعدية المؤولة على المستوى المحلي⁽¹⁾، و هي تعتبر كهمزة وصل بين الهيئات العليا من جهة و انشغالات المواطنين من جهة أخرى لتحقيق اللامركزية الإدارية و لها دور مزدوج⁽²⁾.

فبالإضافة إلى تنفيذ قوانين الدولة فقد منح لها المشرع غي الكثير من القضايا سلطة اتخاذ القرار النهائي و هي ذات سلطة تقديرية غي ذلك، و منه فهي الخلية القاعدية المسؤولة على المستوى المحلي وتمارس سلطتها بواسطة الضبط الإداري.

¹ المادة 15 من الدستور الجزائري 1996، المعدل و المتمم القانون رقم 06-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر، العدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016، المعدل و المتمم بالقانون رقم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج ر، العدد 82، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020، ص 04.

² . عايد ديرم،، مرجع سابق، ص 82.

الفصل الأول: الدور الوقائي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير.

و لا يمكن ملاحظته على سلطات البلدية في المجال البيئي هو أن اهتمامها يختلف على حسب مكان تواجدها، فنجد البلديات الواقعة بالقرب من الساحل تهتم بالمجال الساحلي الموجودة في التجمعات الصناعية لها اهتمام صناعي، و بلديا الجنوب لها اهتمام أكثر بالتصحر و الانجراف⁽¹⁾.

إذ لم يتطرق قانون البلدية لسنة 1967⁽²⁾ إلى حماية البيئة و المحافظة عليها بشكل رسمي، فاختصاصات البلدية كانت مركزة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، و هذه النتيجة تركز على مبادئ التجهيز و الإنعاش من المادة 139 من قانون البلدية، التنمية الفلاحية من المادة 140 إلى 141، التنمية الصناعية و تنمية الصناعات التقليدية من المواد 142 إلى 143، التوزيع و النقل من المواد 144 إلى 148، التنمية السياحية من المواد 156 إلى 158 و لكن رغم أن القانون البلدي لسنة 1967 لم يحتوي على مبدأ الحماية، إلى أن المشرع أعطى للبلدية اختصاصات تمثلت في المحافظة على التعاليم التذكارية و الأماكن الطبيعية و التاريخية و استثمارها.

كما خول للبلدية اختصاصات الضبطية الإدارية التي يتمتع بها رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي تتعلق أساسا بالمحافظة على النظام العام التي تشمل الأمن العام الصحة العامة و السكنية العامة.

¹. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس الس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 45.

². الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 01 جانفي 1967، يتضمن القانون البلدي، ج ر، العدد 50، الصادرة بتاريخ 1967 (ملغى)، المعدل و المتمم بالقانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 37 الصادرة بتاريخ 3 يوليو 2011.

الفصل الأول: الدور الوقائي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير.

أما بالنسبة لقانون البلدية المعدل و المتم لسنة 1981⁽¹⁾، فقد ورد فيه مبدأ حماية البيئة بصفة صريحة و يظهر لنا ذلك من خلال الصلاحيات التي حولها للبلدية، و المجسدة في المادة 139 و التي تنص على:

"يشارك المجلس الشعبي البلدي في كل عمل يرمي حماية المحيط و تجسيه عبر التراب الوطني، و في هذا المضمار يشجع إنشاء أي هيئة أو جمعية و تطويرها لحماية المحيط و تحسين نوعية الحياة و مكافحة التلوث و كل أشكال الضرر".

كما تسهر البلدية على رعاية صحة مواطنيها و تحينها و تنميتها بمساعدة المصالح المعنية و ذلك لضمان الصحة العمومية و طهارة المحيط في مجال توزيع المياه، صرف المياه القذرة و الفضلات و معالجتها، مكافحة ناقلات الأمراض المعدية، نظافة الأغذية و المساكن و المؤسسات و المساعدة في أعمال الصحة الرامية إلى حماية المواطنين.

الفرع الثاني: إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال حماية البيئة

أوكل قانون البلدية للمجلس الشعبي البلدي عدة اختصاصات في إطار حماية البيئة، نذكر منها:

- تعد البلدية مخططها التتموي القصير و المتوسط و الطويل المدى و تصادق عليه، وتسهر على تنفيذ بانسجام مع مخطط الولاية و أهداف مخططات التهيئة العمرانية⁽²⁾.
- تشترط الموافقة القبلية للمجلس الشعبي البلدي على إنشاء أي مشروع على تراب البلدية يتضمن مخاطر من شأنها الإضرار بالبيئة.

¹. القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 جويلية 1981، (ملغى)، المعدل و المتم للأمر 67-24 المؤرخ في 18 جانفي 1968، المتضمن القانون البلدي، ج ر، العدد 27، الصادرة بتاريخ في 07 جويلية 1981. (معدل و المتم بالقانون 10-11)

². عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 74.

الفصل الأول: الدور الوقائي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير.

- تتحمل البلدية في إطار حماية التراث العمراني مسؤولية المحافظة على المواقع الطبيعية والآثار نظرا لقيمتها التاريخية و الجمالية، و حماية الطابع الجمالي و المعماري وانتهاج أنماط سكنية متجانسة في التجمعات السكانية.
- على المجلس الشعبي البلدي، أثناء إقامة المشاريع المختلفة عبر تراب البلدية، مراعاة حماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء⁽¹⁾.
- كما أولى القانون اهتماما خاصا كذلك بجانب حفظ الصحة و النظافة و المحيط، ووردت في هذا الأمر عدة صلاحيات يتولى المجلس الشعبي البلدي القيام بها حث:
 - تتكفل البلدية بانجاز مراكز صحية و قاعات العلاج و صيانتها، توزيع المياه الصالحة للشرب.
 - صرف و معالجة المياه القذرة و النفايات الجامدة الحضرية، مكافحة الأمراض المعدية.
 - تسهر على نظافة الأغذية و الأماكن و المؤسسات التي تستقبل الجمهور، مكافحة التلوث و حماية البيئة.⁽²⁾
- و تتكفل البلدية بإنشاء و توسيع و صيانة المساحات الخضراء و كل عنصر حضري يهدف إلى تحسين إطار الحياة، على حماية التربة و الموارد المائية و يساهم في استعمالها الأمثل.⁽³⁾
- و في سنة 2011 صدر القانون رقم 10-11،⁽⁴⁾ المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية والذي وسع و أعطى صلاحيات أكبر للدولة في مجال حماية البيئة، وهذا من خلال الدور الذي تلعبه البلدية في هذا المجال.
- و في إطار القانون رقم 10-11 المتعلق بقانون البلدية، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للدولة، تحت سلطة الوالي عدة اختصاصات تدرج في إطار حماية البيئة:

¹. عيسى مهزول ، مرجع سابق، ص 75.

². المادة 108 من القانون رقم 90-08 قانون البلدية (ملغى)

³. المادة 108 من القانون رقم 90-08 قانون البلدية (ملغى).

⁴. القانون رقم 10-11 قانون البلدية.

الفصل الأول: الدور الوقائي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير.

- يأمر بهدم الجدران و العمارات و البنايات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع و التنظيم المعمول بهما لاسيما المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽¹⁾.
 - السهر على النظام و السكنية و النظافة العمومية و يتخذ كل الاحتياطات الضرورية و كل التدابير الوقائية لضمان سلامة و حماية الأشخاص و الممتلكات في الأماكن العمومية التي يمكن أن تحدث فيها أية كارثة أو حادث⁽²⁾.
 - في حالة حدوث كارثة طبيعية أو تكنولوجية على إقليم البلدية، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتفعيل المخطط البلدي لتنظيم الإسعافات طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
 - التأكد من الحفاظ على النظام العام في كل الأماكن العمومية التي يجري فيها تجمع الأشخاص ومعاقبة كل مساس بالسكنية العمومية و كل الأعمال التي من شأنها الإخلال بها⁽³⁾.
 - السهر على حماية التراث التاريخي و الثقافي و السهر على نظافة العمارات.
 - السهر على احترام تعليمات نظافة المحيط و حماية البيئة.
 - يسلم رخص البناء و الهدم و التجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.
 - يسهر على احترام التشريع و التنظيم المتعلقين بالعقار و السكن و التعمير و حماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية⁽⁴⁾.
- كما أوكل القانون البلدي أيضا للمجلس الشعبي البلدي عدة صلاحيات في إطار حماية البيئة، نسجل منها ما يلي:

¹. المواد 88، 89، 94 من قانون رقم 10-11 المتعلق بقانون البلدية.

². مهزول عيسى، صاحبات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط 1، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 32.

³. مهزول عيسى، المرجع نفسه، ص ص: 33-34.

⁴. المادة 95 من القانون رقم 10-11 المتعلق بقانون البلدية.

الفصل الأول: الدور الوقائي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير.

- يخضع إقامة مشروع استثمار أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية، إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي، و لاسيما في مجال حماية الأراضي الفلاحية و التأثير في البيئة (1).
- يسهر على حماية الأراضي الفلاحية و المساحات الخضراء، و لاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البيئة و يساهم في حماية التربة و الموارد المائية و تسهر على الاستغلال الأفضل لها.

الفرع الثالث: إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة و التعمير

- دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسوية البناءات الغير شرعية في ظل قانون مطابقة البناءات رقم 08-15.
- يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة بالنسبة لبقية المشاريع طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19.

المطلب الثاني:

دور الامين العام في مجال التهيئة و التعمير

يعتبر الأمين العام أنه الهيئة الثالثة للبلدية التي استحدثتها قانون البلدية رقم 11-10 و هذا بحسب نص المادة 06 من نفس القانون (2) فهو هيئة تسيير إدارية في نطاق الدولة والجماعات المحلية، ولقد نصت المادة 125 من نفس القانون السالف الذكر (3) والمادة 10 فقرة 1 (4) على أنه للبلدية إدارة توضع تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي وبنشاطها الأمين العام، ونظرا لعدم اهتمام المنتخبين المحليين ونقص كفالتهم أصبح الأمين العام يتولى تسيير أعمال البلدية خاصة في مجال التهيئة و التعمير.

1. المواد 108، 109، 110، 114، من القانون رقم 11-10 المتعلق بقانون البلدية.

2. المادة 06 من القانون رقم 11-10 المتعلق بقانون البلدية.

3. المادة 125 من القانون رقم 11-10 المتعلق بقانون البلدية.

4. المادة 1/10 من القانون رقم 11-10 المتعلق بقانون البلدية.

الفصل الأول: الدور الوقائي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير.


يتضح من ذلك أن الترخيص الإداري وسيلة قانونية إدارية تمارس بواسطتها السلطة الإدارية رقابتها السابقة و حتى اللاحقة على النشاط الفردي، فهو إجراء إداري له دور وقائي، يعطي الإدارة إمكانية المحافظة على النظام العام لدى ممارسة الأفراد حقوقهم وحررياتهم و وقاية المجتمع من أخطار النشاط الفردي أو تنظيم مزاولته بهدف توقي الاضطرابات في المجتمع و منع الإضرار به و حماية النظام العام به⁽¹⁾.

كما يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للسلطات المركزية على المستوي المحلي، والذي يعتبر همزة وصل بينها وبين المواطنين، فهو حلقة أساسية في إنجاح أي مخطط أو سياسة منتهجة من طرف الدولة في ميدان ما، ففي مجال التهيئة و التعمير فقد منح المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي عدة صلاحيات في مجال تطبيق القواعد الخاصة بالبناء و التعمير بموجب نصوص قانونية خاصة⁽²⁾، من اجل التصدي لأي تجاوزات فيما يتعلق بالبنائيات الغير مرخص لها و المخالفة لأحكام التعمير، وقد تعزز هذا الدور من خلال إصدار المشرع للقانون رقم 08-15 الذي يعتبر آلية فعالة و دعامة أساسية في تحقيق تسوية وضعية البنائيات غير الشرعية، مما يمنحه صلاحيات تخوله التدخل في معظم المراحل التي تمر بها إجراءات تسوية البنائيات الغير الشرعية في ظل هذا القانون.⁽³⁾

¹. مهزول عيسى، مرجع سابق، ص ص: 45-46.

². مهزول عيسى، المرجع نفسه، ص 48.

³. قانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البنائيات و اتمام انجازها.



الفصل الثاني
الدور العلاجي للبادية
في مجال التمهيئة و التعمير

الفصل الثاني: الدور العلاجي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير.

إن المظاهر المشوهة التي أصبحت تتسم بها أغلب المدن الجزائرية بسبب الفوضى العمرانية في نشاطات البناء والهدم وغيرها، جعلت المشرع الجزائري يتدخل في كل مرة لمواجهة هذه الظاهرة التي أصبحت تؤرق المواطن وتزيد من أعباء الدولة⁽¹⁾.

فيضع النصوص القانونية الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني مانحا الإدارة سلطات التدخل لفرض احترام قواعد قانون العمران من خلال إلزام الجميع بضرورة الحصول على تراخيص إدارية قبل الشروع في أي إنجاز، وذلك ضمانا لعدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية التي تفرض الاستغلال العقلاني للعقار واحترام الطبيعة القانونية للأراضي وعدم المساس بعناصر البيئة والمنظر العام الجمالي وغيرها.

وفي هذا السياق فقد منح المشرع الجزائري صلاحيات معتبرة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، كسلطة ضبط، سواء بموجب قانون البلدية 90-08⁽²⁾ أو بموجب النصوص المتعلقة بالتعمير، حتى تتم جميع الأنشطة العمرانية وفقا للشروط القانونية والتقنية المنصوص عليها.

و في هذا الإطار سنحاول الوقوف على دور البلدية في ضبط المخالفات في مجال التهيئة و التعمير في المبحث الأول، و ندرج في المبحث الثاني دور البلدية في مساعدة القضاء على توقيع العقوبات.

¹. مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 45.

². القانون رقم 90-08 المتضمن قانون البلدية (ملغى).

المبحث الأول:

دور البلدية في ضبط مخالفات التهيئة و التعمير

يقوم المجلس الشعبي البلدي بدور متميز على مستوى مراقبة وضبط المخالفات في ميدان البناء والتعمير، وهذا الدور المتميز يستمد قوته القانونية من مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية، حيث أن المشرع خوله حق زيارة أماكن إنجاز البناء، وحق إصدار قرار هدم البناء غير المرخص، كما خوله سلطة تنفيذ قرار العدالة في حالة تشييد بناء غير مطابق لرخصة البناء إضافة إلى تسليم شهادة المطابقة⁽¹⁾.

سنتطرق في هذه الجزئية إلى المخالفات الواردة على ميدان التهيئة و التعمير في المطلب الأول، و دور البلدية في مساعدة القضاء على توقيع العقوبات في المطلب الثاني.

المطلب الأول:

المخالفات الواردة على ميدان التهيئة و التعمير

على الرغم من ترسانة النصوص القانونية الصادرة في مجال البناء والتعمير والتي تسعى للحفاظ على النسيج العمراني بشكل عام و حماية البيئة بشكل خاص، إلا أنها لم تثبت فعاليتها والتي أعيب عليها قصور التدابير الردعية في حالة مخالفة أحكام البناء والتعمير و التسبب في تلويث البيئة، و انتشار ظاهرة البناء العشوائي بشكل رهيب.

الفرع الأول: مفهوم المخالفات العمرانية

يعتبر كل انجاز أشغال بناء ينتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا الميدان، و تعرف أيضا المخالفات العمرانية على أنها مختلف التجاوزات التي تحدث على مستوى المجال المبني وذلك بالتعدي على الحدود والمقاييس التي حددتها شروط التهيئة والتعمير كتجاوز معامل شغل الأرض.

¹. مهزول عيسى، مرجع سابق، 65.

و هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق للقوانين المتعلقة بال عمران الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة.

الفرع الثاني: الإطار القانوني للمخالفات العمرانية

هي تلك الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات، أي هي جزاء التي تفرضه السلطة العامة على الساكن نتيجة لمخالفة ما سواء كانت عمومي أو ملكية.

وذلك لعدم التماسي مع الرخص المنصوص عليها في قوانين التهيئة و التعمير بحيث تفرض على المرتكبين إجراءات أمنية منها سواء كان غرامة مالية أو هدم البناء المرتكب للمخالفات.

حيث ذكر المشرع الجزائري المخالفات غير المطابقة للمواصفات المعلن عنها، وجاء في نص المواد من 52 إلى 61 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم⁽¹⁾، المخالفات الواقعة على العقار.

المطلب الثاني:

أصناف المخالفات العمرانية

لم يقم المشرع الجزائري بتعداد مخالفات رخصة البناء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وذلك قبل تعديله⁽²⁾، و إنما تم النص عليه بموجب القانون 02-05 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، حيث تضمن هذا الأخير على نص صريح على نوعين من مخالفات المتعلقة برخص البناء وذلك ضمن المادة 76⁽³⁾ وتتمثل في

¹. المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

². القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

³. المادة 76 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

مخالفة بناء بدون رخصة، ومخالفة البناء غير مطابق للموصفات رخصة البناء، و هذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل.

الفرع الأول: مخالفة البناء دون رخصة

إن مخالفة البناء بدون رخصة من أهم المخالفات الواقعة على العقار، إذ أن المشرع الجزائري خصها اهتمام خاص، إذ وضع رخصة البناء كشرط أساسي للقيام بأي بناء أو الشروع فيه، وهذا ما أكدته المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾، والتي حصرت نطاق مخالفة بناء بدون رخصة في تشييد البنايات الجديدة أي إنشاء مباني، وتمديد البنايات الموجودة، و تعليية الحيطان أو تغيير الواجهة المفصلية على الساحة العمومية، و/أو تدعيم المباني، و القيام بعمليات التسييج⁽²⁾.

كما عرف بأنها إنشاء مباني جديدة، أو إقامة أعمال مثل: التعليية أو التوسيع أو التعديل أو اجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة وفقا لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير.⁽³⁾

وأن قيام مخالفة أشغال بناء أو شروع فيها دون الحصول على الرخصة الإدارية من الجهات المختصة يؤدي الى قيام المخالفة، وذلك مهما كان الدافع أو السبب سواء كان في عدم الحصول على الرخصة كان نتيجة رفض الجهة الإدارية المختصة في منحها، أو عدم الفصل بعد في طلب رخصة البناء، أو انتهاء صالحية رخصة البناء وعدم تجديدها، وكذلك البناء رغم صدور قرار بوقف الأشغال⁽⁴⁾.

و عليه، أورد المشرع الجزائري استثناء على إلزامية الحصول على رخصة البناء وذلك ما نصت عليه المادة 53 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم على ما يلي: " لا

¹. المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

². عبد الحليم بادة، مرجع سابق، ص 04.

³. عبد الحليم بادة، المرجع نفسه، ص 05.

⁴. عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 196.

تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب ان يسهر صلب المشروع على توفيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء، كما أورد المشرع استثناء آخر في المادة الأولى من القانون السالف الذكر فيما يخص بعض الهياكل القاعدية والتي لها أهمية استراتيجية من الدرجة الأولى تكون تابعة لبعض الوزارات، أو الهياكل أو المؤسسات⁽¹⁾.

الفرع الثاني: مخالفة الهدم بدون رخصة

بما أن المشرع الجزائري أكد على حصول رخصة بناء من الجهات الإدارية المختصة فيما يخص الحالات المحددة في المادة 58 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم⁽²⁾، إلا أنه اشترط أيضا قبل شروع في أي أشغال الهدم الحصول على رخصة مسبقة من الجهات الإدارية المختصة، وهذا ما أكدت المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم⁽³⁾ والتي أكدت خضوع أي هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 من نفس القانون، كلما اقتض ذلك الشروط التقنية والأمنية⁽⁴⁾.

كما أنه لا يمكن القيام بأي عملية الهدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم، ولكن عندما يتعلق الأمر ببنائية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية وفقا لأحكام والشروط التنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون بنائية الآيلة للهدم سندا لبيانات

¹. حمادي ليليا وكسي ليلية، المسؤولية الجزائرية لمشيدي البناء، مذكرة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية- الجزائر، 2012-2013، ص 14.
². المادة 58 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.
³. المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.
⁴. المادة 46 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

الفصل الثاني: الدور العلاجي للبلدية في مجال التهيئة والتعمير.

مجاورة وفقا لما تنص عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176⁽¹⁾، وتطبيقا لأحكام المادة 60 من قانون رقم 90-29. المعدل و المتمم⁽²⁾

إلا أنه جاء في نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي ألغى أحكام الرسوم التنفيذية 91-176 وتطبيقا لأحكام المادة 60 من قانون رقم 90-29 أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم⁽³⁾، وذلك عندما تكون بناية محمية وفقا لأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽⁴⁾.

إذن و من خلال مما سبق نستنتج أن مخالفة رخصة الهدم تقوم على توفر عنصرين وهما الشروع في أشغال هدم المباني دون رخصة مسبقة، وموقع البناء الهدم والتي صنفها المشرع الى صنفين:

هـ. إذا كان الهدم كلياً أو جزئياً يتعلق الأمر ببناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، والغرض من اشتراط رخصة الهدم هو حماية البنايات الواقعة في هذه الأماكن التي تعد ملكاً عاماً لجميع المواطنين⁽⁵⁾.

و. إذا كانت البناية الآيلة للسقوط سندا لبنايات مجاورة والغرض منها حماية البنايات المجاورة .

¹. المادة 61 من القانون رقم 91-176 المعدل و المتمم.

². المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

³. المادة 70 من القانون رقم 15-19 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

⁴. القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جويلية 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، العدد 44، الصادر بتاريخ 16 جويلية 1998.

⁵. مزوزي كاهنة، مدى فاعلية فوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة - الجزائر، 2011-2012، ص ص: 70-71.

في هذه الحالة كيف المشرع الجزائري هذه الجريمة على أنها مخالفة طبقا لنص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07⁽¹⁾ يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، إذ حدد أقصى عقوبة لها بألفي دينار، واعتبرها من الجرائم الوقتية التي تنتهي بانتهاء أعمال البناء، ولكنها تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كل منها أن يكون جريمة مستقلة، وتعتبر هذه الجريمة واحدة نظرا لوحدة الفاعل ومحل الجريمة والمشروع الإجرامي، ذلك أن الجريمة قد تستغرق وقتا بسبب طول مدة أعمال البناء⁽²⁾.

الفرع الثالث: مخالفة البناء بمواصفات مغايرة لرخصة البناء

عند تشييد البناء اشترط المشرع الجزائري الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة، وإلا عدّ ذلك مخالفة يعاقب عليها القانون، وقد تطرق المشرع لهذه الجريمة في المادة 76 من القانون 90-29 والتي جاء فيها: " يمنع الشروع في أشغال البناء... أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"⁽³⁾.

كما جاء أيضا في نص المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون السلف الذكر أن:
" في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضرا معاينة المخالفة ويرسله إلى جهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل ال يتعدى اثنين وسبعين ساعة..."⁽⁴⁾.

¹. مرسوم تشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ 18 ماي 1994، معدل بالقانون رقم 04-06 مؤرخ في 14 أوت 2004، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

². عابدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، مقالة منشورة، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة- الجزائر، عدد 33، سبتمبر 2014، ص12.

³. المادة 76 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

⁴. المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

الفصل الثاني: الدور العلاجي للبلدية في مجال التهيئة والتعمير.

حيث أكدت المادة 75 من قانون رقم 90-29 المعدل و المتمم على أنه عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة، و أكدت أيضا المادة 07 من القانون رقم 08-15 على الزامية إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها.

و جاء في نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن: "... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء"⁽¹⁾.

في هذه الحالة كيف المشرع الجزائري هذه الجريمة على أنها مخالفة طبقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07⁽²⁾، و اعتبرها من الجرائم البيئية السلبية، كون سلوك المجرم يتجسد في الامتناع عن مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء، وكذلك من الجرائم المستمرة والمادية وليس للمخالفة الاعتداد والاحتجاج بحسن النية، إذ أن العقوبة محددة لها بين 300 دج و 900 دج.

نستنتج من خلال مما سبق أن المشرع أكد على ضرورة مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء، وإلا يترتب عليها عقوبات، وإن اثبات هذه مطابقة للأشغال و للموصفات التي يتم عن طريق إستخرج شهادة المطابقة من الجهات المختصة.

كما يمكن للعون اثبات هذه المخالفة من خلال محضر يحرره عون مؤهل معاينة المخالفة يحرره عون مؤهل قانونا، ويرسل إلى جهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة.

¹. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

². المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94 - 07، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم.

الفرع الرابع: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار

جاء في نص المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91-179 على وجوب إعلام المستفيد من رخصة البناء رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح ورشة الفتة مرئية وإلا عدّ ذلك مخالفة⁽¹⁾.

و لقد أوجب المشرع الجزائري هنا التصريح بفتح الأشغال ووضع الفتة بمقر الأشغال تتضمن رقم الترخيص وتاريخ ونوع المبنى ومستواه، إضافة لعدد الأدوار والوحدات المرخص بإقامتها، اسم المالك، عنوان والمقاول القائم بالأشغال والمهندس المشرف عليها، و أنه وفي ظل القانون رقم 90-29⁽²⁾ المعدل و المتمم و قبل التعديل لم تكن كل الأشغال تعرض على المهندس المعماري وتم تحديد المستثناة منها بموجب القرار المؤرخ في 1992/05/05 يحدد كفاءات المداولة والتصنيف أقاليم إقامة مشاريع البناء المعفاة من إلزامية اللجوء الى المهندس المعماري.

إذن في حالة المخالفة تعد هذه الجريمة من الجرائم السلبية بسبب امتناع الجاني عن القيام بالإجراءات المقررة قانونا من إشهار وتصريح، كما أنها من المخالفات بالنظر للعقوبة المقررة لها من خلال ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 والتي ال تتجاوز الغرامة 200 دج⁽³⁾.

¹. المرسوم التنفيذي رقم 91-171، المعدل و المتمم.

². القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. المعدل و المتمم.

³. المرسوم التشريعي رقم 94-07. يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

المبحث الثاني:

دور البلدية في مساعدة القضاء على توقيع العقوبات

حيث حدد القانون رقم 08-15 مجموعة من العقوبات⁽¹⁾، وذلك بإضفاء الطابع الإلزامي على عملية التسوية التي جاء بها القانون السابق الذكر لكي تأتي بنتيجة فعالة في مجال التعمير، لأنه إذا تم خرق هذه القاعدة فسوف لن تتحقق الاهداف المسطرة، بالإضافة الى تزايد الجرائم و المخالفات في مجال العمران و انتشار البناءات الفوضوية فكل هذا بالضرورة يؤدي الى فشل سياسة التعمير التي جاء بها القانون 08-15. و في هذا الإطار سنتطرق في مبحثنا هذا إلى العقوبات المقررة على المخالفين لقواعد التهيئة و التعمير (المطلب الأول)، و آليات الحماية القضائية في مجال التهيئة و التعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

العقوبات المقررة على المخالفين لقواعد التعمير

للحد من ظاهرة مخالفة قواعد التهيئة و التعمير عمل المشرع الجزائري على إصدار قانون خاص ينظم المجال العمراني و وضع بموجبه ضوابط يجب احترامها و مراعاتها عند الإقدام على تشييد أي بناية، كما استحدث جهاز إداري فعال رادع مهمته مراقبة مدى احترام الأفراد لهذه القواعد، وأي إخلال بهذه القواعد يعرض مرتكبيها لعقوبات ردية مالية و أخرى سالبة للحرية، وهذا ما سنتطرق له بالتفصيل في هذا المطلب.

الفرع الأول: العقوبات المترتبة في حالة التعدي على المصلحة العامة العمرانية

يعرف البناء على أنه أحد أوجه حق الملكية العقارية يقوم به المالك أو من له الحق القانوني في ذلك من خلال القيام بعملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات عن طريق استخدام

¹. قانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها.

الفصل الثاني: الدور العلاجي للبلدية في مجال التمينة و التعمير.

مواد معينة سواء تم البناء على الأرض أو في باطنها⁽¹⁾ ويعرف من خلال المادة الثانية من القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها:

"البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات"، و تعتبر أول خطوة في عملية البناء تتمثل في استيفاء أو توفر ملكية قطعة أرض صالحة للبناء، من أجل اقامة المشروع عليها بحيث يعد البناء من الحقوق الواردة على الملكية العقارية للأرض ويعتبر هذا ايضا من أوجه الاستعمال.

أولا- العقوبات المترتبة عن التعدي على الأملاك العقارية.

ليكن في علمنا أن كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس حسب المادة 386 من قانون العقوبات أنه:

" يعاقب مرتكب هذه المخالفة بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 20.000 دج الى 100.00 دج"⁽²⁾.

ويتحقق هذا التعدي إذا وجد المتهم في الأماكن بعدما صدر ضده حكم بالطرد من الأراضي التي استولى عليها وأصبحت ملكا للغير.

و أيضا كل من أقام أو أصلح أو هدم بناء دون اتخاذ الإحتياطات الضرورية لتفادي الحوادث وتسبب ذلك في أحداث نتيجة الرعونة أو عدم الاحتياط أو الانتباه أو الإهمال أو عدم مراعاة النظم من قبل صاحب المشروع أو البناء، يعاقب حسب المادة 441 مكرر من

¹ . لوطية سعيدة، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة- الجزائر، 2016-2017، ص 06.

² . قانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 المتعلق بقانون العقوبات المعدل للأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المعدل و المتمم بالأمر رقم 20-01 مؤرخ في 30 جويلية 2020، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جويلية 1966 والمتضمن قانون العقوبات، ج ر، عدد 44، صادر في 30 جويلية 2020.

الفصل الثاني: الدور العلاجي للبلدية في مجال التهيئة والتعمير.

قانون العقوبات بغرامة من 8.000 د ج إلى 16.000 د ج⁽¹⁾، كما يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر كل من:

– يقلق راحة السكان بالضجيج، الضوضاء أو أية وسيلة أخرى تسبب قلق المواطنين.
– اقتلع أو خرب أو قطع الأشجار وكل من أتلف المساحات الخضراء أو أملاك مملوكة للغير مع علمه بذلك.

– أو أقام بنايات على الطريق العام أو ترك مواد وأشياء من شأنها أن تمس بالطرق وتجعل المرور غير مأمون فالعقوبة بالرجوع إلى المادة 444 مكرر المتعلقة بالمخالفات المتعلقة بالطرق تكون بالغرامة من 8.000 د ج إلى 16.000 د ج مع الحبس من عشرة أيام إلى شهرين، كل من يعيق الطريق العام بالبناء أو بترك أشياء ومواد البناء يسبب بذلك ضررا لكل من يستعمل هذا الطريق⁽²⁾.

وتضاعف العقوبة في حالة العود وتكرار المخالفات نفسها بالحبس تصل إلى أربعة أشهر، وبغرامة قد تصل إلى 40.000 د ج.⁽³⁾

ثانيا- العقوبات المترتبة على مخالفة النظام العمومي:

كل من استعمل أوزانا ومقاييس تغاير وتختلف عن تلك التي قررتها القوانين السارية والجاري العمل بها، و كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية أو اغتصب جزء منها وذلك بأية طريقة كانت، فالمخالف يعاقب بغرامة مالية من 6.000 ج إلى 12.000 د ج مع عقوبة الحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر حسب المادة 451 من قانون العقوبات⁽⁴⁾.

¹. المادة 441 مكرر من القانون رقم 82-04 المؤرخ في 13 فيفري 1982، المتضمن لقانون العقوبات المعدل للأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، و المعدل و المتمم بالأمر رقم 20-01 مؤرخ في 30 جويلية 2020، يعدل وينتم الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جويلية 1966 والمتضمن قانون العقوبات، ج ر، عدد 44، صادر في 30 جويلية 2020.

². المادة 444 مكرر من قانون العقوبات.

³. المادة 444 مكرر من قانون العقوبات.

⁴. المادة 451 من قانون العقوبات.

الفصل الثاني: الدور العلاجي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير.

و كل من تسبب في تلف أو عدم إصلاح أو صيانة المنازل أو المباني (سواء كانت لغرض السكن أو التجارة، الصناعة...)، وأحدث حفر في الشوارع أو في الطرق العمومية أو الساحات دون اتخاذ الإجراءات اللازمة والاحتياطات الضرورية كوضع العلامات والإشارات المقررة لذلك، والتي تبين وتحذر العامة والأشخاص يعاقب بغرامة مالية من 5.000 دج إلى 10.000 دج بوجود أشغال في تلك الأماكن كما يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر⁽¹⁾.

إذن، من خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانونا من طرف السلطة الإدارية المختصة إذ لم تكن الجرائم المرتكبة يعاقب عليها بنصوص خاصة، وفي حال كانت المخالفات مترتبة عن المساس بالنظام العمومي، فالمخالف يعاقب بغرامة من 3.000 دج إلى 6.000 دج⁽²⁾.

كما يجوز أن يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر لأن في هذا الإطار بإصدار قرارات إقامة الإشارات البلدية تتحمل مسؤوليتها⁽³⁾ والعلامات للمحافظة على سلامة الأشخاص وأمنهم أثناء إقامة مختلف المشاريع البنائية عبر تراب البلدية بمراعاة حماية التراث العمراني والمحافظة على سلامة المواطنين المقيمين عبر بلدياتها من جهة. ومن جهة أخرى الحفاظ على الآثار والمواقع الطبيعية والتاريخية والجمالية للمنطقة، وحماية الطابع الجمالي والمعماري وانتهاج أنماط سكنية متجانسة في التجمعات السكنية، بالتحقق من احترام للقواعد العمرانية وهذا من خلال السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة والمنصوص عليها في القوانين والتنظيمات الجاري العمل بها⁽⁴⁾.

¹. المادة 457 فقرة 03 من القانون رقم 06-23 المتضمن قانون العقوبات.

². المادة 459 من القانون رقم 06-23 المتضمن قانون العقوبات.

³. المادة 96 من القانون رقم 90-08، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم. المعدل و المتمم.

⁴. مجاجي منصور، مرجع سابق، ص 62.

ثالثاً - العقوبات المترتبة على مخالفة الأمن العمومي:

- كل من أهمل صيانة أو إصلاح أو ترك في الشوارع أو الطرق أو في الأماكن العمومية والساحات كل أدوات وأجهزة قد تمس بالأمن العام⁽¹⁾.
- كل من أهمل تنفيذ لوائح التنظيمية أو القرارات المتعلقة بالطرق العمومية.
- كل من لم يمثل لأوامر أو لإنذار صادر من السلطة الإدارية المختصة⁽²⁾ بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط أو رفض ذلك في حالة ارتكاب مخالفة ونتج عنها أضرار مست بالأمن العمومي يعاقب بغرامة تتراوح من 3000 دج إلى 6000 دج مع جواز الحبس لمدة 03 أيام على الأكثر، وتضاعف العقوبة بغرامة قد تصل إلى 24000 دج مع الحبس من 03 أيام إلى 06 أشهر في حالة المخالف عاود ارتكاب المخالفة⁽³⁾.

أما في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية الإجراءات الموصى بها خلال الآجال المحددة في الإنذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً وعلى نفقة صاحب الملكية، الإجراءات الأمنية الضرورية.

- و كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي فالمخالف يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار إلى 20.000 دينار، وفي حالة العود تضاعف الغرامة حسب المادة 91 من قانون 08-15⁽⁴⁾.

1. مجاجي منصور، مرجع نفسه، ص 63.

2. طبقاً لأحكام المادة 71 من القانون رقم 90-08 المتعلق بالبلدية (المعدل و المتمم): "يوصى رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني والبناءات الآيلة للانهدام، أو عند اقتضاء الأمر، بترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف"، والمادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة ومراقبة يراها ضروريتين للتحقق من صلابة الجدران أو المبنى أو البناء".

3. قانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها.

4. المادة 96 من القانون رقم 90-08 المتعلق بالتهيئة والتعمير. المعدل و المتمم..

الفرع الثاني: العقوبات المترتبة على مخالفة أحكام التعمير و ضوابط البناء

كل البناءات التي تمت دون رخصة أو أي انجاز وإقامة مشاريع البناء دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء خاصة إذا كانت هذه البناءات تمس الآثار التاريخية والثقافية والمساحات الخضراء والأراضي الفلاحية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء سواء كان هدم كلي أو جزئي⁽¹⁾.

أولاً- العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخص البناء

هناك عقوبات على عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة فالعقاب يكون بإصدار قرار بمطابقة البناء أو إصدار قرار الهدم (جزئي، كلي)، لكن في عدم امتثال المخالف للقرار يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائياً بتنفيذ القرار وعلى نفقة المخالف وبغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.00 دج أو الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر في حالة العود إلى نفس المخالفة.

و عقوبات على كل الأشغال والبناءات التي تخالف قواعد العمران والتهيئة وضوابط البناء من حيث البناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة أو التعدي على الأملاك للتهيئة والعمران سواء كانت عمومية أو الأملاك الخاصة أو تجاوز البناء للقواعد العامة للتهيئة و العمران من حيث الحجم والعلو أو أن التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية يجب على رئيس البلدية أن يقوم بإيقاف الأشغال وحجز مواد البناء ووضع الأختام عند الاقتضاء⁽²⁾.

كما يقع تتبع أصحاب الأشغال وكذلك المهندسين والمقاولين وكل شخص مسؤول عن عدم احترام الأحكام وشروط المتعلقة بموقع البناية أو علوها أو المسافة الواجب احترامها بين

¹. منصورى نورة، مرجع سابق، ص 49.

². منصورى نورة، المرجع نفسه، ص 51.

الفصل الثاني: الدور العلاجي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير.

الجوار، أن يعاقب بالحبس من شهر إلى 6 أشهر أو بغرامة ما بين 3000 دج إلى 300000 دج (1).

و عليه يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني أو البنايات الآيلة للسقوط أو عند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف طبقا لأحكام المادة 71 من القانون 90-08 (2)، وفي حالة عدم احترام صاحب الملكية لقرار الهدم يتخذ رئيس البلدية وجوبا وعلى نفقة المخالف الإجراءات الضرورية بغرامة تقدر من 8000 دج إلى 16000 دج، كما يجوز أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر طبقا للمادة 441 مكرر من قانون العقوبات (3).

إن كل انجاز لم يتم في الأجل المحدد في رخصة البناء حسب المادة 78 من القانون 08-15، فالمخالف يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج أو لم يتم صاحب المشروع أو المالك أشغال الانجاز في الآجال المحددة في رخصة إتمام الانجاز مع تسديد غرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج في حالة عدم احترامه رخصة الانجاز (4).

و أيضا كل البنايات المنجزة أو المشيدة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء حسب المادة 16 من قانون 08-15 يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناية أو البنايات وتقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف مع غرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 3000.000 دج، ويعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة 264 الانتفاع العمومي مع مضاعفة الغرامة في حالة العود (5).

1. قانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات و اتمام انجازها.

2. المادة 71 من القانون رقم 90-80 المتعلق بالتهيئة والتعمير. المعدل و المتمم.

3. 441 مكرر من قانون العقوبات.

4. عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 73. و المرجع: منصور نور، مرجع سابق، ص 66.

5. المادة 16 من قانون 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات و اتمام انجازها.

ثانيا- العقوبات المترتبة على مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة

تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم إلى اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة 266 :أو عدة ملكيات مهما كان موقعها :

- أنه كل الأشغال 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، في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب وقف الأشغال وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية بهدم البناءات المشيدة، وفي حالة عدم امتثال المخالف للطلب تقوم السلطة المختصة بأشغال الهدم مع تحمل المخالف المصاريف، ولا يعفى توقيف الورشة وهدم البناءات أو إعادة الأماكن الأصلية المخالف من المتابعة القضائية تطبيقا للمادة 73 من القانون رقم 08-15⁽¹⁾.

- و كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين مع غرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج، مع مضاعفة العقوبة في حالة العود ، و نفس العقوبة تطبق على كل من المقاول الذي أنشأ تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة للمادة 76 من القانون رقم 08-15⁽²⁾ .

- كما يعاقب المخالف بالحبس من 6 أشهر إلى سنة و غرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج، أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت من أشغال الانتفاع أو إذا كانت الأرض المجزئة غير موافقة لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة

¹. المادة 73 من القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها.

². القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها.

الفصل الثاني: الدور العلاجي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير.

والتعمير، أو غير موافقة للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتعمير والبناء أو عدم امتلاك الوثائق المبينة واللازمة المتعلقة بقطع الأراضي المجزئة⁽¹⁾. وفي حالة العود للمخالفة يمكن أن يحكم على المخالف بعقوبة الحبس من سنة إلى 5 سنوات مع مضاعفة الغرامة.

و أن كل تشييد لبناية في إطار تجزئة دون غيرها تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري⁽²⁾ لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، يخطر بذلك المجلس الشعبي البلدي المعني بهدم البناية مع تحمل المخالف تكاليف عملية الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية مع متابعة المخالف قضائي

ثالثا- العقوبات المترتبة على مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة إتمام الانجاز:

أي بناية مشيدة برخصة إتمام الإنجاز مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة تطبيقا للمادة 30 من القانون رقم 08-15 المخالف مطالب بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية بهدم البناية⁽³⁾. و إذا شيدت بناية غير مكتملة على قطع أرض تابعة للأملاك الخاصة بالدولة أو الولاية أو البلدية فالمادة 40 تنص على أنه يمكن تسوية الوضعية عن طريق التنازل بالتراضي بالاتفاق مع السلطات المختصة⁽⁴⁾، وفي حالة ما لم يرقم صاحب البناية بالإجراءات المنصوص عليها، فإنه يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.

و من العقوبات المقررة أيا أن كل صاحب مشروع لم يحافظ على النظافة الدائمة للورشة ونقل فضلات البناء والحصى إلى المفرغة العمومية عند إتمام انجاز البناية، يعاقب

¹. منصور نورة، مرجع سابق، ص 101.

². تحقيق عقاري تقوم به لجنة الدائرة لتحديد وضعية قطعة الأرض حسب المادة 18 من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها.

³. القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها.

⁴. يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه أي أن مساحة قطع الأرض المعنية بالتنازل تتناسب مع المساحة المبنية، وتوجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل.

الفصل الثاني: الدور العلاجي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير.

بغرامة 5000 دج إلى 20.000، وفي حالة العود تضاعف الغرامة، كما يعاقب بالغرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الانجاز في الآجال المحددة في رخصة إتمام الانجاز حسب نص المادة 80 من القانون رقم 08-15⁽¹⁾.

و في حالة كل من يشغل أو يستعمل بناية قبل تحقيق مطابقتها والتي تثبت بشهادة المطابقة، يعاقب بغرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج مع الأمر بإخلاء الأماكن فورا وتصدر عقوبة الحبس من 6 أشهر إلى 12 شهرا مع مضاعفة الغرامة في حالة عدم امتثال المخالف تطبيقا للمادة 82.

و لكن يعاقب كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة حسب المادة 83 يعاقب بغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج، و لكن في حالة عدم امتثال المخالف يصدر أمر بهدم البناية والمصاريف تكون على عاتق المخالف، وكل إلقاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات⁽²⁾.

المطلب الثاني

آليات الحماية القضائية في مجال التهيئة و التعمير

فرض المشرع الجزائري رقابة على المشروع البناء أثناء الإنجاز و جاء في مضمونها أنه يجب إعداد مشاريع بناء خاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معا في اطار عقد إدارة المشروع رغم التأكيد عليها من طرف المشرع الجزائري الحماية الحضارية للمجتمع الجزائري من خلال البناءات.

الفرع الأول: الحماية القضائية الإدارية و سير الدعوى

لم يفرض المشرع الجزائري على طالب الرخصة احترام لحق الملكية و حرية الاستعمال حسب الانواق الخاصة مما سيأثر على الصورة الجمالية العامة للمدينة، خاصة

¹. القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها.

². عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 74

البناء المعماري و الحضاري للتراث الجزائري، من خلال التنشيطات الخارجية التي كثرت مؤخرا من تباين في اشكال البناءات⁽¹⁾.

أولا- سير الدعوى من حيث الاجراءات:

من خلال أحكام المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم: 94-07⁽²⁾، يبدي المشرع اهتماما أكثر بعدم إضاعة الوقت، بحيث المدعي هو الرئيس المجلس الشعبي البلدي، ممثل للإدارة، برفع دعوى إلى الجهة القضائية الادارية على أن تتم وفق الطرق الاستعجالية وذلك بهدف الوصول إلى فاعلية أكبر، فالوقت في معالجة الوضع يلعب دورا أساسيا، إذ تبادل المذكرات بين الرئيس الشعبي البلدي والمخالف المعني بأمر توقيف الاشغال أو أهميتها يكون خلال مهلة قصيرة.

كما أن طرق الطعن في القرار الصادر اخيرا يكون وفق طرق الطعن القضاء الاستعجالي المعروفة في قانون الاجراءات المدنية و عامل الزمن مهم جدا في التصدي ومحاصرة ظاهرة البناء الفوضوي، فهناك سباق ضد عقارب الساعة، إذ قد يتم خلال نهاية أسبوع أو خلال حفل أو عيد وطني أو مناسبة دينية بناء طابق إضافي فوضوي بأكمله أو تحويل الطابق الارضي للمسكن إلى محل تجاري بعد فتح منافذ في الجدار الخارجي لمبنى المعني وتركيب الابواب والتجهيزات اللازمة للنشاط التجاري أو الحرفي، فهناك من ينتظر هذه الأوقات لاكتسابها لصالحه⁽³⁾.

ثانيا- سير الدعوى من حيث الموضوع:

إن الدعوى المرفوعة في إطار المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 94-07⁽⁴⁾ تهدف من حيث موضوعها إلى تثبيت أمر توقيف الاشغال أولا، الشيء الذي على أساسه يأمر

¹ . بن سعدي مولود، مرجع سابق، ص 47.

² المادة 52 المرسوم التشريعي رقم 94-07 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

³ المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

⁴ المرسوم التشريعي رقم 94-07 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

القاضي بإجراء مصحح، فإن اقتنع بعدم صحة الأمر بتوقيف الأشغال فإنه يقضي بعدم تثبيته الشيء الذي سيؤدي إلى إعدام آثاره، والقاضي الإداري في هذه الحالة ليس مقيد من حيث طرق الإثبات، أي بما جاء في محضر إثبات المخالفة المحرر من قبل الموظف المحلف، فيمكن المدعى عليه والمتهم بإقامة وإنجاز بناية فوضوية مخالفة لرخصة البناء، و طلب إجراء خبرة مضادة لتبيين مدى عدم صحة ما جاء في المحضر سواء كان من خلال صور فوتوغرافية أو شهادة مهندس خبير أو أي شيء أو دليل آخر ذو قيمة قانونية تدعم صحة دفوعه علما أن المحاضر المحررة من قبل الموظفين المؤهلين المحلفين تعد ثابتة من حيث المحتوى إلى أن يثبت عكسها، حسب أحكام الفقرة الثانية من المادة: 51 من المرسوم التشريعي المذكور أعلاه⁽¹⁾.

المحاضر التي يحررها الموظفون المؤهلين لذلك معاينتهم إلى أن يثبت حالة تأكد القاضي من صحة ما جاء في قرار توقيف الأشغال، فإنه ملزم أن يتبع إجراء تثبت وقف الأشغال بإجراء مصحح من هدم أو مطابقة أو إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، إلا أن القاضي يؤخذ مما هو مناسب من الإجراءات فيختار، بحسب سلطته التقديرية، ما يحمي المصلحة العامة العمرانية مع أقل مساس ممكن بالمصلحة الخاصة، أي اختيار أحسن توقيت مناسب بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة⁽²⁾.

الفرع الثاني: كيفية تنفيذ حكم القضاء الإداري

يتم تنفيذ حكم القضاء الإداري، إما بمبادرة المخالف أو بتدخل الإدارة في حالة امتناع هذا المخالف عن تنفيذ ما جاء في محتوى الحكم القضائي.

أولاً- حالة مبادرة المخالف:

وهي الحالة العادية من الوجهة النظرية، ويتم ذلك في حالة استجابة صاحب مشروع البناء الفوضوي المخالف للرخصة بما جاء في منطوق قرار القضاء الإداري

¹ . المادة 51 من المرسوم التشريعي 94-07 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

² . بن سعيدي مولود، مرجع السابق، صفحة 48.

الفصل الثاني: الدور العلاجي للبلدية في مجال التميينة و التعمير.

بالتوقف من مواصلة الاشغال و الإلتزام بتطبيق الاجراءات المصححة سواء بالهدم الكلي أو بالهدم الجزئي وإعادة أشغال البناء بالكيفية التي تكون فيها البناية المنجزة تتماشى أو تتطابق مع رخصة البناء و المخططات التقنية المصادق عليها والمرافقة للرخصة⁽¹⁾.

ثانيا- حالة إمتناع المخالف:

وهي الحالة العادية من الوجهة العملية والغير المالية من الوجهة النظرية، وتتم في حالة عدم استجابة صاحب مشروع البناء المخالف للرخصة أو ممثله عن تطبيق ما جاء في منطوق القرار الاداري كمواصلة أشغال البناء المخالفة لأحكام رخصة البناء ضاربا بذلك أحكام قواعد البناء والتعمير وكل الوثائق الادارية والقضائية عرض الحائط⁽²⁾.

فإن الادارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزمة بالتدخل بعنف وبسرعة لوضع حد لهذا التمرد و عدم إعطاء فرصة لتوسيع رقعة البناء وانتشارها بالكيفية التي تؤدي في تشويبه أكثر للمنظر العمراني، وهذا ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 07-94⁽³⁾.

و التذكير أن عامل الزمن كعامل جوهري، لا يمكن اختزاله و عدم الأخذ به في المحاصرة والتصدي لظاهرة البناء دون رخصة، حيث أن انتظار الحصول على قرار قضائي خاص بالهدم أو بأي إجراء مصحح آخر، حيث أن المدة الزمنية الفاصلة بين رفع الدعوى والنطق بالحكم حتى وإن كانت قصيرة لكونها تتم في إطار القضاء الاستعجالي، فإن البناء محل الدعوى القضائية قد تكون كل أشغاله الفوضوية قد تمت قبل النطق بالحكم حيث أن الوقت اللازم لإتمام أشغال البناء يعد أقصر.

وكذلك من حيث عدم احترام مخطط شغل الأراضي ومن حيث معامل الإستلاء على الأرض مما يعني أن منطوق الحكم تجاوزته، لذا فمن الضروري أن تكون الإدارة في

1 . بن سعدي مولود، مرجع سابق، ص 49.

2 . عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 80.

3 . المادة 53 من المرسوم التشريعي 07-94 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

الفصل الثاني: الدور العلاجي للبلدية في مجال الترميم والتعمير.

الصف الأولى لمواجهة مشكلة ظاهرة هذه البنايات العشوائية و التي تصنف كبناء فوضوي، بكل أنواعه وصوره المختلفة ولا يمكن أبدا تهميش تدويرها الفعال الميداني بالرغم من أهمية الجهات القضائية للتصدي لظاهرة.

حيث أنه مهما تداخل المخالف في المبادرة بتطبيق ما جاء في منطوق الحكم القضائي سواء الامتناع عن ذلك لا يحيد من ارادة الإدارة في تجسيد وتطبيق محتوى القرار الإداري بتصحيح البناية من كل ملحقاتها المادية الغير المطابقة مع أحكام رخصة البناء والمخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية والمرافقة لرخصة البناء⁽¹⁾.

الفرع الثالث: رخصة الهدم.

هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة، سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً، و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، طبقاً للأحكام و القواعد القانونية المعمول بها⁽²⁾.

و ينبغي أن يقدم طلب من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة، مرفقاً بتصميم الموقع و الكتلة و أسباب اجراء العملية و حجم أشغال البناء، ولا يمكن للإدارة رفض طلب رخصة الهدم الا بأسباب قانونية⁽³⁾.

و أن يكون القرار الإداري معللاً تعليلاً كافياً، و للمعني الحق في تقديم طعنا سليماً أو رفع الأمر إلى الجهات القضائية المختصة " الشرطة العمومية أو شرطة العمران " في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له ، وتجدر للإشارة الى أنه لا يرخص بأي هدم من

¹ بن سعدي مولود، مرجع سابق، ص 50.

² غربي ابراهيم ، مرجع سابق، ص 81.

³ عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 48.

الفصل الثاني: الدور العلاجي للبلدية في مجال التمينة و التعمير.

شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي الا بعد استشارة و موافقة المصالح المختصة⁽¹⁾.

وفيما يخص البناءات الآيلة للسقوط فالمرسوم رقم 91-176 نص في المواد 175 وما يليها على اجراءات خاصة و التي تقوم بها البلدية باعتبارها مسؤولة على ضمان امن وسلامة المواطنين⁽²⁾.

و منه ما يمكن أن نخلص إليه أن المشرع الجزائري ربط الحق في البناء بحق ملكية الأرض أو من هي في حكمه، كما اشترط أن تكون هذه الترخيصات المسلمة صريحة وليست ضمنية بعد انقضاء الآجال الممنوحة للإدارة من أجل البت في الطلبات و أصبح السكوت يفسر على أنه رفض صريح من قبل الجهات، يخول للمعني حق التظلم سلميا أو رفع دعوة أمام القضاء المختص، و إن هذا التوجه الجديد جاء ليضع حدا للفوضى العمرانية التي أفرزتها التشريعات السابقة أو كذلك في ظل اللامبالاة من طرف السلطات المعنية أو تواطؤها أحيانا و في غياب ملف تقني يحترم قواعد التعمير.

¹. المادة 175 و ما يليها من المرسوم رقم 91-176.

². المادة 60 من القانون 90-29، والمواد من 61 إلى 74 من المرسوم التنفيذي 91-176.

خاتمة

إن الدور الذي تلعبه البلدية في حماية البيئة في تنظيم عملية التهيئة والتعمير التي أوجدها المشرع الجزائري، و المتمثلة في كل من القواعد العامة للتهيئة للتعمير و المخططات المحلية للتعمير حيث لم تتجح في تحقيق الأهداف المرجوة منها في مجال حماية البيئة على أرض الواقع.

فيما يخص القواعد العامة للتهيئة والتعمير جاءت وطنية، بمعنى أنها تطبق على كافة أنحاء التراب الوطني الجزائري، ولكننا نعلم بأنه لكل منطقة خصوصيات تميزها عن باقي المناطق الأخرى، وبالتالي فدورها في حماية البيئة غير فعال.

و بالرجوع لقواعد التهيئة و التعمير في مجال البيئة حيث أصبح دورها في حماية البيئة يكاد يكون منعدم، والملاحظ اليوم هو مخالفة قواعد التهيئة و التعمير و التوضحية بمساحات خضراء شاسعة بحجة الكثافة السكانية، و كذا التلوث بمختلف أشكاله الجوي والبحري و البري، دون أن ننسى مشاكل انتشار الأوساخ و القمامات و صب المياه القذرة ومختلف النفايات بغير مراقبة ودود تسيير محكم.

أما فيما يخص الأراضي الفلاحية فقد توسعت المدن إلى محيطها الخارجي دون الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات هذه الأراضي، وهكذا فإن المخططات المحلية للتعمير في بلدنا لم تحقق أهدافها بالرغم من إشراك أطراف عديدة في إعدادها، و على الرغم من تأسيسها على مبادرة البلدية، وهذا راجع إلى ضعف كفاءة رؤساء المجالس الشعبية البلدية وقلة خبرتهم.

و بالرغم من الدور الرقابي التي تساهمها التراخيص وشهادات رقابة عملية التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة و المحافظة على الجانب الجمالي العمراني و البيئي والحفاظ على المناظر الطبيعية و المساحات الخضراء، و التوافق مع التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي و مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

إلى أن هذا الدور يظهر من خلال النصوص القانونية، أما على أرض الواقع فإن هذه الرخص و الشهادات يلاحظ أن ليس لها دور فعال و مؤثر في مجال حماية البيئة وفي مجال المحافظة على الجانب الجمالي العمراني، و هذا راجع إلى إهمال السلطات المحلية. بحيث أنه أثبتت دراسة أن شرطة العمران على المستوى الوطني أكدت وجود ما يقارب أكثر من 21859 مخالفة متعلقة بالبنائيات غير المرخصة سنة 2020 ، وهذا ما يثبت على عدم فعالية هذه الرخص و الشهادات على المستوى الرقابي، في حين تعلق المساس بالمقاييس البيئية أولاً و بنقص معايير النظافة والصحة العمومية بإحصاء 10103 مخالفة سنة 2020، وهذه الإحصاءات تؤكد إلى عدم فعالية هذه الرخص والشهادات في المحافظة على البيئة والمناظر الطبيعية، بالرغم من تنظيمها المشرع بشكل تضمن لنا حماية البيئة، و هذا راجع إلى إهمال الجهات الإدارية المحلية المختصة بإعداد و تسليم هذه الرخص و الشهادات و عدم كفاءتها.

وعليه بذل المشرع جهودا كبيرة لمكافحة المخالفة في مجال العمران والقضاء على البناء الفوضوي مستخدما وسائل شتى أهمها إجراء المعاينة والجهاز البشري المجدد لتطبيق إجراءاتها، إذ أن الرقابة السابقة على الأشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير وتضمينها لأحكام توطرها وتحدد نطاقها والقواعد التي تحكمها لا تكفي لوحدها، إذ لا يوجد ضمان يثبت مطابقة الأشغال لها.

لذلك توجب الأمر إيجاد وسيلة تقنية تمارس الرقابة الميدانية على هذه الأشغال وتكشف التجاوزات التي تخلفها وتتخذ التدابير اللازمة لردعها و إنائها وفق إجراءات محددة قانونا، وعند الضرورة تطبق العقوبات المقررة بشأنها من خلال قرارات و أحكام قضائية صادرة في الدعاوى المتعلقة بها سواء الإدارية أو المدنية أو الجزائية بواسطة شرطة العمران. فمن خلال موضوعنا هذا حاولنا تسليط الضوء على دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير محاولين في الأخير التوصل إلى:

خلص هذا البحث إلى مجموعة من النتائج أهمها:

- لم يفصل المشرع اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تنفيذ القرار القضائي بالمطابقة أو الهدم، عند امتثال المخالف للحكم الصادر بعد معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء.

- ضخم المشرع من الغرامات و العقوبات المقررة لمخالفات التعمير من خلال القانون رقم 15-08 إلا أن ذلك بنظرنا غير مجد كونه قانون مؤقت ومحدود المدة، إذ نصت المادة 94 منه على انتهاء مفعول أحكامه في أجل 5 سنوات من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ما عدى بعض المواد والتي لا تتعلق بالأحكام الجزائية والتدابير المتخذة للقضاء على المخالفات.

يتم تقديم بعض التوصيات هي كالتالي:

- بعث و تنشيط دور البلديات في مجال البناء و التعمير على أنها تتحمل الشق الأكبر من المسؤولية في مكافحة البناء الفوضوي و مظاهر التشوه العمراني، وتدعيمها بالوسائل المادية و البشرية المتمثلة في المكافآت ذات الخبرة العالية في مجال التهيئة والتعمير، الكفيلة بحماية البيئة العمرانية سواء على مستوى محاربة مختلف صور التلوث ولاسيما التلوث السمعي و التلوث البصري المرتبطان أساسا بالتكدسات السكانية أو على مستوى المحافظة على رونق وجمال المدينة وتنظيم إحيائها وشوارعها، و كذلك على مستوى المحافظة على الأراضي الزراعية وحمايتها من الاستيلاء عليها.

- يجب تعديل قانون التهيئة والتعمير بما يواكب التغييرات الحاصلة، وتطوير مخططات التهيئة والتعمير والتي صدرت منذ 28 سنة.

- تفعيل دور البلدية في مجال العمران وإعطائها سلطات أكبر واستقلالية في مجال تنظيم ومراقبة نشاطات الأفراد التي تمس بالنظام العمراني، والتي تتعلق بالبناء، وعدم التساهل مع المخالفين في هذا المجال.

- إعطاء صلاحيات واستقلالية أكبر لرئيس المجلس الشعبي البلدي في تأدية دوره في حماية العمران، وتقليل سلطات الوصاية عليه، لتفعيل الآليات القانونية مراقبة عمليات البناء، وتطبيق العقوبات دون تردد، وتوقيع الجزاء إذا لم يتم التدخل.
- وكذا تبسيط وتوحيد إجراءات الرقابة في إطار قانوني واضح وعدم جعلها متفرقة بين عدة نصوص من أجل التحكم فيها.
- كما ينبغي تعديل باقي النصوص التنظيمية المتعلقة بحماية العمران، وإدماج بعض مواد قانون مطابقة البناءات رقم 08-15، خصوصا ما يتعلق بالعقوبات، ووضع حد لهذا القانون الذي لم ينجح في تسوية وضعية البناءات، وهو ما يفسر تمديده عدة مرات.



قائمة المصادر والمراجع

أولا- المصادر:

- من الدستور الجزائري 1996، المعدل و المتمم القانون رقم 06-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر، العدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016، المعدل و المتمم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج ر، العدد 82، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020، ص 04.
1. الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 01 جانفي 1967، يتضمن القانون البلدي، ج ر، العدد 50، الصادرة بتاريخ 1967 (ملغى)، المعدل و المتمم بالقانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 37 الصادرة بتاريخ 3 يوليو 2011.
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، و المتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30-09-1975 المعدل و المتمم.
1. قانون رقم 83-03 المؤرخ في 05 فيفري 1983، يتعلق بحماية البيئة، ج ر، العدد 06، الصادرة بتاريخ 08 فيفري 1983 (ملغى).
2. القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 جويلية 1981، (ملغى)، المعدل و المتمم للأمر 67-24 المؤرخ في 18 جانفي 1968، المتضمن القانون البلدي، ج ر، العدد 27، الصادرة بتاريخ في 07 جويلية 1981. (معدل و المتمم بالقانون 11-10)
3. قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، العدد 52، الصادرة 02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر، العدد 52، الصادرة 15 أوت 2004.
4. القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جويلية 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، العدد 44، الصادر بتاريخ 16 جويلية 1998.

5. قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، العدد 43، الصادرة بتاريخ 30 جويلية 2003.
6. القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل و يتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 والمتعلق بالهيئة و التعمير، ج ر، العدد 51. الصادر سنة 2004.
7. قانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 المتعلق بقانون العقوبات المعدل للأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المعدل و المتمم بالأمر رقم 20-01 مؤرخ في 30 جويلية 2020، يعدل ويتم الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جويلية 1966 والمتضمن قانون العقوبات، ج ر، عدد 44، صادر في 30 جويلية 2020.
8. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.
1. مرسوم تشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ 18 ماي 1994، معدل بالقانون رقم 04-06 مؤرخ في 14 أوت 2004، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.
1. المرسوم 76-34 المؤرخ في 20 فيفري 1976 المتعلق بالعمارات الخطيرة و اللاصحية أو المزعجة، الجريد الرسمية العدد 21، مؤرخة في 12 مارس 1976 .
2. المرسوم التنفيذي رقم 06-198، المؤرخ في 31 ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر، العدد 37، الصادرة بتاريخ 04 جويلية 2006.
3. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الصادر بتاريخ 25 جانفي 2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 07 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

ثانيا - المراجع:

1. إقلولي أولد اربح صافية، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، ط2، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
2. منصورى نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري، د ط ، دار الهدى للنشر و التوزيع، عين مليلة- الجزائر، 2010.
3. عايد ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط 1، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة- الجزائر، 2011.
4. مهزول عيسى، صاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط 1، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
1. محمد فؤاد عبد الباسط، أعمال السلطة الإدارية (القرار الإداري- العقد الإداري) ، د ط، دار الفكر العربي، الإسكندرية- مصر ، 1995.
2. طاهري حسين، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية، د ط ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.

ثالثا - المقالات والمدخلات:

1. الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة منشورة، مجلة الإجتهد القضائي، عدد 06، 2009، الجزائر.
2. بودية راضية، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 10، الجزائر.
3. مرمول موسى، جريو عادل، مداخلة بعنوان " صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال حماية البيئة ونشاط الوحدات لإدارية البلدية في مجال الصحة العامة " مقدمة في إطار فعاليات " حماية البيئة ما بين دور الوحدات المحلية

- ومتطلبات القانون الدولي"، يومي 26-27 جوان 2013، مخبر الدراسات و الأبحاث حول المغرب والمتوسط، جامعة قسنطينة 1 الجزائر، 2013.
4. حديدي بوزيد، القواعد العامة للعمران، برنامج الدروس الخاصة بشروط العمران وحماية البيئة، المديرية العامة للأمن الوطني، مديريةية التعليم ومدارس الشرطة، الجزائر، 2019-2020.
5. بن صافية سهام، قانون حماية البيئة و القاضي، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء-الجزائر، الدفعة 17، 2003-2009.
6. إلياس شاهد و عبد النعيم، البيئة ومقومات حمايتها في الجزائر مقالة منشورة، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي - الجزائر، عدد 20، ديسمبر 2016.
7. عايدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، مقالة منشورة، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة- الجزائر، عدد 33 ، سبتمبر 2014

رابعاً- المذكرات والرسائل:

أطروحات دكتوراه:

1. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان-الجزائر، 2015-2016.
2. عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006-2007.
3. رسائل الماجستير:

4. مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة- الجزائر، 2000-2001.

5. مزوزي كاهنة، مدى فاعلية فوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة - الجزائر، 2011-2012

1. مذكرات الماستر:

1. بومزير لبنى و شيهوب كنزة، البيئة في التشريع الجزائري و دور الجمعيات الجزائرية في حمايتها، مذكرة الماستر، كلية الحقوق، جامعة منتوري- قسنطينة 01 - الجزائر، 2012 - 2013.

2. حمادي ليليا وكسي ليلية، المسؤولية الجزائرية لمشيدي البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية- الجزائر، ، 2012-2013.

3. لوطية سعيدة، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة- الجزائر، 2016-2017.

ملاحقا

ملحق رقم (01): قرار رخصة البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية
رقم 2014/04

قرار رخصة بناء

27 جانفي 2014

ابن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الشارف

- بناء على القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلديات
- بناء على القانون رقم 90/25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العمومي
- بناء على القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 411/90 المؤرخ في 1990/12/22 المتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز منشآت الطاقة الكهربائية وتعديل أماكنها والمراقبة.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الخاص بالفواعل العامة للتهيئة العمرانية والبناء.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لتكيفية تكوين وإصدار شهادة التعمير، رخصة البناء، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، شهادة المطابقة ورخصة التهديم.
- بعد الإطلاع على طلب مدير مؤسسة سونلغاز بتاريخ 2014/01/15 تحت رقم 2014/38

بالترح من السيد الأمين العام لبلدية الشارف

بقرار

- المادة الأولى :** تمنح رخصة البناء لمؤسسة سونلغاز بالجلفة لمزاولة أشغال إيصال الغاز الطبيعي إلى ملكية السيد أحمد يحيى البساتين
- المادة الثانية :** على مؤسسة سونلغاز أثناء أشغال التوصيل احترام المخطط و حقوق الغير مع ضرورة إعادة الأرضية إلى حالتها الأصلية ورفع مخلفات الحفر
- المادة الثالثة :** يتكفل كل من السادة الأمين العام لبلدية الشارف والمدير الفرعي للتعمير والبناء بالدائرة كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار.

في 27 جانفي 2014
رئيس المجلس الشعبي البلدي



ملحق رقم (02): طلب رخصة تجزئة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 10 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
- 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب



فهرس المحتويات

شكر و تقدير
إهداء
قائمة المختصرات
مقدمة.....أ
الفصل الأول: الدور الوقائي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير01
المبحث الأول: دور البلدية عن طريق الرخص.....05
المطلب الأول: رخص البناء و رخص الهدم.....06
الفرع الأول: تعريف الرخص.....06
الفرع الثاني: رخص البناء.....07
الفرع الثالث: رخصة استغلال المنشآت المصنفة.....09
المطلب الثاني: رخص التجزئة11
الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة و خصائصها.....12
الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة وآثارها.....14
المبحث الثاني: دور البلدية عن طريق الأشخاص القائمين عليها.....19
المطلب الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة و التعمير و صلاحياته ... 20
الفرع الأول: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة و التعمير20
الفرع الثاني: إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال حماية البيئة.....21
الفرع الثالث: إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة والتعمير22
المطلب الثاني: دور الامين العام في مجال التهيئة و التعمير.....25
الفصل الثاني: الدور العلاجي للبلدية في مجال التهيئة و التعمير27
المبحث الأول: دور البلدية في ضبط مخالفات التهيئة و التعمير.....29
المطلب الأول: المخالفات الواردة على ميدان التهيئة و التعمير29
الفرع الأول: مفهوم المخالفات العمرانية.....29
الفرع الثاني: الإطار القانوني للمخالفات العمرانية.....30
المطلب الثاني: أصناف المخالفات العمرانية30
الفرع الأول: مخالفة البناء دون رخصة.....31

32.....	الفرع الثاني: مخالفة الهدم بدون رخصة.
34.....	الفرع الثالث: مخالفة البناء بمواصفات مغايرة لرخصة البناء.
36.....	الفرع الرابع: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار.
37.....	المبحث الثاني: دور البلدية في مساعدة القضاء على توقيع العقوبات.
37.....	المطلب الأول: العقوبات المقررة على المخالفين لقواعد التعمير.
37.....	الفرع الأول: العقوبات المترتبة في حالة التعدي على المصلحة العامة العمرانية.
42.....	الفرع الثاني: العقوبات المترتبة على مخالفة أحكام التعمير و ضوابط البناء.
46.....	المطلب الثاني: آليات الحماية القضائية في مجال التهيئة و التعمير.
47.....	الفرع الأول: الحماية القضائية الإدارية و سير الدعوى.
48.....	الفرع الثاني: كيفية تنفيذ حكم القضاء الاداري.
50.....	الفرع الثالث: رخصة الهدم.
	خاتمة
	قائمة المصادر و المراجع
	فهرس المحتويات

ملخص:

إن المظاهر المشوهة التي أصبحت تتسم بها أغلب المدن الجزائرية بسبب الفوضى العمرانية في نشاطات البناء والهدم وغيرها، جعلت المشرع يتدخل في كل مرة لمواجهة هذه الظاهرة التي أصبحت تؤرق المواطن وتزيد من أعباء الدولة، فيضع النصوص القانونية الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني مانحا الإدارة سلطات التدخل لفرض احترام قواعد قانون العمران من خلال إلزام الجميع بضرورة الحصول على تراخيص إدارية قبل الشروع في أي إنجاز وذلك ضمانا لعدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية التي تفرض الاستغلال العقلاني للعقار واحترام الطبيعة القانونية للأراضي وعدم المساس بعناصر البيئة والمنظر العام الجمالي وغيرها.

وفي هذا السياق فقد منح المشرع الجزائري صلاحيات معتبرة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، كسلطة ضبط، سواء بموجب قانون البلدية 90-08 أو بموجب النصوص المتعلقة بالتعمير، حتى تتم جميع الأنشطة العمرانية وفقا للشروط القانونية والتقنية المنصوص عليها، ونحاول في هذه المداخلة الوقوف على مختلف هذه الصلاحيات وتقديرها من حيث مدى كفايتها من أجل أن يلعب المجلس المحلي عموما، ورئيس المجلس الشعبي البلدي خصوصا دوره في مجال التهيئة والتعمير.

Abstract

The distorted manifestations that have become characteristic of most Algerian cities due to the urban chaos in the activities of construction, demolition and others, made the legislator intervene every time to confront this phenomenon, which has become a concern for the citizen and increases the burdens of the state. It sets the legal texts that guarantee the regulation of urban activity, granting the administration the powers to intervene to enforce respect for the rules of the urban law by obligating everyone to obtain administrative licenses before commencing any completion, in order to ensure that the urban public interest that imposes rational exploitation of the property and respect for the legal nature of the lands and not compromising the elements of the environment. And the general aesthetic view, etc.

In this context, the Algerian legislator has granted considerable powers to the President of the Municipal People's Assembly, as a control authority, whether under Municipal Law 90-08 or under texts related to reconstruction, so that all urban activities are carried out in accordance with the stipulated legal and technical conditions, and we try in this intervention to stand on the various of these The powers and their estimation in terms of their sufficiency in order for the local council in general, and the head of the Municipal People's Council in particular, to play his role in the field of preparation and reconstruction.

الكلمات المفتاحية: البلدية، التهيئة و التعمير، الرخص، حماية بيئة.

Key Word : Municipal , Preparation and reconstruction , License , Environnement protection .